

On rénove mon logement

Votre propriétaire fait d'importants travaux d'agrandissement à l'immeuble dans lequel vous habitez. En conséquence, vous subissez plusieurs inconvénients et votre logement subit des changements que vous ne souhaitiez pas.

LES FAITS

Le propriétaire d'un immeuble à logements décide d'y faire des travaux d'agrandissement. En conséquence de ces travaux, la fenêtre de la chambre à coucher d'une locataire se retrouve partiellement fermée par des blocs de béton alors que l'autre partie de la fenêtre s'ouvre maintenant sur le corridor intérieur de l'agrandissement effectué par le locateur. La locataire affirme qu'en raison de ce changement, elle ne peut plus coucher dans sa chambre. De plus, cette dernière allègue que durant les travaux en question, elle a subi un préjudice en raison du bruit, de la poussière et du fait qu'elle a perdu l'usage de son stationnement. Elle demande une diminution de loyer de 90 \$ par mois pour la perte de l'usage d'une partie de son logement. De plus, la locataire réclame au locateur 4 410 \$ en dommages-intérêts pour les inconvénients subis durant les rénovations.

LE LITIGE

Est-ce que la locataire peut obtenir une réduction de loyer?

LA DÉCISION

La requête est accueillie en partie. Le juge diminue le loyer de 90 \$ par mois, soit le montant demandé par la locataire, et ce, jusqu'à ce que la locataire déménage de son logement. Pour le passé, il accorde 1 200 \$ en dommages-intérêts et diminution de loyer.

LES MOTIFS

Il est interdit à un locateur de changer la forme ou la destination du logement en cours de bail. En rendant impossible l'utilisation d'une fenêtre, le propriétaire a effectivement changé la forme du logement. En effet, la locataire ne pouvait plus ouvrir la fenêtre de sa chambre à coucher et en conséquence, elle ne dormait plus dans cette pièce. Le tribunal en vient à la conclusion que le locateur n'a pas procuré la jouissance paisible du logement et n'a pas respecté son obligation de garantie en vertu de laquelle la locataire peut utiliser le logement pour les fins pour lesquelles il a été loué. Elle a subi une perte de jouissance de son logement en raison du bruit, de la poussière et du fait qu'elle ne pouvait plus dormir dans sa chambre à coucher. Le tribunal lui accorde une diminution de loyer de 90 \$ par mois en raison de cette perte de jouissance. On lui accorde aussi des dommages-intérêts de 1 200 \$, cette somme incluant le montant de la diminution de loyer pour les mois antérieurs au jugement.

*Il est interdit à un locateur
de changer la forme ou
la destination du logement
en cours de bail.*

Références

Ireland c. SCHR-Immogest, Régie du logement (R.L.)
Beauharnois 27-030702-003G, 2004/11/04, Décision de:
Me Anne Morin, régisseuse (AZ-50302703, [2005] J.L. 6)
Code civil du Québec, (L.Q. 1991, chapitre 64), art. 1854, 1856,
1863, 1922 et ss.

Pour nous joindre

Centre communautaire
juridique de Montréal
425, boul. de Maisonneuve O.
bureau 600
Montréal (Québec) H3A 3K5

Téléphone : 514 864-2111
Télécopieur : 514 864-1516
www.ccejm.qc.ca

*Les renseignements fournis dans
le présent document ne
constituent pas une
interprétation juridique.