



Comité logement pour la région de Lanaudière  
144, rue Saint-Joseph Joliette (Québec) J6E 5C4  
450-394-1778 1-855-394-1778

## BRUITS ANORMAUX ET/OU EXCESSIFS... Quoi faire ?

*\*\*\*Le présent document constitue de l'information générale. Il n'est en aucun cas, un avis, un conseil ou une opinion juridique. De plus, les règles qui y sont décrites sont générales et s'appliquent au Québec, en date du 28 septembre 2021. Tout changement de législation suivant cette date n'est donc pas indiqué dans le présent document. Action-Logement Lanaudière ne peut être tenu responsable de l'utilisation ou de l'interprétation des explications dudit document « Bruits anormaux et/ou excessifs... Quoi faire ? ». Pour connaître les lois et règles spécifiques qui s'appliquent à votre situation, veuillez consulter un avocat. \*\*\**

# BRUITS ANORMAUX ET/OU EXCESSIFS : Quoi faire ?

## Table des matières

<b>Avant de commencer...</b> .....	3
LES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHACUN .....	3
1) Droits du locataire en ce qui concerne le bruit .....	3
2) Les obligations des locataires en ce qui concerne le bruit.....	4
3) Les obligations des propriétaires en ce qui concerne le bruit.....	4
LA JOUISSANCE PAISIBLE DES LIEUX ET LES BRUITS .....	4
1) Les « bruits anormaux et/ou excessifs » .....	4
2) La notion de « personne raisonnable ».....	5
3) La répétition .....	6
OUTIL POUR ÉVALUER SI DES BRUITS SONT ANORMAUX ET/OU EXCESSIFS .....	6
LES DÉMARCHES JURIDIQUES.....	7
1) Règlement à l’amiable.....	7
2) Démarches avec le propriétaire .....	8
3) L’envoi d’une mise en demeure .....	8
4) Déposer une demande au Tribunal administratif du logement .....	8
5) Ce que l’on peut obtenir .....	8
a) Une diminution de loyer.....	9
b) Une ordonnance .....	10
c) <i>La résiliation du bail</i> .....	10
d) Dommages-intérêts moraux.....	10
Étapes des démarches visant à résoudre un problème de bruit.....	12

### Avant de commencer...

Cet outil vous permettra de connaître les obligations légales des propriétaires et des locataires par rapport aux bruits. Vous saurez mieux dans quels contextes les bruits dépassent ce qui est acceptable, et quelles démarches vous pouvez entreprendre pour régler une situation problématique et être dédommagéE.

Rappelons que cet outil vise à rendre la loi plus claire pour les locataires. Même lorsque les exemples que nous utilisons ressemblent à la situation que vous vivez, rien ne garantit que la loi s'applique de la même façon dans votre cas.

Selon le Code civil du Québec, les locataires ont le droit à la jouissance paisible des lieux (*Code civil du Québec*, articles 1854 et 1858). Entre autres, le droit à la jouissance paisible des lieux protège les locataires contre les bruits anormaux et excessifs causés par le propriétaire, d'autres locataires ou même, dans certains cas, l'environnement.

Aussi, le Code civil du Québec, les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent.

Également, le Le locateur est tenu de procurer au locataire la jouissance paisible du logement pendant toute la durée du bail.

## LES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHACUN

### 1) Droits du locataire en ce qui concerne le bruit

---

Les locataires ont le droit à la jouissance paisible des lieux (*Code civil du Québec*, articles 1854 et 1858). Tout simplement, la jouissance paisible des lieux signifie le droit d'être bien chez soi. Notamment, cela inclus un logement en bon état, qui n'a pas besoin de réparations urgentes, dans lequel on a accès aux services de base (électricité, eau courante, chauffage, etc.) et où on peut se sentir en sécurité.

De plus, le droit à la jouissance paisible des lieux nous protège contre les bruits excessifs et/ou anormaux qui nous empêchent d'être bien dans notre logement. Par exemple, des disputes récurrentes dans un logement voisin, des locataires qui font jouer de la musique très forte régulièrement, etc.

Lorsque des locataires n'ont pas la pleine jouissance paisible des lieux, peu importe les raisons, ils et elles doivent commencer par en parler à leur propriétaire. Si le problème persiste, les locataires auront des recours au tribunal administratif du logement (*Code civil du Québec*, articles 1858, 1859, 1861 et 1863). Pour favoriser une bonne relation à long terme avec ses locataires voisins, il peut aussi être intéressant d'aller les rencontrer pour discuter du problème, à l'amiable, avant de dénoncer le problème au propriétaire.

## 2) Les obligations des locataires en ce qui concerne le bruit

---

En échange de leur droit à la jouissance paisible des lieux, les locataires doivent respecter le droit à la jouissance paisible des lieux des autres locataires (*Code civil du Québec*, article 1860). Nous devons donc toutes et tous contribuer à ce que les logements d'un immeuble et notre voisinage soient des milieux de vie desquels toutes les personnes qui y résident peuvent profiter.

Si des locataires troublent la jouissance paisible des lieux des autres locataires, y compris en causant des bruits excessifs et/ou anormaux, leur propriétaire pourra prendre des recours contre eux et elles. Il pourrait demander au tribunal administratif du logement (anciennement, la Régie du logement) d'ordonner aux locataires de respecter leurs obligations; de condamner les locataires à lui verser des dommages-intérêts; voire de résilier le bail (*Code civil du Québec*, articles 1860, 1861 et 1863). Si le bail est résilié, cela peut impliquer aussi l'expulsion des locataires.

## 3) Les obligations des propriétaires en ce qui concerne le bruit

---

Les propriétaires sont responsables de procurer la jouissance paisible des lieux aux locataires (*Code civil du Québec*, articles 1854, 1858, 1859 et 1861). Ce n'est pas une obligation qu'ils peuvent prendre à la légère : lorsque des locataires n'ont pas la pleine jouissance paisible des lieux, le propriétaire doit régler la situation.

Le propriétaire ne peut pas se contenter d'essayer de régler le problème et il peut encore moins l'ignorer. Ainsi, lorsque des proprios disent que les conflits entre locataires ne les regardent pas, ou qu'ils sont à court de solutions, ils ne respectent pas leur obligation. Au contraire, répétons que les propriétaires doivent régler le problème. Ils peuvent même demander au tribunal administratif du logement de résilier le bail d'un ou d'une locataire lorsque c'est nécessaire (*Code civil du Québec*, article 1860).

Si un propriétaire ne respecte pas son obligation de procurer la jouissance paisible des lieux, les locataires peuvent le poursuivre au tribunal pour le forcer à respecter ses obligations; obtenir une diminution de loyer; dans certains cas, obtenir des dédommagements; voire résilier le bail (*Code civil du Québec*, articles 1859, 1861 et 1863).

## LA JOUISSANCE PAISIBLE DES LIEUX ET LES BRUITS

### 1) Les « bruits anormaux et/ou excessifs »

---

L'expression « bruits anormaux et/ou excessifs » n'est pas dans le *Code civil du Québec*. Nous l'utilisons pour montrer que tous les bruits ne sont pas nécessairement une nuisance à la jouissance paisible des lieux, selon la loi.

En effet, c'est tout à fait normal d'entendre des bruits en provenance d'autres logements ou du voisinage. Par exemple, si le logement est situé sur un boulevard achalandé, près de l'autoroute, près d'un chemin de fer ou encore près d'un bar, il faut s'attendre à ce que l'environnement soit plus bruyant qu'en campagne.

Dans le même ordre d'idée, on entend les autres locataires dans plusieurs immeubles à logements. Plus particulièrement lorsque les immeubles sont vieux, les murs et les planchers étant moins étanches et laissant passer plus de bruits. On entendra alors les autres locataires discuter, marcher, faire le lavage, etc.

En général, jusque-là, on peut dire que ces bruits font partie d'une situation normale. C'est ce qu'on appelle les « inconvénients normaux du voisinage » (*Code civil du Québec*, article 976). On ne peut pas empêcher les voisins de vivre à cause de murs mal isolés, ou demander aux trains ou aux voitures de passer ailleurs! L'article 976 du *Code civil du Québec* nous explique que nous devons tolérer les bruits en-dessous d'une certaine limite et prendre en compte le contexte (quartier, âge du bâtiment, etc.).

## 2) La notion de « personne raisonnable »

---

Lorsque le tribunal administratif du logement doit décider si des bruits sont anormaux et/ou excessifs, il pose souvent la question suivante : « est-ce qu'une *personne raisonnable* pourrait tolérer ces bruits, ou ne les tolérerait pas? ».

L'expression « personne raisonnable » est problématique. Personne ne sait exactement ce qu'est une « personne raisonnable » ou ce qu'est une « personne déraisonnable »! En fait, on cherche surtout à savoir si une personne neutre et objective considérerait les bruits comme étant anormaux et/ou excessifs.

Nous allons voir quelques éléments pour mieux comprendre cette notion. D'abord, est-ce que la personne fait preuve d'une tolérance suffisante envers les bruits? Certaines personnes pourront bien dormir juste à côté d'un chantier, d'autres vont exiger des locataires du logement du haut qu'ils et elles ne portent pas de souliers! Dans les 2 cas, on peut penser qu'on est dans les extrêmes... On peut donc dire que si une personne se plaint constamment du moindre bruit, elle aura moins de crédibilité aux yeux du tribunal lorsqu'elle voudra prouver qu'elle subit des bruits anormaux et/ou excessifs. En effet, le tribunal pourrait penser que son niveau de tolérance aux bruits est tout simplement exagérément faible.

Ensuite, il faut voir si d'autres aspects jouent dans la perception de la personne qui dit subir des bruits anormaux et/ou excessifs. Par exemple, si les locataires sont en conflit, ils et elles pourraient être exaspérés par le moindre bruit causé par les autres... alors que s'il n'y avait pas de conflit, tout le monde tolérerait les mêmes bruits. Un autre exemple serait une personne qui vit des moments difficiles et est plus sensible à ce qui la dérange. Elle sera peut-être moins tolérante envers les bruits causés par les autres locataires, mais ces bruits sont-ils anormaux pour autant?

Un autre élément est de considérer le mode de vie. Même si tout le monde est différent et peut faire ses propres choix, le tribunal va prendre en compte ce que la plupart des gens fait en moyenne : on travaille de jour ou en soirée; on est plus tranquille entre 22h et 6h; on ne fait pas jouer de la musique à tue-tête toute la journée; les disputes bruyantes peuvent être occasionnelles, pas régulières; on ne déplace pas de gros objets en pleine nuit; on fait la fête de temps en temps, pas tous les soirs; etc. Cela implique qu'une « personne raisonnable » peut s'attendre à un environnement plus calme pendant la nuit, à ce que les autres locataires évitent de cogner inutilement sur les murs, à ce que des invités ne fassent pas du tapage à chaque soir, etc. Attention, toutefois, en tout temps (jour, soir, nuit), il ne faut pas faire de bruit excessif. Le tribunal administratif du logement pourrait aussi résilier le bail d'un locataire qui fait du bruit excessif en pleine journée, dans une situation où ce serait très problématique.

Enfin, le dernier critère que nous allons aborder revient au « bon voisinage » dont nous avons déjà parlé. Une personne doit s'attendre à ce que son environnement et son voisinage fassent un certain bruit. Par exemple, en emménageant dans un immeuble à logements, on peut s'attendre *raisonnablement* à ce que des familles habitent d'autres logements et puissent faire plus de bruits qu'un couple de personnes âgées. En emménageant près d'un bar, on peut s'attendre *raisonnablement* à entendre des bruits jusqu'à tard dans la nuit. Ainsi de suite. Dans ces situations, certains bruits seront considérés comme étant normaux, d'un point de vue neutre et objectif.

### 3) La répétition

---

Si les bruits dérangeants ne se produisent qu'une seule fois, ou une fois de temps en temps, il y a moins de chances pour qu'on parle de bruits anormaux et/ou excessifs.

En général, le tribunal administratif du logement va parler de bruits anormaux et/ou excessifs lorsque ces bruits sont répétitifs et persistants.

Par exemple, si un couple de locataires dans un autre logement se dispute violemment à une seule occasion, on pourra parler de bruits dérangeants, mais sans plus. Si les disputes sont régulières et qu'à chaque fois les 2 personnes se crient après, on pourra davantage parler de bruits répétitifs, voire anormaux et/ou excessifs.

Autre exemple : une fête a lieu dans un autre logement. La police intervient pour y mettre fin et les fêtes ne se reproduisent plus. Comme l'événement n'a eu lieu qu'une seule fois, on ne peut pas vraiment parler de quelque chose de répétitif et persistant, même si le bruit était suffisant pour justifier l'intervention de la police. Par contre, si à chaque semaine ou plusieurs fois par mois, des fêtes sont organisées dans le même logement et sont toujours aussi bruyantes, on peut davantage parler de bruits répétitifs.

*N.B. :* Contrairement à la croyance populaire, il n'y a pas d'heures pendant lesquelles on peut se permettre de produire des bruits anormaux et/ou excessifs selon le Code civil du Québec. Par exemple, on n'a pas plus le droit de faire jouer de la musique à tue-tête à 14h qu'en plein milieu de la nuit. Pour le tribunal administratif du logement, on ne peut pas faire de bruit excessif qu'importe le moment dans la journée (jour, soir, nuit). Certaines municipalités toutefois ont parfois des règles à ce sujet.

### OUTIL POUR ÉVALUER SI DES BRUITS SONT ANORMAUX ET/OU EXCESSIFS

*Les questions suivantes peuvent vous aider à évaluer si les bruits que vous entendez peuvent être considérés comme étant anormaux et/ou excessifs.*

*\* Ces questions sont à titre indicatif seulement. \**

Mon logement est-il situé près d'une source de bruits (boulevard, autoroute, chemin de fer, bar, école, etc.)?

Est-ce que j'habite dans un immeuble ayant plusieurs logements?

Est-ce que je peux m'attendre à ce que certainEs locataires soient plus bruyantEs que d'autres (par exemple, certains logements sont occupés par des familles)?

L'immeuble est-il plutôt vieux, avec des murs et des planchers qui laissent passer le bruit?

*Si la réponse à plusieurs des questions précédentes est « Oui », les bruits sont peut-être acceptables dans le contexte des « inconvénients normaux du voisinage ».*

Est-ce que je considère chaque bruit causé par les autres locataires comme étant intolérables?

Est-ce que d'autres circonstances me rendent moins tolérantE aux bruits (par exemple : conflit avec les autres locataires, état de santé)?

Si les locataires que je considère bruyants déménageaient, serait-il possible que les nouvelles personnes fassent le même genre de bruits?

Est-ce que je dois m'attendre à ce genre de bruits dans l'immeuble où j'habite (par exemple, j'entends des enfants qui jouent alors que j'habite dans un immeuble à logements)?

*Si la réponse à la plupart des questions précédentes est « Oui », il est possible qu'une autre personne que vous trouverait les bruits tout à fait normaux. Dans ce contexte, peut-être que les bruits ne sont pas anormaux et/ou excessifs.*

Les bruits dérangeants ne se sont produits qu'une seule fois.

*Si la réponse est « Oui », on ne parle pas de bruits qui sont répétitifs et persistants. Dès lors, les bruits ne sont peut-être pas anormaux et/ou excessifs.*

Il peut être intéressant de demander à des personnes de son entourage de venir dans le logement pour constater les bruits. Si plusieurs membres de votre entourage indiquent que le bruit n'est pas très dérangeant, il est possible alors que votre perception de la situation soit erronée.

## LES DÉMARCHES JURIDIQUES

### 1) Règlement à l'amiable

---

Lorsque vous croyez subir des bruits anormaux et/ou excessifs, vous n'avez plus la pleine jouissance paisible des lieux. Vous avez alors le droit d'entreprendre des démarches au tribunal administratif du logement. Nous allons voir quelles sont les étapes de ces démarches.

Si possible, vous pouvez essayer de régler la situation à l'amiable avec les locataires qui, à votre avis, causent des bruits anormaux et/ou excessifs. Dans ce cas, il faut leur expliquer poliment la situation, en évitant les attaques personnelles. Si la discussion se transforme en conflit, le problème pourrait bien empirer! On doit donc adopter une approche respectueuse et constructive.

#### **La médiation**

La médiation est une autre avenue pour régler des conflits avec d'autres locataires ou notre propriétaire. Celle-ci a de fortes chances d'être plus rapide que les démarches au tribunal administratif du logement! De plus, elle permet souvent de rétablir des relations plus harmonieuses entre les parties en conflit. Ainsi, cette option permet aux personnes qui désirent demeurer à long-terme dans leur logement, malgré des bruits anormaux et/ou excessifs, de recréer une atmosphère courtoise entre les locataires et le propriétaire, plutôt qu'une atmosphère de conflit.

Dans un processus de médiation, une personne neutre, appelée médiateur ou médiatrice, va contribuer à trouver un terrain d'entente entre des personnes en conflit. Pour ce faire, elle va commencer par rencontrer chaque personne impliquée dans le conflit individuellement. Cela lui permettra d'avoir les versions des faits de tout le monde. Par la suite, elle va pouvoir proposer des pistes de solution, et organiser une rencontre entre les personnes. Ce sera l'occasion d'échanger de façon respectueuse, constructive et d'éclaircir les malentendus.

Au bout du compte, une médiation réussie permettra d'en arriver à une entente satisfaisante pour tout le monde.

## 2) Démarches avec le propriétaire

---

Si vos démarches pour une entente à l'amiable n'ont pas fonctionné, ou que vous ne voulez tout simplement pas entreprendre de telles démarches, vous devez dénoncer la situation à votre propriétaire. Pour commencer, vous pouvez l'appeler, lui envoyer un courriel, un sms, etc., pour l'aviser du problème. Dès lors, il sera responsable de trouver une solution et de rétablir votre pleine jouissance paisible des lieux.

## 3) L'envoi d'une mise en demeure

---

Lorsque le propriétaire ne règle pas la situation, vous devez lui envoyer une mise en demeure lui expliquant la nature du problème et ce que vous attendez de lui. C'est l'occasion de rappeler au propriétaire ses obligations légales et, s'il y a lieu, d'exiger des dédommagements. On indique dans la mise en demeure que, si le propriétaire continue à ne pas rencontrer ses obligations, la prochaine étape sera le tribunal administratif du logement. (voir notre outil sur la mise en demeure)

## 4) Déposer une demande au Tribunal administratif du logement

---

Le problème n'est toujours pas réglé après avoir envoyé une mise en demeure? C'est le temps de déposer une demande au tribunal administratif du logement. Il y a plusieurs procédures à respecter à cette étape, consultez notre outil « Faire une demande au TAL » pour en savoir plus.

Vous devrez dès lors vous préparer à votre audience. Pour en savoir plus, consultez notre outil « Se préparer à une audience au TAL ». Notez que vous devrez prouver que les bruits que vous entendez sont anormaux et/ou excessifs. Idéalement, il faudra être en mesure de montrer au tribunal que ces bruits ne sont pas des « inconvénients normaux du voisinage », qu'une « personne raisonnable » ne les tolérerait pas et qu'ils sont répétitifs et persistants.

Ceci représente les démarches juridiques, mais il y a aussi possibilité d'utiliser un service de médiation offert gratuitement par des organismes communautaires. Vous trouverez plus bas, une section plus détaillée sur la médiation.

## 5) Ce que l'on peut obtenir

---

Attention : pour obtenir les dédommagements qui sont présentés ici, vous devez d'abord et avant tout les inscrire dans la demande que vous allez déposer au tribunal administratif du logement. Par exemple, si vous indiquez dans votre demande que vous voulez une diminution de loyer seulement, vous n'aurez assurément pas de dommages-intérêts.



a) Une diminution de loyer

La diminution de loyer permet de compenser les locataires pour la période pendant laquelle ils et elles n'avaient pas la pleine jouissance paisible des lieux. De cette façon, le prix payé pour louer un logement est rééquilibré par rapport au service rendu. Ainsi, un logement qu'on paie X\$ par mois dans des circonstances normales pourrait avoir un prix moins élevé lorsque les locataires n'ont pas la pleine jouissance paisible des lieux.

Lorsque le problème est réglé et que les locataires retrouvent la pleine jouissance paisible des lieux, le loyer revient à son montant habituel.

Les locataires doivent payer leur loyer au complet à la date prévue, peu importe les circonstances! Pour obtenir une diminution de loyer, il faut s'adresser au tribunal administratif du logement. Seul le tribunal pourra attester que les locataires n'ont pas la pleine jouissance paisible des lieux et qu'il faut diminuer le loyer.

En général, le tribunal va baisser le loyer pour la période qui commence au moment où le propriétaire a été averti du problème, et se termine à sa résolution. Souvent, le ou la juge va considérer que la date à laquelle le propriétaire a reçu une mise en demeure est celle où il a été averti. Si le problème existe toujours au moment de passer devant le tribunal, celui-ci va probablement indiquer que le loyer doit être diminué jusqu'au retour à une situation normale.

Par exemple, mes voisins sont très bruyants. J'en avise mon propriétaire le 1<sup>er</sup> septembre 2019, mais il ne règle pas le problème. Le 1<sup>er</sup> octobre 2019, je lui envoie une mise en demeure, puis je fais une demande au tribunal le 15 octobre 2019. Les voisins déménagent le 30 juin 2020 : à partir de cette date, le problème est réglé. Par la suite, mon audience au tribunal a lieu le 1<sup>er</sup> septembre 2020. Le ou la juge pourrait alors m'accorder une diminution de loyer pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2019 (date de la mise en demeure) au 30 juin 2020 (date à laquelle le problème s'est résolu). Mon propriétaire sera alors condamné à me rembourser la somme payée en trop pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2019 au 30 juin 2020.

Reprenons le même exemple, mais cette fois, les locataires bruyants ne déménagent pas. Lors de mon audience au tribunal, le 1<sup>er</sup> septembre 2020, le problème existe toujours. Le tribunal pourrait alors diminuer mon loyer pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2019 (date de la mise en demeure) jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre 2020 (date de l'audience) et ordonner au propriétaire de me rembourser le loyer payé en trop pendant cette période. De plus, comme je n'ai toujours pas la pleine jouissance paisible des lieux, le ou la juge pourrait ordonner que les prochains loyers à payer à mon proprio soient moins élevés, jusqu'à la résolution du problème.

Lorsque vous déposez une demande au tribunal administratif du logement et que vous exigez une diminution de loyer, vous devez indiquer de combien elle doit être. Vous pouvez l'indiquer en dollars (par exemple : je veux une diminution de loyer de 20\$/mois) ou en pourcentage (par exemple : je veux une diminution de loyer de 10%/mois).

Pour évaluer la diminution de loyer que vous allez demander, vous devez rechercher les décisions antérieures du tribunal dans des circonstances similaires aux vôtres (c'est ce qu'on appelle la jurisprudence). Vous saurez alors de quel ordre peut être la diminution de loyer dans votre cas.

*N.B.* : le montant d'argent que vous réclamez au tribunal est le plus élevé qu'il pourra vous accorder. Par exemple, si vous demandez une diminution de loyer de 20\$/mois, vous ne pourrez pas obtenir une diminution de 30\$/mois, même si le ou la juge considère qu'en réalité, vous y auriez droit. Il faut donc bien faire ses recherches avant de remplir sa demande au tribunal administratif du logement. De plus, on peut exiger un montant un peu plus élevé que celui auquel on pense avoir droit.

b) Une ordonnance

Une ordonnance, c'est lorsque le ou la juge *ordonne* au propriétaire (ou aux locataires) de respecter ses obligations. Par exemple, comme nous l'avons vu, le proprio a l'obligation de procurer la jouissance paisible des lieux aux locataires. S'il ne le fait pas, le tribunal pourra lui ordonner de le faire (*Code civil du Québec*, articles 1861 et 1863).

Souvent, le tribunal va prévoir que si le propriétaire ne respecte pas son ordonnance, les locataires pourront par la suite demander la résiliation du bail. Par exemple, le ou la juge ordonner à mon proprio de me procurer la jouissance paisible des lieux. 3 mois après le jugement, la situation n'est toujours pas réglée. Je pourrai alors demander au tribunal à ce que le bail soit résilié pour pouvoir quitter mon logement, sans pénalité.

c) *La résiliation du bail*

Lorsque le propriétaire ne respecte pas ses obligations, les locataires peuvent demander la résiliation du bail si cela leur cause un préjudice sérieux (*Code civil du Québec*, articles 1861 et 1863).

De cette façon, les locataires peuvent quitter un logement problématique rapidement après un jugement du tribunal. Par contre, ils et elles devront en trouver un nouveau, ce qui n'est pas toujours facile.

d) Dommages-intérêts moraux

Les dommages-intérêts sont un montant d'argent qu'on peut être condamné à verser à une autre personne, lorsqu'on n'a pas respecté ses droits ou lorsqu'on n'a pas respecté nos obligations envers elle. Dans le monde du logement, les locataires peuvent demander des dommages-intérêts à leur proprio s'il ne respecte pas ses obligations... et vice-versa! (*Code civil du Québec*, articles 1861 et 1863).

Lorsque les locataires n'ont pas la pleine jouissance paisible des lieux à cause de bruits anormaux et/ou excessifs, ils et elles peuvent demander des dommages moraux. D'autres types de dommages-intérêts pourraient être demandés, mais c'est plus rare dans ces circonstances.

En principe, les dommages moraux ne servent pas à pénaliser un propriétaire qui n'a pas respecté ses obligations, bien que ce soit lui qui sera condamné à les payer. Les dommages moraux visent plutôt à dédommager les locataires pour le stress, l'anxiété, les problèmes de santé à cause de la situation problématique.

Ainsi, ce n'est pas suffisant de prouver qu'on n'avait pas la pleine jouissance paisible des lieux. En effet, la compensation dans ce cas est la diminution de loyer. Pour obtenir des dommages moraux, il faut prouver que la situation a eu des impacts sérieux sur notre vie personnelle. Par exemple, que j'ai fait de l'insomnie pendant plusieurs semaines à cause des bruits, que mon manque de sommeil a causé un état dépressif, etc.

Pour évaluer le montant de dommages moraux à demander, vous devez rechercher les décisions antérieures du tribunal dans des circonstances similaires aux vôtres (c'est ce qu'on appelle la jurisprudence). Vous saurez alors de quel ordre peut être les dommages moraux dans votre cas.

*N.B.* : le montant d'argent que vous réclamez au tribunal est le plus élevé qu'il pourra vous accorder. Par exemple, si vous demandez des dommages moraux de 1000\$, vous ne pourrez pas obtenir 2000\$, même si le ou la juge considère qu'en réalité, vous y auriez droit. Il faut donc bien faire ses recherches avant de remplir sa demande au tribunal administratif du logement. De plus, on peut exiger un montant un peu plus élevé que celui auquel on pense avoir droit.

**Rappel**  
**Étapes des démarches visant à résoudre un problème de bruit**

Cette liste vous rappelle les étapes pour entreprendre des démarches juridiques contre votre propriétaire, s'il ne vous procure pas la jouissance paisible des lieux.

- 1) Si possible et si désiré, tenter de régler le conflit à l'amiable avec les locataires bruyants;
- 2) Aviser le propriétaire du problème, de façon informelle;
- 3) Si l'avis informel au propriétaire ne donne pas de bons résultats, il faut envoyer une mise en demeure au propriétaire;
- 4) S'il n'y a pas de réponse ou que la réponse est insatisfaisante : Déposer une demande au tribunal administratif du logement;
- 5) Se préparer à une audience au tribunal;
- 6) Se présenter au tribunal, à l'adresse, à la date et à l'heure indiquées sur l'avis de convocation.

Attention! Lorsqu'on reproche à un autre locataire d'être dérangeant, il faut s'assurer que soi-même, nous n'avons rien à nous faire reprocher. En effet, si je souhaite faire une plainte contre un voisin locataire ou même plusieurs locataires du même immeuble, il est possible que tous ces locataires témoignent que c'est en réalité moi qui fait du bruit. Malheureusement, la crédibilité en perd beaucoup si je suis seul à me plaindre et que tous les autres locataires d'immeuble disent que c'est moi le problème. Cela aura très certainement un impact sur mes chances de gagner et le risque que je perde mon logement. Ce n'est pas non plus une bonne idée de partir «en guerre» contre tous les voisins locataires de l'immeuble. Cela pourrait vous apporter plus d'inconvénients que d'avantages, jusqu'à l'expulsion de votre logement.