

Locataire privé d'électricité

Me Michel Déziel

Le 2 novembre dernier, le juge Yves Fournier, de la cour municipale de Laval, rendait un jugement important en matière de relation locateur-locataire. Dans cette affaire, la locataire avait porté plainte auprès du service de police et avait prétendu que son locateur avait interrompu l'électricité dans son logement, la privant ainsi de chauffage et de l'utilisation de ses appareils électriques. Le locateur se serait ainsi exécuté par vengeance, compte tenu du retard de sa locataire dans le paiement de ses loyers. Les faits remontaient au 14 février 1995 et les policiers appelés sur les lieux ont constaté que la température était à 10 °F. Selon la plaignante, son locateur lui aurait indiqué qu'il était prêt à «réparer le bris» à la condition qu'il y ait mise à jour des loyers échus et non payés. Le locateur, accusé de méfait, avait indiqué aux policiers qu'il n'avait pas d'argent pour payer le service de réparation de l'électricité, car sa locataire n'avait pas payé son loyer depuis plusieurs mois.

Pour être trouvé coupable de méfait selon l'article 430(1) du Code criminel, il faut qu'une personne empêche, interrompe ou gêne l'emploi, la jouissance ou l'exploitation légitime d'un bien.

En vertu du contrat de bail, le juge Fournier indique que le locateur devait donner à son locataire la jouissance des lieux loués avec l'obligation de maintenir en tout temps les services auxquels il s'était engagé. La perte de jouissance d'un ou des services permet donc au locataire de se présenter devant la Régie du logement pour demander une diminution de loyers ou des dommages-intérêts.

Par contre, comme l'indique le tribunal, si le propriétaire retire pour des raisons de vengeance ou sans droit les biens meubles appartenant à son locataire, il le prive dès lors de la jouissance des biens meubles du locataire, causant ainsi un méfait au sens du Code criminel.

Le juge Fournier mentionne: «J'ajouterai que le fait de recourir à un moyen détourné pour déboucher au même résultat, soit une perte de jouissance, doit recevoir la même conclusion. Le locateur, en l'espèce, ne peut faire indirectement ce qui lui est interdit de faire directement. Cette forme de rouerie serait trop facile.»

La tribunal a donc déclaré le locateur coupable de méfait, contrairement aux dispositions de l'article 430(1) du Code criminel.

Me Michel Déziel
de l'étude Déziel,

