

J'HABITE UN LOGEMENT À LOYER MODIQUE ET JE M'ABSENTE FRÉQUEMMENT

Vous demeurez dans un logement à loyer modique et vous vous absentez de votre logement fréquemment pour rendre visite à votre parenté et à vos amis. Le locateur peut-il demander la résiliation du bail pour inoccupation du logement?

LES FAITS

Depuis le 1^{er} avril 2002, la locataire occupe un logement à loyer modique, comportant trois pièces. Il est situé au rez-de-chaussée d'un immeuble qui abrite quinze logements. Les parties sont liées par bail. Par son procureur en date du 23 novembre 2005, le locateur demande à la locataire de fournir des explications crédibles et valables concernant son occupation réelle et permanente des lieux. Du même coup, le locateur somme aussi la locataire de prendre arrangement sur les modalités de remise du logement alléguant des indices qui révéleraient que la locataire n'utilise plus son logement comme habitation habituelle ou résidence principale.

LE LITIGE

Le locateur peut-il demander la résiliation du bail au motif que la locataire n'utilise pas le logement comme habitation habituelle ou résidence principale?

LA DÉCISION

Le locateur n'a pas démontré le bien-fondé légal et factuel de sa demande et celle-ci ne peut être accueillie. La demande de résiliation de bail est donc rejetée.

LES MOTIFS

Le locateur allègue que depuis des années, la locataire n'utilise pas le logement comme habitation habituelle ou résidence principale. Il allègue de plus qu'elle n'a pas donné suite à plusieurs des avis de convocation fixés pour démontrer son occupation réelle des lieux et qu'elle a finalement admis de très rares présences sur place. Il soutient qu'en agissant ainsi la locataire n'utilise pas le logement pour les fins prévues, en change la destination, le détourne de sa vocation d'habitation pour famille à faible revenu au sens de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* et prive

un ménage dans le besoin d'un logement subventionné.

La preuve est à l'effet que la présence de la locataire, comme celle de son véhicule automobile, est peu constatée dans les lieux loués, soit le logement et l'espace de stationnement et qu'il y aurait donc des signes d'inoccupation du logement.

Par son témoignage, la locataire indique qu'elle considère toujours le logement concerné comme étant le lieu où elle réside toujours même si elle précise n'être chez elle que treize ou quatorze jours par mois. Elle s'absente fréquemment de son logement pour aller visiter sa fille, sa mère, son frère ou des amis. La locataire nie la prétention du locateur à l'effet qu'elle ne se sert de son logement qu'en guise de pied-à-terre. Elle reçoit des prestations d'invalidité de la Régie des rentes plutôt que des prestations d'aide sociale et possède une auto, ce qui lui permet d'avoir une vie sociale très active.

Cela ne permet aucunement au tribunal de conclure qu'elle a changé de domicile, qu'elle n'occupe plus son logement ou que le logement lui a été attribué sans droit ou sous de fausses représentations ou même que son lieu de résidence devrait lui être retiré sous prétexte que son occupation des lieux n'est pas suffisante. La locataire a valablement expliqué les signes d'inoccupation qu'on lui reproche et, pour le reste, la preuve démontre que ses absences s'expliquent par des considérations personnelles qui concernent son mode de vie. On ne peut reprocher à la locataire de vivre seule, de vouloir rencontrer parents et amis, de posséder une voiture, de se déplacer et de vouloir agir comme une personne libre et autonome.

Références

Office municipal d'habitation de Montréal c. Desrosiers, Régie du logement (Montréal) 31-060130-032 G, 2008/07/31, décisions de Éric Luc Moffatt.

L.R.Q., c. S-8, art. 51

Le jugement dont il est question dans cette chronique a été rendu en fonction des éléments de preuves soumis au tribunal. Chaque situation est particulière. Dans le doute, nous vous suggérons de consulter un avocat de l'aide juridique.

Pour nous joindre

Centre communautaire
juridique de Montréal
425, boul. de
Maisonnette Ouest
Bureau 600
Montréal (Québec)
H3A 3K5

Téléphone : 514 864-2111
Télécopieur : 514 864-1515
www.ccjm.qc.ca

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