

# COUR DU QUÉBEC

«Chambre civile»

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-80-008999-071  
Régie du logement  
No 31 061110 009 G

DATE : 17 avril 2008

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE NORMAND AMYOT, J.C.Q.**

---

**OLEZIA KORETSKI**

[...], Montréal (Québec) [...]  
DEMANDERESSE (locatrice)

c.

**SANDRA ANN FOWLER**

[...], Montréal (Québec) [...]  
DÉFENDERESSE (locataire)

---

**JUGEMENT**

(Appel d'une décision de la Régie du logement)

---

[1] Le Tribunal est saisi d'un appel d'une décision rendue le 4 juillet 2007 par Claudine Novello, régisseuse à la Régie du logement.

[2] Dans cette décision, la régisseuse rejette la demande formulée par la locatrice qui requérait l'émission d'une ordonnance enjoignant la locataire de cesser de fumer dans son appartement.

LES FAITS

[3] En juillet 2006, Olesia Koretski est propriétaire d'un duplex situé au [...], à Montréal. Elle occupe avec son conjoint le rez-de-chaussée; le logement situé à l'étage est à louer.

[4] Elle passe donc une annonce dans un journal et appose une affiche "**À louer**" dans le logement.

[5] Le ou vers le 18 juillet 2006, Sandra Ann Fowler, intéressée par l'annonce, visite le logement en compagnie de madame Koretski et de Matthew Newland, le conjoint de cette dernière.

[6] Après la visite des lieux, et constatant l'intérêt de madame Fowler, Olesia Koretski lui remet un document intitulé: "**Application for apartment**".

[7] Le formulaire, tel que complété par madame Fowler, est reproduit ci-après (le style et la taille des caractères sont identiques au document original):

**Application for Apartment**

Name (Nom): Sandra Ann Fowler Age(Age) 30 (P.I)

Present Address: Address Présent: Kersalle .QC

Phone #: cell

Marital Status (État Civil): single

Reason for leaving: Raison de depart:

Reference (Référence): Linda Vallières Manon Myette we k home

Current Landlord's Name & Address: Nom et Address de le Propriétaire present: Telephone#

Current Employment: Emploi Présent: Magna Stairuss & Alun

Title/Titre: Sales Rep.

No. of yrs. Employed at said company: 2 yrs No. d'années à cet rmploie

Supervisor's Name & phone# Chris hunny Nom & numéro de telephone de supervisor:

Who will occupy the apartment: myself Qui va occuper l'appartement:

Ages of occupants: 30 L'âges des occupants:

**ABSOLUTELY NO PETS OR SMOKERS  
ABSOLUMENT PAS d'ANIMAUX/FUMEURS (FUMUESES)**

**HONESTY IS MUCH APPRECIATED/L'HONNÉTETÉ SERAIT APPRÉCIÉE**

[8] En remplissant le formulaire, madame Fowler constate que la possession d'animaux est interdite.

[9] Comme elle possède un petit chien qu'elle désire garder, elle en avise madame Koretski. Après discussion au sujet de l'animal, Olesia Koretski consent à ce que Sandra Ann Fowler garde son chien.

[10] Les parties conviennent alors de se rencontrer pour la signature du bail.

[11] C'est ainsi que le lendemain, 19 juillet 2006, une rencontre intervient entre madame Fowler, madame Koretski et le conjoint de cette dernière.

[12] Madame Fowler remet d'abord le formulaire "**Application for apartment**" qu'elle a rempli avant la rencontre.

[13] Conformément à la discussion intervenue le jour précédent, les mots "**NO PETS**" faisant partie de l'énoncé:

**"ABSOLUTELY NO PETS OR SMOKERS"**

sont biffés.

[14] Bien que les témoignages divergent sur la question de savoir qui de madame Fowler ou de Matthew Newland a biffé les mots "**NO PETS**", l'incertitude sur ce point est sans conséquence, puisque la rature a été faite en présence des trois personnes.

[15] Puis, le bail est signé pour une durée de 11 mois, soit du 1<sup>er</sup> août 2006 jusqu'au 30 juin 2007.

[16] Le 1<sup>er</sup> août 2006, madame Fowler prend possession de son appartement et entreprend des travaux de peinture. Le ou vers le 7 août suivant, madame Fowler emménage pour de bon.

[17] Dans les jours qui suivent, madame Koretski commence à sentir des odeurs de tabac. Son époux communique à quelques reprises avec madame Fowler pour s'enquérir de la provenance de cette fumée. Elle lui répond, dans un premier temps, qu'il s'agit des peintres qui ont fumé sans autorisation.

[18] Quelques jours plus tard, le même scénario se reproduit et, cette fois, madame Fowler s'excuse en disant que ce sont ses amis qui ont allumé une cigarette avant de quitter les lieux.

[19] Finalement, vers la fin du mois d'août, monsieur Newland l'interpelle à nouveau et, cette fois, madame Fowler admet qu'elle fume dans son appartement.

[20] Le 25 septembre 2006, madame Koretski met la locataire en demeure de cesser de fumer, mais cette dernière refuse de se plier à cette demande.

[21] Le 10 novembre 2006, madame Koretski dépose une demande à la Régie dans laquelle elle requiert une ordonnance enjoignant la locataire de cesser de fumer dans son logement.

### DÉCISOIN DE LA RÉGIE

[22] Le 4 juillet 2007, Me Claudine Novello rend une décision dans laquelle elle rejette la demande, d'où le présent appel.

[23] Dans sa décision, la régisseuse résume ainsi la question qui lui était soumise:

"En l'instance, il est clairement établi que le bail ne prévoit aucune clause interdisant à la locataire de fumer dans le logement. Peut-on cependant conclure qu'en complétant le formulaire «application for apartment» qui contient la mention «absolument pas d'animaux/fumeurs» la locataire s'est automatiquement engagée à ne pas fumer dans le logement et que cette obligation fait partie du bail?"

[24] Puis, la régisseuse cite l'auteur Jean-Luc Royer, relativement à la valeur probante d'un document antérieur à l'écrit définitif.

"À ce sujet, Me Royer<sup>1</sup> mentionne:

Écrit complétant un acte juridique – Un document antérieur ou concomitant peut aussi contenir des conditions, des garanties, des modalités ou d'autres clauses accessoires qui ne sont pas reproduites dans l'écrit définitif constatant l'acte juridique. L'article 2863 C.c.Q., comme l'article 1234 C.c.B.C., prohibent la preuve testimoniale et non la preuve écrite. Aussi ce document est recevable, même pour compléter un écrit qui n'est pas manifestement incomplet...

En principe, l'écrit ultérieur signé par les contractants est présumé contenir toutes les clauses de l'accord. Aussi, le plaideur qui veut établir une condition ou une garantie inscrite dans un document préliminaire, mais non insérée dans l'écrit final, doit non seulement produire le document antérieur, mais aussi présenter une preuve corroborative. La seule production d'un avant-contrat dûment signé est parfois suffisante, lorsque le document contient une condition ou une garantie qui n'est pas expressément écartée dans l'écrit final.

Par ailleurs, la limitation à la preuve résultant des articles 1234 C.c.B.C. et 2863 C.c.Q. n'empêche pas une preuve testimoniale corroborant une clause insérée

---

<sup>1</sup> ROYER, J.C., La preuve contredisant ou changeant les termes d'un écrit constatant un acte juridique – Conditions d'existence dans *La preuve civile*, 3<sup>e</sup> édition, 2003, EYB2003PRC54

dans un document préliminaire. Une divergence entre les termes d'un document antérieur et ceux de l'écrit postérieur crée une ambiguïté. Or la preuve testimoniale est admise pour interpréter un contrat. Cette preuve est, à plus forte raison, recevable en vertu du Code civil du Québec. D'abord, l'article 2864 C.c.Q. énonce expressément que «la preuve, par témoignage est admise lorsqu'il s'agit d'interpréter un écrit». Or, un document préliminaire peut créer une ambiguïté ou constituer un commencement de preuve qui autorise une preuve testimoniale."

[25] La régisseuse écarte le formulaire "***Application for apartment***" au motif suivant:

"Le tribunal estime toutefois qu'une simple mention dans un document accessoire ou antérieur – au surplus non signé par les deux parties – à la signature du contrat final ne saurait créer en soi des obligations si celles-ci n'ont pas l'objet d'un consentement clair et sans équivoque.

Ceci étant, l'écrit que l'on veut opposer à la locataire, soit la fiche «application for apartment» constitue un formulaire standard utilisé par les locateurs afin d'évaluer la capacité de payer et la qualité des locataires potentiels avant d'accepter de conclure un contrat de bail.

Le tribunal estime que c'est essentiellement dans ce contexte que la locataire, désireuse de se voir octroyer le logement, l'a complété."

[26] Puis, la régisseuse conclut ainsi:

"La preuve soumise ne permet pas au tribunal de conclure que la signature du bail était conditionnelle à l'engagement de la locataire de ne pas fumer dans le logement. Cette préoccupation s'il en était, des locateurs, n'a pas fait l'objet de discussions ou de négociations et la clause que l'on veut maintenant rattacher au bail et imposer à la locataire n'a pas fait l'objet d'un consensus entre les parties. Sa seule mention dans un document accessoire, ne saurait être génératrice de droit."

[27] Le 25 juillet 2007 madame Koretski dépose une requête pour obtenir la permission d'en appeler de la décision de la Régie.

[28] Le 7 août 2007, le juge Yves Hamel autorise l'appel et libelle ainsi les questions auxquelles le Tribunal doit répondre:

#### QUESTIONS A RÉSOUDRE:

1. **Quel est l'impact du document complété par les parties et intitulé «*Application for apartment*» préalablement à la signature du bail intervenu entre les parties subséquentement, soit le 19 juillet 2006 dans le cadre de la demande présentée à la Régie du logement par la demanderesse/APPELANTE?**

2. **Est-ce que le consentement des parties en l'instance, signataires du bail intervenu entre elles le 19 juillet 2006 est vicié eu égard aux représentations des parties et mentions apparaissant au formulaire intitulé «*Application for apartment*» dans le cadre de la demande présentée à la Régie du logement par la demanderesse/APPELANTE?**
3. **Dans la négative, quel est l'impact juridique de compléter erronément le document «*Application for apartment*» ou de ne pas avoir informé la demanderesse contrairement à ce que prévoit le document «*Application for apartment*» que la défenderesse est fumeuse eu égard aux dispositions prévues au bail intervenu entre les parties le 19 juillet 2006 dans le cadre de la demande présentée à la Régie du logement par la demanderesse/APPELANTE?**

### LA NORME DE CONTRÔLE

[29] Avant d'examiner les questions autorisées, le Tribunal doit d'abord déterminer la norme d'intervention applicable.

[30] À plusieurs reprises, les tribunaux ont eu à se prononcer sur les critères d'intervention qui doivent guider cette Cour lors d'un appel d'une décision d'un Tribunal administratif.

[31] La Cour suprême du Canada, au fil des ans, a développé une méthode d'analyse dite *pragmatique et fonctionnelle* qui consiste à rechercher le degré de retenue dont doit faire preuve le Tribunal face à la décision d'un Tribunal administratif.

[32] Cette analyse est déterminée en fonction de quatre facteurs:

1. La présence ou l'absence dans la Loi d'une clause privative ou d'un droit d'appel;
2. L'expertise du Tribunal relativement à la Cour de révision sur la question en litige;
3. L'objet de la Loi ou de la disposition particulière;
4. La nature de la question – que ce soit une question de droit, une question de faits ou une question mixte de droit et de faits.

[33] L'analyse de ces facteurs permet au juge de déterminer le degré de déférence requis.

[34] Jusqu'au prononcé de l'arrêt *Dunsmuir c. Nouveau-Brunswick*<sup>2</sup>, trois normes de contrôle étaient admises:

---

<sup>2</sup> 2008 C.S.C. p. 9 (7 mars 2008)

- a) La décision correcte;
- b) La décision raisonnable;
- c) La décision manifestement déraisonnable.

[35] Dans l'arrêt Dunsmuir, la Cour suprême a modifié le mécanisme de contrôle judiciaire comme suit:

" [34] À l'heure actuelle, le contrôle judiciaire s'effectue en fonction de trois normes: celle de la décision correcte, qui n'appelle aucune déférence, celle du caractère manifestement déraisonnable, qui commande la plus grande déférence, et celle du caractère raisonnable *simpliciter*, qui se situe théoriquement à mi-chemin entre les deux. Il s'impose, selon nous, de repenser tant le nombre que la teneur des normes de contrôle, ainsi que la démarche analytique qui préside à la détermination de la norme applicable. Nous sommes d'avis qu'il ne devrait y avoir que deux normes de contrôle, celle de la décision correcte et celle de la décision raisonnable. (notre soulignement)

[44] Nous concluons donc qu'il y a lieu de fondre en une seule les deux normes de raisonnabilité. Il en résulte un mécanisme de contrôle judiciaire emportant l'application de deux normes – celle de la décision correcte et celle de la décision raisonnable. . . .

[46] En quoi consiste cette nouvelle norme de la raisonnabilité? Bien que la raisonnabilité figure parmi les notions juridiques les plus usitées, elle est l'une des plus complexes. La question de ce qui est raisonnable, de la raisonnabilité ou de la rationalité nous interpelle dans tous les domaines du droit. Mais qu'est-ce qu'une décision raisonnable? Comment la cour de révision reconnaît-elle une décision déraisonnable dans le contexte du droit administratif et, plus particulièrement, dans celui du contrôle judiciaire?

[47] La norme déferente du caractère raisonnable procède du principe à l'origine des deux normes antérieures de raisonnabilité: certaines questions soumises aux tribunaux administratifs n'appellent pas une seule solution précise, mais peuvent plutôt donner lieu à un certain nombre de conclusions raisonnables. Il est loisible au tribunal administratif d'opter pour l'une ou l'autre des différentes solutions rationnelles acceptables. La cour de révision se demande dès lors si la décision et sa justification possèdent les attributs de la raisonnabilité. Le caractère raisonnable tient principalement à sa justification de la décision, à la transparence et à l'intelligibilité du processus décisionnel, ainsi qu'à l'appartenance de la décision aux issues possibles acceptables pouvant se justifier au regard des faits et du droit.

[50] . . . La cour de révision qui applique la norme de la décision correcte n'acquiesce pas au raisonnement du décideur; elle entreprend plutôt sa

propre analyse au terme de laquelle elle décide si elle est d'accord ou non avec la conclusion du décideur. En cas de désaccord, elle substitue sa propre conclusion et rend la décision qui s'impose. La cour de révision doit se demander dès le départ si la décision du tribunal administratif était la bonne."

[36] Quant au mode de détermination de la norme applicable, dans un cas donné, la Cour suggère certains repères, dont les suivants:

"[55] Les éléments suivants permettent de conclure qu'il y a lieu de déférer à la décision d'appliquer la norme de la raisonnable:

- a) Une clause privative: elle traduit la volonté du législateur que la décision fasse l'objet de déférence.
- b) Un régime administratif distinct et particulier dans le cadre duquel le décideur possède une expertise spéciale (p. ex., les relations de travail).
- c) La nature de la question de droit. Celle qui revêt «une importance capitale pour le système juridique [et qui est] étrangère au domaine d'expertise» du décideur administratif appelle toujours la norme de la décision correcte (*Toronto (Ville) c. S.C.F.P.*, par. 62). Par contre, la question de droit qui n'a pas cette importance peut justifier l'application de la norme de la raisonnable lorsque sont réunis les deux éléments précédents.

[56] Dans le cas où, ensemble, ces facteurs militent en faveur de la norme de la raisonnable, il convient de déférer à la décision en faisant preuve à son endroit du respect mentionné précédemment. Il n'y a rien d'incohérent dans le fait de trancher certaines questions de droit au regard du caractère raisonnable. Il s'agit simplement de confirmer ou non la décision en manifestant la déférence voulue à l'égard de l'arbitre, compte tenu des éléments indiqués."

[37] En l'instance, le droit d'appel est prévu à l'article 91 de la *Loi sur la Régie du logement*<sup>3</sup>, lequel énonce:

**91.** Les décisions de la Régie du logement peuvent faire l'objet d'un appel sur permission d'un juge de la Cour du Québec, lorsque la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour du Québec.

Toutefois, il n'y a pas d'appel des décisions de la Régie portant sur une demande:

- 1. dont le seul objet est la fixation ou la révision d'un loyer;

<sup>3</sup> L.R.Q. c. R-8.1

2. dont le seul objet est le recouvrement d'une créance visée dans l'article 73;
3. visée dans la section II du chapitre III, sauf celles visées dans les articles 39 et 54.10;
4. d'autorisation de déposer le loyer faite par enquête en vertu des articles 1907 et 1908 du Code Civil.

[38] D'autre part, en vertu de l'article 101 de la même Loi:

Le Tribunal peut confirmer, modifier ou infirmer la décision qui fait l'objet de l'appel et rendre le jugement qui aurait dû être rendu.

[39] La première question autorisée apparaît être une question de droit. Bien qu'elle "ne revêt pas une importance capitale pour le système juridique", la question ne relève pas de l'expertise particulière de la Régie.

[40] Le Tribunal se considère donc tout aussi compétent que la Régie pour traiter de la valeur d'un document accessoire à un contrat principal.

#### PREMIÈRE QUESTION:

**Quel est l'impact du document complété par les parties et intitulé «*Application for apartment*»?**

#### POSITION DE LA LOCATRICE

[41] La locatrice maintient ce qui suit:

- a) la clause du formulaire interdisant de posséder des animaux ou de fumer est claire et impérative;
- b) elle n'a en aucun moment laissé entendre qu'elle renonçait à cette restriction;
- c) l'interdiction de fumer n'a pas été discutée avec la locataire, puisqu'elle était convaincue que cette dernière était non fumeuse. Elle arrive à cette conclusion, vu les discussions intervenues relativement au petit chien. En effet, si madame Fowler a discuté du chien qu'elle voulait garder et que les mots "**no pets**" ont été biffés, c'est que madame Fowler a, forcément, lu la clause en question dans son entier puisqu'elle tient sur une ligne. Vu le silence de madame Fowler,

relativement à l'interdiction de fumer apparaissant à ladite clause, elle a conclu que cette dernière était d'accord avec cette restriction.

### POSITION DE LA LOCATAIRE

[42] Madame Fowler soulève deux moyens:

- a) le formulaire n'est pas valide, parce qu'il est incomplet;
- b) le formulaire ne peut lui être opposé parce qu'elle n'a pas vu la mention interdisant de fumer.

[43] Quant au premier moyen, la locataire soutient que le formulaire n'est pas valide parce qu'il est:

- a) non daté;
- b) non signé;
- c) ne mentionne pas l'adresse du logement;
- d) ne mentionne pas le montant du loyer.

[44] À ce sujet, les informations manquantes sont des éléments dont le Tribunal pourra tenir compte lorsqu'il décidera de la valeur probante du document, mais elles n'invalident pas, à priori, le document.

[45] En l'instance, le formulaire est relatif à un logement clairement identifié par les parties et madame Fowler ne prétend pas que les informations manquantes ont créé chez elle une quelconque confusion.

[46] Quant au second moyen, madame Fowler soutient qu'elle n'a pas vu, au bas du formulaire reproduit au paragraphe 7 ci-haut, la mention interdisant de fumer.

[47] Ainsi donc, madame Fowler aurait vu les trois premiers mots: **(ABSOLUTELY NO PETS)** mais n'a pas vu les deux derniers **(OR SMOKERS)** écrits sur la même ligne, avec les mêmes caractères.

[48] À ce sujet, voici comment madame Fowler s'exprimait lors de l'audition devant la Régie: Après avoir affirmé avoir lu et complété le formulaire, elle répond ainsi à la régisseuse:

Notes sténographiques, page 33 ligne 3:

Régisseuse: (134) Alors, c'est bien à vous et c'est bien pour ce logement dont il est question aujourd'hui?

Fowler: Oui. Par contre, la phrase que aucun fumeur, c'était pas là. Je ne crois pas que c'était là lorsque j'ai rempli l'application, à cause que j'ai lu la phrase, . . .

. . . Alors, après avoir visité le logement, j'ai accepté de remplir l'application qui était pour donner mes références, savoir si j'étais capable de payer le logement puis tout ça, pour qu'ils puissent contacter mes références. Je l'ai remplie puis à la fin, j'ai vu qu'il n'y avait «pas d'animaux» puis j'ai dit, «bien là, j'ai un chien puis deux chats», . . .

Page 34 ligne 1:

Régisseuse: (135) Comment vous avez vu qu'il n'y avait «pas d'animaux» en lisant l'application?

Fowler: Sur l'application, c'était marqué, . . .

Page 35 ligne 6:

Régisseuse: (139) O.K. Alors, je reviens encore une fois, ça fait deux fois, Madame, que vous vous arrêtez là-dessus, vous complétez l'application et vous enlevez «pas d'animaux» parce que vous aviez un animal?

Fowler: Oui.

Régisseuse: (140) Donc, il est question spécifiquement d'animaux lors de discussions?

Fowler: Oui.

Régisseuse: (141) Mais, donc quand vous avez lu l'application, vous avez vu «no pets.»?

Fowler: Oui.

Régisseuse: (142) Mais vous n'avez pas vu .or «smokers» ou fumeur?

Fowler: Non.

Régisseuse: (143) C'est écrit exactement d'un trait avec la même calligraphie, la même grandeur d'écriture et c'est inséré là, dans un texte, ce n'est pas... c'est placé..., comment vous n'avez pas fait pour le voir?

Fowler: Mais je ne l'ai pas vu, comme je vous dis...

Régisseuse: (144) Est-ce possible que vous l'ayez lu rapidement?

Fowler: Non, pas du tout, j'ai tout rempli le formulaire avec les informations exactes et puis je me suis assurée de faire enlever «no pets». ***Si j'avais vu «or smokers», je l'aurais fait enlever ou je n'aurais pas continué la procédure parce que je suis fumeuse.***

[49] Ce que retient le Tribunal de cette réponse, c'est que madame Fowler reconnaît que le formulaire est important et ne représente pas uniquement un quelconque aperçu de sa situation financière.

[50] Puis, lors de la rencontre du lendemain, madame Fowler a l'occasion de lire à nouveau le texte apparaissant au bas du formulaire. En effet, lors de ladite rencontre, l'énoncé apparaissant au bas du formulaire est lu par Matthew Newland avant que les mots "**NO PETS**" soient biffés.

[51] Ce qui amène à la question: Est-ce vraisemblable qu'en complétant le formulaire, calmement, chez elle, madame Fowler a vu la mention "NO PETS" apparaissant au bas du formulaire, mais n'a pas vu la mention "OR SMOKERS"? Le Tribunal ne le croit pas.

[52] Également, est-ce vraisemblable qu'au moment de la signature du bail, madame Fowler n'ait ni lu la mention "**OR SMOKERS**" ni entendu monsieur Newland lire la phrase? Encore une fois, la version de madame Fowler sur ce point est invraisemblable.

[53] Madame Fowler a bien lu et bien compris la mention apparaissant au bas du formulaire.

[54] Comme il est plus difficile de camoufler un chien que de camoufler le fait qu'elle fume, elle a décidé de dévoiler ce qu'elle ne pouvait cacher, d'où la discussion qui s'est limitée à la question de l'animal seulement.

[55] Si, contrairement à ce que croit le Tribunal, madame Fowler n'a pas lu les mots "**OR SMOKERS**", il s'agit là d'un aveuglement volontaire.

[56] Or, les tribunaux ont, à plusieurs occasions, décidé qu'une personne qui ne lit pas certains passages d'un document, commet une faute qu'elle ne peut soulever ultérieurement, à son avantage.

[57] D'abord, dans l'affaire *Snarski c. Amex Bank of Canada et al.*<sup>4</sup>, le juge Denis Charette avait à se prononcer sur l'argument du demandeur voulant qu'il n'ait pas vu une clause restrictive dans un contrat de location de voiture. Le juge s'exprimait ainsi:

---

<sup>4</sup> C.Q. 500-22-072331-021, 19 septembre 2003, j. Denis Charette

[13] Le demandeur, lorsqu'il a signé son contrat de location chez Avis à Amsterdam, n'a pas vu la clause restrictive suivante inscrite au verso de celui-ci, encadrée, et dans des caractères nettement lisibles, plus gros que les autres clauses du contrat:

**«TRAVEL RESTRICTIONS»**

Referring to the actual situation in Eastern Europe, countries outside Europe and the great number of car thefts **the below mentioned countries are strictly excluded for AVIS cars unless you have a written approval of AVIS.**

Collision damage waiver/or theft protection (C.D.W.-Super C.D.W. t.p.-Super T.P.) will **NOT APPLY** in the below mentioned countries. If you violate these travel restrictions you will be liable for the value of the vehicle in case of damage, theft and/or conversion.

ALBANY, POLAND, BULGARIA, HUNGARY, CZECHIA, SLOVAKIA, ROMANIA, BALTIC STATES AND RUSSIA. G.O.S. COUNTRIES, FORMER YUGOSLAVIA and COUNTRIES OUTSIDE EUROPE (A.O. TURKEY, MAROCCO, TUNESIA, ETC.)

Your signature on the front page of this document (box 20) is a statement of your understanding and agreement to these conditions."

(La citation ci-dessus respecte le style et la taille respective des caractères de la clause telle que rédigée au contrat.)

[17] De plus, la non-lecture de toutes les clauses d'un contrat de location n'est pas une excuse valable au sens de la jurisprudence. Dans l'arrêt Jos. Rousseau Inc. c. Bouchard, la Cour d'appel, par l'opinion du juge Rinfret, écrit:

**"La signature d'un document sans l'avoir lu au préalable n'est pas un motif valable pour en demander la nullité."**

[19] Même s'il est de connaissance d'office, en particulier par les preuves faites dans plusieurs causes devant le tribunal, que beaucoup de personnes signent des contrats sans les lire, ou sans en lire toutes les parties, cela ne peut constituer une erreur excusable qui aurait pour effet d'annuler le contrat, ou d'annuler la clause préjudiciable, ou à tout le moins de ne pas lui donner d'effet.

[21] Le Tribunal conclut donc que le demandeur ne peut valablement se soustraire pour cette raison à l'application de la clause restrictive quant à l'utilisation du véhicule en Pologne inscrite au verso du contrat.

[58] Dans l'affaire *Renocentre D.G. Inc. c. Oblin Homes Inc. et al.*<sup>5</sup>, le juge Gérald Locas devait se prononcer sur la responsabilité contractuelle de Jérôme Winikoff à titre de garant des obligations de Oblin Homes Inc. Monsieur Winikoff plaidait, entre autres, qu'il n'avait pas lu la clause qui l'engageait comme garant. Voici comment le juge Locas s'est exprimé:

**[5] . . . S'il a réellement fait défaut de lire la clause de cautionnement, ce défaut est inexcusable puisqu'il fut en possession du document durant deux jours, qu'il était un homme averti en la matière, qu'il n'avait pas besoin de l'aide de son fils pour comprendre la nature de son engagement puisque celui-ci était clairement et lisiblement écrit dans les deux langues et coiffé du titre "CAUTIONNEMENT/CAUTION" écrit en caractère gras. La présentation totale du document contenant deux pages en tout est bien disposée et ne peut d'aucune façon être comparée à certaines polices d'assurance ou autre document similaire contenant un grand nombre de pages et de clauses minuscules et presque illisibles que l'on demande de signer sur-le-champ alors qu'un examen nécessiterait plusieurs jours de travail et l'aide d'un spécialiste.**

[59] Avec égard, le Tribunal n'est pas d'accord la régisseuse lorsqu'elle conclut que: **"La preuve soumise ne permet pas au Tribunal de conclure que la signature du bail était conditionnelle de l'engagement de la locataire de ne pas fumer dans le logement. . . . Sa seule mention dans un document accessoire ne saurait être génératrice de droit."**

[60] Le texte apparaissant au bas du formulaire est clair, la restriction n'est pas ambiguë et la locataire ne peut s'y soustraire, simplement parce que la question n'a pas été discutée.

[61] Qu'en serait-il si, par exemple, le formulaire, au lieu d'interdire les animaux et les fumeurs mentionnait:

**"Le logement inclut un espace de stationnement."**

mais que cette clause n'est pas reproduite dans le bail et n'a pas fait pas l'objet de discussion avant la signature du Bail.

[62] Le locateur pourrait-il alors se soustraire à son obligation de fournir un espace de stationnement en alléguant simplement que la question n'a pas fait l'objet de discussions? Le Tribunal ne le croit pas. En effet, même si l'énoncé, relativement à un espace de stationnement n'a pas fait l'objet de discussions, le locataire s'attendra, à bon droit, à ce que cette condition soit respectée par le locateur, qu'elle ait été ou non reproduite dans le bail.

---

<sup>5</sup> C.Q. 500-22-042385-008, 1<sup>er</sup> août 2001, j. Locas

JURISPRUDENCE SOUMISE PAR LA LOCATAIRE

[63] Le procureur de la locataire a soumis certaines décisions, à l'appui de sa demande de rejet de l'appel. Le Tribunal entend les commenter.

[64] Dans l'affaire Tabor c. Szabadi<sup>6</sup>, le juge Denis Lévesque s'exprime ainsi:

"Par ailleurs, la demanderesse allègue que les représentations de la défenderesse sont fausses. En ce sens nous pourrions penser qu'elle désire prouver qu'il y a eu vice de consentement. Cette preuve peut être faite dans les cas où l'on attaque la validité de l'écrit, en l'occurrence le contrat. Mais la demanderesse ne demande pas la nullité du contrat. Selon nous, la preuve sur ce point est irrecevable."

[65] Avec égard, le Tribunal considère que la validité du recours de la locatrice ne dépend pas de sa décision de demander ou non la résiliation du bail. Son recours est fondé sur l'article 1863 C.c.Q., qui se lit comme suit:

**ART. 1863** L'exécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.

L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de loyer; lorsque le tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir.

[66] Dans l'affaire Vachon c. Gendron<sup>7</sup>, la locatrice demandait à la Régie de fixer le loyer et d'intégrer au bail une clause voulant qu'il soit désormais interdit de fumer dans le logement. La locataire qui habite le logement depuis environ sept ans veut continuer de bénéficier du droit de fumer et le bail est silencieux sur la question.

[67] La Régie a rejeté la demande pour les motifs suivants:

"La prépondérance des inconvénients ne milite pas en faveur de la position défendue par la locatrice. En effet, celle-ci veut subitement changer les règles du jeu après sept années d'exercice de son droit par la locataire. La locatrice n'a soumis au tribunal aucun motif sérieux justifiant de défendre dorénavant à la locataire de fumer dans son logement.

La locatrice a avoué elle-même que lorsqu'elle était dans son logement, la fumée de la cigarette émanant du logement de la locataire ne l'incommodait nullement. La fumée l'irrite par contre lorsqu'elle est sur son balcon. À sa face même, ce

<sup>6</sup> C.S. 500-05-075350-023, 28 février 2003, j. Lévesque

<sup>7</sup> (2005) J.L. p. 283

désagrément est nettement insuffisant pour défendre dorénavant à la locataire de fumer dans son logement.

Le fait de défendre à une personne de fumer représente pour celle-ci un changement radical dans ses habitudes de vie et un tel changement ne peut être autorisé, à moins que le comportement de la locataire ne constitue un risque majeur pour la sécurité et l'intégrité des lieux. Or, une telle preuve n'a pas été faite.

Par ailleurs, sans vouloir engendrer un débat de fond sur cette question, le tribunal ajoute que le fait de défendre dorénavant à une locataire de fumer à l'intérieur de son espace privatif, sa sphère de vie intime, pourrait même constituer une atteinte à sa liberté ou une atteinte à son droit à la vie privée garantis par la *Charte des droits et libertés de la personne du Québec*.

Cette partie de la demande est donc rejetée."

[68] Le Tribunal considère qu'une distinction importante doit être apportée avec la présente affaire.

[69] Dans le présent dossier, la locatrice ne tente pas de changer les règles en cours de route, mais désire fixer, d'entrée de jeu, les règles qui gouverneront leurs relations futures.

[70] De plus, la locatrice a fait la preuve que la fumée de cigarette lui cause un inconvénient sérieux: elle souffre d'asthme et était enceinte lorsque le bail a été signé.

[71] La preuve révèle également que, s'agissant d'un duplex qui n'est pas de construction récente, la fumée se répand dans le logement de la locatrice, malgré les travaux effectués par son conjoint pour tenter de sceller les ouvertures.

[72] Dans l'affaire *Larivière c. Fortin*<sup>8</sup>, le locateur demandait la modification du bail pour que le logement de la locataire soit déclaré non fumeur. La régisseuse résume les faits ainsi:

"Dans les faits, le problème de circulation d'air et des inconvénients qui en découlent ne relève pas du comportement fautif de la locataire; celle-ci fumant la plupart du temps dans le portique de son logement, laissant la porte extérieure entrouverte. Le problème relève plutôt du fait qu'ayant un seul système de chauffage pour tout l'immeuble, l'air chauffé circule sans distinction de logement et transporte avec lui odeur et fumée."

[73] Puis, elle pose la question ainsi:

"Peut-on dans ce contexte imposer au locataire un changement dans son mode de vie en déclarant son logement non fumeur?"

---

<sup>8</sup> Larivière et De Boer c. Fortin, Régie du logement, Hull, 22-000503-013F

[74] S'appuyant sur les articles 35 et 36 du *Code Civil*<sup>9</sup> et les articles 5 et 7 de la *Charte des Droits et Libertés de la personne*<sup>10</sup>, elle conclut comme suit:

"Permettre au locateur d'imposer à la locataire qu'elle cesse de fumer chez elle serait permettre au locateur d'intervenir dans la vie privée de cette dernière et permettrait d'ouvrir la porte à d'autres types d'ingérence telle la surveillance étroite du comportement de la locataire.

Considérant que la modification demandée va à l'encontre du droit au respect de la vie privée, la Régie refuse la modification."

[75] Dans l'affaire *Larivière* (note 8), tout comme dans l'affaire *Vachon* (note 7), les locateurs désirent changer les règles du jeu en cours de route, ce qui n'est pas le cas dans le présent dossier. De plus, aucune preuve d'inconvénients n'a été faite dans ces deux dossiers.

[76] Bien que le Tribunal doive tenir compte des dispositions protégeant la vie privée, auxquelles il est fait référence dans l'affaire *Larivière* (note 8), ces règles ne sont pas limitatives.

[77] Ainsi, le Tribunal croit que la réponse au problème de fond soulevé par la présente affaire se trouve à l'article 1860 C.c.Q. qui se lit ainsi:

**ART. 1860** Le locataire est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires.

Il est tenu, envers le locateur et les autres locataires, de réparer le préjudice qui peut résulter de la violation de cette obligation, que cette violation soit due à son fait ou au fait des personnes auxquelles il permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci.

Le locateur peut, au cas de violation de cette obligation, demander la résiliation du bail.

<sup>9</sup> 35. Toute personne a droit au respect de sa réputation et de sa vie privée.

Nulle atteinte ne peut être portée à la vie privée d'une personne sans que celle-ci ou ses héritiers y consentent ou sans que la loi l'autorise.

36. Peuvent être notamment considérés comme des atteintes à la vie privée d'une personne les actes suivants:

1. Pénétrer chez elle ou y prendre quoi que ce soit;
2. Intercepter ou utiliser volontairement une communication privée;
3. Capter ou utiliser son image ou sa voix lorsqu'elle se trouve dans des lieux privés;
4. Surveiller sa vie privée par quelque moyen que ce soit;
5. Utiliser son nom, son image, sa ressemblance ou sa voix à toute autre fin que l'information légitime du public;
6. Utiliser sa correspondance, ses manuscrits ou ses autres documents personnels.

<sup>10</sup> 5. Toute personne a droit au respect de sa vie privée.

7. La demeure est inviolable.

[78] S'appuyant sur cet article, les tribunaux ont, à maintes reprises, confirmé que le locataire doit se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires. Autrement il s'expose à voir son bail résilié.

[79] Ainsi le Régie a conclu à la résiliation d'un bail lorsque le locataire possédait un animal qui souillait les lieux ou importunait les autres locataires<sup>11</sup> et <sup>12</sup>.

[80] Dans une autre affaire<sup>13</sup>, le juge Raoul Barbe confirmait la résiliation d'un bail dans un cas où le locataire avait fait preuve d'agressivité et avait proféré des menaces de mort. De plus, son logement était malpropre et sentait la cigarette.

[81] Comme le locataire fumait et prenait de l'alcool, le juge Barbe a considéré que le locateur était justifié de craindre un incendie.

[82] Relativement à la senteur de cigarette, le juge s'exprime ainsi:

**"Quant à la senteur de cigarettes, il faut noter que la société devient de plus en plus sévère à l'égard des fumeurs; le Législateur a décrété des zones d'interdiction de fumer; il semble bien qu'un locateur pourrait édicter une telle prohibition dans ses logements puisqu'un fumeur ne peut quand même pas obliger ses voisins à être des fumeurs passifs, d'autant plus que la science médicale a maintenant établi que la cigarette et la fumée étaient une cause de cancer."**

[83] Dans l'affaire *Feaver c. Davidson*<sup>14</sup>, la Commission de location immobilière d'Ontario (l'équivalent de la Régie du logement), avait à se prononcer sur la question suivante:

Le propriétaire demandait l'éviction du locataire qui occupe le logement situé au sous-sol de l'immeuble au motif que la fumée trouble sa jouissance paisible des lieux. Le locataire occupait le logement en vertu d'un bail verbal et la question de la cigarette n'avait jamais été discutée.

[84] Le Tribunal résume ainsi le problème qui lui était soumis:

**a) Does the Tenant have the right to smoke in his unit?**

**b) If he does, is the exercise of the Tenant's right having a significant effect on the Landlord's use or enjoyment of her unit?**

---

<sup>11</sup> *Pigeon c. Veereate* (1979) p. 367

<sup>12</sup> *Société centrale d'hypothèque et de logement c. Bégin* (1978) C.P. 142

<sup>13</sup> *Stéfanelli c. Lavigne* (1996) *Revue légale* R.L. p. 643

<sup>14</sup> *Feaver c. Davidson* (2003) O.R.H.T.D. no. 103 - File no. TSL 52189 (Ontario Rental Housing Tribunal)

**c) If there is a significant effect, should limit be placed on the Tenant's right?**

[85] Dans sa décision, le Tribunal ontarien refuse la demande d'éviction à condition que le locataire cesse de fumer dans son logement.

[86] L'arbitre justifie ainsi sa décision:

**"24. Not so long ago, this application may have been considered frivolous. People smoked as though it were their inalienable right. It was acceptable to smoke in almost all public places. It would have been considered inhospitable to deny a guest the right to smoke in one's home and one certainly had a right to smoke in one's own home. Whether or not smoking was a threat to one's health was open to debate.**

**25. This is no longer the case. . . .**

**27. The legislated limits that have been placed on smoking have come about because of the overwhelming evidence that smoking and second-hand smoke pose serious health risks. There can be no debate... It is clear that the risks associated with smoking are so grave that it is prudent to avoid inhaling cigarette smoke...**

**29. Fear of the threat alone is enough to cause the prudent person to take the measures that the Landlord has taken and to cause continuing anxiety about her health. She has a right to be free of the risks of smoking in her unit.**

**30. It is not reasonable for the Tenant to expect to continue smoking in this unit where he shares the air with other occupants of the complex, when another occupant of the complex perceives a threat to their health. Although the Tenant may chose (sic) to accept the risks associated with smoking, he has no right to require the Landlord to share them...**

**31. I find that the Tenant's smoking has substantially interfered with the Landlord's reasonable enjoyment of the residential complex..."**

[87] Comme on peut le constater, le Tribunal ontarien n'a pas hésité à intervenir et changer les règles du jeu en cours de bail, considérant les risques à la santé que crée la fume de cigarettes.

[88] Depuis quelques années, le législateur a prohibé l'usage du tabac dans les endroits publics. Cette interdiction de fumer inclut notamment:

- a) les espaces communs des immeubles à logements contenant plus de six unités;
- b) les espaces communs des résidences pour personnes âgées;

- c) les garderies en résidences privées durant les heures où des enfants sont sur les lieux;
- d) les automobiles dans lesquelles prennent place des enfants.

[89] Si le législateur a ainsi prohibé l'usage du tabac dans la sphère publique, c'est qu'il reconnaît les risques que l'exposition à la fumée du tabac fait courir aux non-fumeurs.

[90] Aucune loi n'interdit formellement à une personne de fumer dans son logement. Cependant, le droit du fumeur au respect de sa vie privée est limité par le droit des autres occupants d'un immeuble à jouir paisiblement de leur logement.

[91] Cette jouissance paisible inclut le droit de ne pas subir les effets négatifs de la fumée.

[92] S'appuyant sur l'article 1863 C.c.Q., lequel est reproduit au paragraphe 65 ci-haut, madame Koretsky peut demander à madame Fowler l'exécution en nature de son obligation, soit s'abstenir de fumer. À défaut d'obtempérer, madame Koretsky peut alors demander la résiliation du bail, **dans la mesure où elle peut démontrer que l'inexécution de cette obligation lui cause un préjudice.**

## CONCLUSION

[93] Des faits mis en preuve, le Tribunal conclut que:

- a) le formulaire "**Application for apartment**", reproduit au paragraphe 7 ci-haut, bien que non signé, a été complété de façon concomitante avec la signature du bail;
- b) l'interdiction de fumer apparaissant au bas du formulaire est claire et non ambiguë. La dimension même des caractères utilisés démontre l'importance que la locatrice attache à cette interdiction;
- c) la locataire est présumée avoir lu cette restriction;
- d) la locatrice a fait la preuve des inconvénients que lui occasionnent le fait pour la locataire de fumer;
- e) la restriction imposée par la locatrice aux droits de la locataire n'est ni abusive ni déraisonnable.

[94] L'interdiction de fumer est donc opposable à la locataire.

## DEUXIÈME QUESTION

**Est-ce que le consentement des parties en l'instance, signataires du bail intervenu entre elles le 19 juillet 2006 est vicié eu égard aux représentations des parties et mentions apparaissant au formulaire intitulé «*Application for apartment*» dans le cadre de la demande présentée à la Régie du logement par la demanderesse/APPELANTE?**

[95] La deuxième question à laquelle le Tribunal doit répondre est une question mixte de droit et de faits, mais principalement une question de droit à savoir: les conséquences du dol par réticence sur la validité du consentement.

[96] Pour répondre à cette question, il faut, notamment, apprécier la crédibilité des témoins.

[97] Or, comme la régisseuse ne se prononce pas sur la crédibilité qu'elle accorde aux témoins et comme il s'agit principalement d'une question de droit, le Tribunal considère qu'il n'a pas à faire preuve de la retenue qu'il aurait à démontrer si la décision était motivée à cet égard.

[98] Les articles pertinents, relativement au consentement, se retrouvent aux articles 1385, 1399, 1400, 1401 du *Code civil* qui se lisent comme suit:

**ART. 1385** Le contrat se forme par le seul échange de consentement entre des personnes capables de contracter, à moins que la loi n'exige, en outre, le respect d'une forme particulière comme condition nécessaire à sa formation, ou que les parties n'assujettissent la formation du contrat à une forme solennelle.

Il est aussi de son essence qu'il ait une cause et un objet.

**ART. 1399** Le consentement doit être libre et éclairé.

Il peut être vicié par l'erreur, la crainte ou la lésion.

**ART. 1400** L'erreur vicie le consentement des parties ou de l'une d'elles lorsqu'elle porte sur la nature du contrat, sur l'objet de la prestation ou, encore, sur tout élément essentiel qui a déterminé le consentement.

L'erreur inexcusable ne constitue pas un vice de consentement.

**ART. 1401** L'erreur d'une partie, provoquée par le dol de l'autre partie ou à la connaissance de celle-ci, vicie le consentement dans tous les cas où sans cela, la partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes.

Le dol peut résulter du silence ou d'une réticence.

[99] Dans le volume Les Obligations<sup>15</sup>, Jean-Louis Baudouin et Pierre Gabriel Jobin s'expriment ainsi (p. 144):

«La bonne foi est donc devenue l'éthique de comportement exigé en matière contractuelle "comme d'ailleurs dans bien d'autres matières". Elle suppose un comportement loyal et honnête. On parle alors d'agir selon les exigences de la bonne foi. . . .»

[100] Puis, les auteurs Baudouin et Jobin s'expriment ainsi relativement à la bonne foi qui doit exister lors de la formation du contrat (p. 246):

«De plus en plus le droit se préoccupe de l'information qui doit être connue du co-contractant pour l'aider à prendre une décision éclairée. Cette exigence générale ne se trouve pas formellement exprimée par le Code; elle résulte soit de l'obligation de renseignements prévus par des lois particulières et pour certains types de contrat seulement soit de la création jurisprudentielle. Elle découle du principe de bonne foi (art. 1375 C.c.) et, souvent, des règles sur le dol par le silence (1401).»

[101] Les mêmes auteurs définissent ainsi le dol:

*Le dol (page 293)*

«Le dol est le fait de provoquer volontairement une erreur dans l'esprit d'autrui pour le pousser à conclure le contrat ou à le conclure à des conditions différentes.»

*Formes de dol (page 294)*

La réticence et le silence

La réticence est un dol négatif. Elle consiste à laisser le cocontractant croire une chose par erreur, sans le détromper, spécialement en ne lui dévoilant qu'une partie de la vérité. Le silence est le fait de s'abstenir de révéler au cocontractant un fait important qui changerait sa volonté de contracter. C'est une déloyauté par dissimulation. . . .»

[102] Dans son livre intitulé La bonne foi dans la formation du contrat, madame Brigitte Lefebvre<sup>16</sup>, s'exprime ainsi (pp. 166, 198 et 199):

«La bonne foi exige des parties qu'elles se comportent honnêtement et loyalement envers leur cocontractant. . . .»

«La bonne foi a eu comme incidence d'étendre le champ d'application de la notion de dol afin d'y inclure les cas de réticence dolosive et, de ce fait, de permettre de sanctionner l'obligation de renseignement. . . .»

<sup>15</sup> 6<sup>e</sup> édition, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, pp. 143 et 144

<sup>16</sup> Les éditions Yvon Blais Inc., Cowansville

[103] Dans le volume *Collection de droit: obligations et contrats*<sup>17</sup>, les auteurs Louise Langevin et Nathalie Vézina s'expriment ainsi (p. 45):

«À ces formes d'erreur provoquée s'ajoute le silence ou la réticence (art. 1401(2) C.c.Q.). Le cocontractant ne détrompe pas l'autre partie ou il ne lui dit pas toute la vérité, et il sait que son silence ou son demi-silence amène l'autre partie à contracter, alors qu'elle ne l'aurait pas fait ou qu'elle l'aurait fait à d'autres conditions si elle avait su la vérité.»

[104] En l'instance, madame Fowler a caché volontairement à madame Koretski le fait qu'elle fume, ce qui a incité cette dernière à contracter.

[105] Si madame Fowler avait dévoilé qu'elle fumait, le bail n'aurait pas été signé.

[106] Madame Koretski a démontré qu'elle n'agissait pas par caprice puisqu'au moment de la signature du bail, elle était enceinte et souffrait d'asthme. Elle a déposé devant la Régie le billet de son médecin qui se lit comme suit:

"This note is to confirm that Olesia Koretski has been treated for allergies and asthma.

She cannot tolerate tobacco smoke due to these conditions."

[107] La preuve d'inconvénients, présentée par madame Korietski, n'a pas été contredite.

[108] Le Tribunal en vient donc à la conclusion que le consentement de la locatrice a été vicié lorsqu'elle a signé le bail du 19 juillet 2006.

[109] Bien que le Tribunal en vient à cette conclusion, il ne peut cependant résilier le bail.

[110] En effet, comme l'a souligné avec justesse le procureur de madame Fowler, la locatrice, devant la Régie, s'est contentée de demander l'émission d'une ordonnance enjoignant la locataire de cesser de fumer, mais n'a pas demandé la résiliation du bail, ce qu'elle avait le loisir de faire.

[111] Le Tribunal ne peut donc accorder une conclusion qui n'a pas été demandée devant la Régie.

### TROISIÈME QUESTION

**Dans la négative quel est l'impact juridique de compléter erroneement le document «*Application for apartment*» dans le cadre de la demande présentée à la Régie du logement par la demanderesse/APPELANTE?**

---

<sup>17</sup> Les éditions Yvon Blais Inc. 2007-2008, Cowansville

[112] Comme le Tribunal a répondu par l'affirmative à la seconde question autorisée par l'appel, à savoir si le consentement des parties avait été vicié lors de la signature du Bail, le Tribunal n'a pas à se prononcer sur la troisième question.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

ACCUEILLE l'appel de la demanderesse-locatrice;

CASSE la décision rendue le 4 juillet 2007 par la Régie du logement;

ORDONNE à la défenderesse-locataire de cesser de fumer dans le logement situé au [...], Montréal (Québec) [...];

RÉSERVE à la locatrice ses recours;

Le tout avec dépens.

---

NORMAND AMYOT, J.C.Q.

Me Anna Klisko  
Procureure de la demanderesse

Me Alfredo Mancini  
Kaufman Laramée  
Procureur de la défenderesse

Date d'audience: 30 novembre 2007

**JURISPRUDENCE CITÉE**

Par la demanderesse:

**Législation**

Code civil du Québec, L.R.Q., c. A-25

**Doctrine**

Baudouin, J.-L. et Pierre-Gabriel Jobin, avec la collaboration de Nathalie Vézina, Les Obligations, 6<sup>e</sup> édition, Éditions Yvon Blais, Cowansville, 2005

Langevin, L. et Vézina, Nathalie, Collection de droit 2007 de l'École du Barreau, Obligations et contrats, Éditions Yvon Blais, Cowansville, 2007-2008

Lefebvre, B., La bonne foi dans la formation du contrat, Éditions yvon Blais, Cowansville, 1998

Royer, J.-C., La preuve civile, 3<sup>e</sup> édition, Éditions Yvon Blais, Cowansville, 2003

**Jurisprudence**

9002-5057 Québec Inc. c. Binette, J.E. 2001-528 (C.S.)

ABB Inc. c. Domtar Inc., J.E. 2005-1617, (2005) R.J.Q. 2267 (C.A.)

Banque de Montréal c. Bail Ltée, (1992) 2 R.C.S. 554

Bédard c. Péloquin, B.E. 98BE-474, AZ-98026245 (C.S.)

Sauvé c. Banque Nationale du Canada, (1992) No 500-09-001031-863 (C.A.)

Blum Lussier c. Lirange, J.E. 2006-719 (C.S.)

Cam-spec International Inc. c. Dominion Textile Inc., J.E. 2000-2003 (C.S.)

Centre maraîcher Eugène Guinois Jr. Inc. c. Semence Stokes Ltée, J.E. 2007-1164 (C.S.)

Confédération des caisses populaires et d'économie Desjardins du Québec c. Services informatiques Decision One, J.E. 2001-538 (C.S.)

Consultants Interaction Inc. c. Auclair, J.E. 98-1934 (C.S.)

Fleury c. Vandal, J.E. 2004-512 (C.S.)

Lemay c. Lachaine, J.E. 2006-994 (C.S.)

Renocentre D.G. Inc. c. Oblin Homes Inc., (2001) No 500-22-042385-008, AZ-50187933 (C.Q.)

Santella c. Gohier Pontiac Buick Inc., (2006) No 500-22-101372-046, 2006 QCCQ 5752 (C.Q.)

Snarski c. Amex Bank of Canada, J.E. 2003-2169, (2003) R.R.A. 1471 (C.Q.)

Par la défenderesse:

Claude Robichaud c. Peter Glenfield, C.A. 500-09-000641-852, 25 novembre 1987

Helen Tabor c. Marta Benko Szabady, C.S. 500-05-075350-023, 28 février 2003, j. Lévesque, AZ-50165260

Louise Vachon c. Micheline Gendron, (2005) J.L. 283 et 284