

Book Review
Compte rendu

Le harcèlement entre locataires et propriétaires.

Par DENIS LAMY

Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, 2004, 488 pages

Compte rendu de Sylvie De Bellefeuille*

En matière de bail de logement, et particulièrement dans le contexte actuel, il est faux de prétendre que les deux parties sont sur un pied d'égalité. En effet, le locataire est souvent dans une situation qui le rend plus vulnérable que le locateur. Le droit du logement a ceci de particulier en ce que plusieurs de ses dispositions sont d'ordre public. Également, il contient des dispositions particulières visant à rétablir l'équilibre en protégeant davantage le locataire. C'est le cas en matière de harcèlement. Or, comment les tribunaux traitent-ils ce problème particulier? C'est justement à cette question que Denis Lamy tente de répondre dans son récent ouvrage.

Celui-ci comporte douze parties. Voyons donc d'abord le contenu de chacune de ces parties.

Ce livre porte sur un sujet très précis qu'est le harcèlement dans le cadre d'un bail de logement. Il importe donc de savoir ce qu'on entend par « harcèlement. » C'est pourquoi la partie I de l'ouvrage traite de la définition du harcèlement. Ainsi, après avoir cité la définition de ce mot tant selon les dictionnaires de langue française et anglaise que selon la doctrine et la jurisprudence, l'auteur propose une définition du harcèlement dans le contexte de logement locatif, définition qui se veut aussi large que les méthodes de harcèlement qui peuvent être employées.

Dans la deuxième partie de son ouvrage, l'auteur présente les textes législatifs applicables et les différents tribunaux devant lesquels une personne victime de harcèlement peut faire valoir ses droits. Or, même si le contexte est celui du logement locatif, Denis Lamy nous rappelle à juste titre que la Régie du logement n'est pas le seul tribunal compétent. En effet, cela dépend de la personne qu'on tient pour responsable des gestes reprochés et des droits qui ont été atteints par ces gestes. Il faut ne faut pas oublier que la Régie n'est compétente que sur les questions relatives au bail¹, ce qui signifie que la Régie ne sera pas compétente si la personne qui harcèle n'est pas partie au bail (comme un voisin ou un occupant.) Par

* Sylvie De Bellefeuille, avocate, responsable du service aux locataires au Comité logement Rosemont.

¹ *Loi sur la Régie du logement*, L.R.Q., R-8.1, article 28.

ailleurs, il n'est pas rare que le harcèlement porte atteinte à un droit protégé par la Charte québécoise²; dans un tel cas, une personne pourrait porter plainte à la Commission des droits de la personne et de la jeunesse et la poursuite pourrait être entendue par le Tribunal des droits de la personne.

Les stratégies de harcèlement peuvent être dirigées contre le ou la locataire ou contre le logement loué. Au cours des plus de 150 pages que comporte la partie III intitulée « Les décisions des tribunaux civils et administratifs », l'auteur nous présente les nombreuses décisions qu'il a lues et analysées, classées selon le type de harcèlement reproché. Cette section représente ainsi le cœur de l'ouvrage. Pour chacune des décisions citées, l'auteur présente un résumé des gestes reprochés et le dispositif, incluant les dommages accordés s'il y a lieu. Cette partie du livre est donc majoritairement constituée d'une énumération de décisions accompagnées de résumés et d'extraits de jugement. La classification permet à tout lecteur de trouver rapidement des exemples tirés de la jurisprudence pouvant présenter des similitudes avec le problème vécu. Les résumés présentés ne peuvent évidemment pas remplacer la lecture des décisions pertinentes, cependant, cet ouvrage constitue certainement un bon point de départ.

De sa lecture de la jurisprudence, l'auteur propose dix principes concernant le harcèlement entre les propriétaires et les locataires de logement. Ce sont ces principes qu'il énonce et explique dans la quatrième partie de son ouvrage. Ils présentent les grandes lignes du harcèlement, c'est-à-dire les éléments qui constituent le harcèlement, le comportement des personnes en cause et les règles de quantification des dommages. L'auteur tente donc d'établir les principaux liens entre les règles de droit et leur application dans la jurisprudence.

La partie V du livre porte sur le fardeau de la preuve, selon que la demande soit basée sur le *Code civil du Québec*³ ou sur la *Charte des droits et libertés de la personne*. Ici, l'auteur fait la liste de ce que la partie demanderesse doit démontrer afin de se voir accorder un dédommagement. Bien que la liste proposée par l'auteur diffère selon la loi invoquée, nous retenons que la preuve à présenter demeure essentiellement la même lorsque rattachée à une situation factuelle. Il appartient donc à la victime de prouver les faits reprochés, l'atteinte à ses droits, qu'il s'agit bien de harcèlement et finalement, les dommages qui en résultent.

La partie VI traite des sanctions. Le harcèlement dans le contexte du logement locatif présente une particularité en ce que sa sanction peut revêtir non seulement un caractère réparateur mais également un caractère punitif. Il faut donc distinguer les types de dommages accordés. Il arrive

² *Charte des droits et libertés de la personne*, L.Q., 1975, c.6; L.R.Q., c. C-12.

³ *Code civil du Québec*, L.Q. 1991, c.64.

qu'un ou une locataire harcelé ne bénéficie pas pleinement du bien loué (ici, son logement), ce qui donne ouverture à une diminution de loyer. Également, une personne victime de harcèlement subi généralement des dommages, qui peuvent être matériels ou moraux, l'évaluation de ces derniers représentant souvent la partie la plus difficile à quantifier pour la victime. De plus, la loi confère au harcèlement une gravité telle que tant le Code civil que la Charte prévoit la possibilité pour la personne responsable d'être condamnée à payer des dommages punitifs. Finalement, il est possible qu'une partie soit condamnée à payer les honoraires extrajudiciaires de l'autre partie, dans des cas exceptionnels d'abus de procédures. Chaque situation étant particulière, l'auteur présente les facteurs sur lesquels se basent les tribunaux pour déterminer la sanction appropriée.

Dans la partie VII de son ouvrage, l'auteur présente des situations plus particulières. Il traite entre autres des cas de récidives, de la responsabilité du propriétaire pour les gestes de son préposé (souvent le concierge ou l'administrateur) et du harcèlement du locataire envers son locateur. Ce sont des cas particuliers qui demandent parfois l'application de règles législatives distinctes.

Rien n'étant précisé dans la loi quant au délai de prescription pour les demandes relatives au harcèlement, l'auteur indique dans la huitième partie du livre que la prescription de trois ans du droit commun trouve son application. Cependant, le harcèlement étant généralement étendu sur une certaine période de temps, il peut être difficile d'établir de point de départ du calcul de la prescription. L'auteur précise donc que le délai de prescription devrait se calculer à partir du dernier geste de harcèlement reproché. Ainsi, dans un souci d'équité, l'auteur indique que la personne responsable du harcèlement ne devrait pas pouvoir bénéficier outre mesure de la tolérance de sa victime. Également, il peut arriver que la personne victime de harcèlement soit dans une situation de vulnérabilité telle qu'il lui est impossible d'agir, bien que le harcèlement à proprement parler ait cessé. Aussi, selon l'auteur, le délai de prescription ne devrait débiter que lorsque la victime n'est plus sous l'effet de la crainte, à condition que cette crainte soit basée sur des faits objectifs et sérieux. L'auteur propose donc une approche humaniste qui tient compte de l'impact psychologique du harcèlement sur la personne qui en est victime.

Dans les parties IX et X de l'ouvrage, l'auteur propose des conseils pratiques en s'adressant directement au lecteur. Ainsi, dans un premier temps, il s'adresse aux locataires victimes de harcèlement en leur donnant la marche à suivre pour faire respecter leurs droits. L'auteur s'adresse également aux locateurs et leur donne des conseils visant à éviter les comportements harcelants. Finalement, l'auteur s'adresse aux avocats et avocates qui sont appelés à représenter l'une ou l'autre des parties afin de

leur présenter ses conseils pour mieux représenter les intérêts de leurs clients. Il présente même des exemples de lettre de mise en demeure.

Finalement, l'auteur termine son ouvrage par des tableaux présentant les dommages octroyés par les tribunaux selon les méthodes de harcèlement employées. Chacun de ses tableaux donne la référence de la décision et classe les dommages selon qu'ils soient matériels, moraux, ou punitifs ou exemplaires. Également, le livre contient en annexe les textes législatifs pertinents, une table de la jurisprudence citée et un index analytique.

C'est presque un travail de moine qu'a ainsi effectué Denis Lamy. En effet, pour mener à terme ce projet il a sélectionné et analysé plus de 664 décisions. Ce livre se veut donc une analyse de l'état de la jurisprudence sur le harcèlement entre les locateurs de logement et leurs locataires. Nous considérons cet ouvrage plus comme outil de référence que comme outil pédagogique. En effet, les nombreux et longs extraits de jurisprudence en rendent la lecture quelque peu monotone. Cependant, cet ouvrage constitue une base fondamentale à toute recherche sur le sujet. Bien que la lecture des résumés proposée par l'auteur ne remplace pas la l'étude des décisions, nous croyons que ce livre deviendra un outil important pour les juristes pratiquant dans le domaine du droit du logement. En effet, il n'existe que peu de littérature sur ce sujet et il ne fait nul doute que ce livre répond à un besoin.

Également, cet outil aide à répondre à une question que peuvent se poser plusieurs intervenants dans le domaine du logement : comment quantifier l'inquantifiable, ou combien vaut se faire harceler? En effet, si d'un côté on ne veut pas sous-estimer les dommages de la victime, une exagération des dommages demandés nuit grandement à la crédibilité. Chaque cas du harcèlement est un cas d'espèce et chacune des victimes de harcèlement vit cette situation de façon différente. Cependant, en consultant cet ouvrage, et plus particulièrement les tableaux, on peut se faire une idée plus précise de ce que peut constituer une demande raisonnable.

La partie du livre dans laquelle l'auteur propose des conseils aux locataires et aux locateurs est intéressante en ce qu'elle est rédigée dans un langage accessible pour les personnes n'ayant pas de formation juridique. Espérons seulement que ce livre ne sera pas disponible uniquement dans les bibliothèques de droit!

Dans tous les cas, il faut se rappeler que le logement est un droit fondamental et que le harcèlement dans ce contexte est un comportement inacceptable qui a des répercussions néfastes importantes sur la personne qui en est victime.