

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT**

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **644070 31 20220722 G**No demande : **3617783**

Date : 02 novembre 2022

---

Devant la juge administrative : Suzanne Guévremont

---

514PLEX INC.

Locatrice - Partie demanderesse

c.

ANDREW GAGNON

Locataire - Partie défenderesse

---

**D É C I S I O N**

---

[1] Le 22 juillet 2022, la locatrice demande le recouvrement du loyer (1 010 \$), le tout avec les intérêts et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, plus l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel et les frais judiciaires.

[2] Les parties étaient liées par un bail qui couvre la période du 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 30 juin 2022 au loyer mensuel de 1 010 \$.

**CONTEXTE**

[3] À l'audience du 8 septembre 2022, la locatrice, représentée par Samuel Caron, qui se présente comme un employé au seul service de celle-ci, mentionne que le locataire a quitté le logement au terme du bail, sans payer le dernier mois de loyer.

[4] Le mandataire affirme ensuite que la demande est dûment signifiée par **Pronotif** le 28 juillet 2022 vers l'adresse courriel du locataire.

[5] **La preuve produite au dossier du Tribunal n'indique pas si le locataire a ouvert le message transmis par courriel Pronotif.** Il dit seulement que le message est transmis au destinataire avec succès.

[6] **Le mandataire plaide que cette preuve, du fait que le locataire a donné son autorisation pour recevoir tout document à son adresse courriel, suffit à établir la signification de la demande.**

[7] **Le Tribunal n'est pas de cet avis** et demande la réouverture d'enquête pour permettre une preuve additionnelle quant à la réception de la procédure par le locataire.

[8] Lors de la deuxième audience, la locatrice est représentée par Patrice Brillon qui n'apporte aucune nouvelle preuve à cet effet. Il se contente d'exhiber celle déjà produite au dossier le 1<sup>er</sup> août 2022.

## ANALYSE ET DÉCISION

[9] Devant le Tribunal administratif du logement, la notification ou la signification d'une procédure peut être faite par tout mode permettant de prouver sa réception<sup>1</sup>.

[10] En l'espèce, la locatrice a procédé par courriel Pronotif. Ce mode de signification est pratique et plus économique que par huissiers, mais il comporte ses faiblesses, et ce, bien que le second alinéa de l'article 31 de la Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information crée une présomption de réception.

[11] Au sujet de cette présomption de réception, dans l'affaire *GLP Paysagiste Inc. c. Thibodeau*<sup>2</sup>, la Cour du Québec écrit :

« [23] Ainsi, l'article 31 de cette Loi crée une présomption de réception du courriel à l'égard d'une adresse de courriel publique ou commerciale. Il s'agit toutefois d'une présomption réfragable c'est-à-dire qui peut être renversée par une preuve contraire.

[24] Cependant, à défaut de réponse formelle au courriel transmis ou de mécanisme permettant de confirmer la réception, il faut reconnaître qu'il est possible qu'il y ait eu un certain délai entre l'envoi et l'ouverture et la prise de connaissance du courriel.

[25] Il s'agit là de circonstances qu'il appartient au Tribunal d'évaluer en fonction de l'utilisation habituelle du courriel du destinataire.

[26] De même, lorsqu'il n'y a pas obtention d'une réponse suite à l'envoi d'un courriel, il y a lieu de vérifier si son expéditeur a fait une démarche supplémentaire pour s'assurer que le destinataire l'a reçu. » (Notre soulignement)

[12] Si on résume, « en matière de notification par courriel, deux conditions sont à retenir : il faut s'assurer (1) que l'adresse courriel utilisée pour la notification est bien celle du destinataire et (2) que le document transmis est bel et bien reçu. » (Références omises).

[13] Ici la première condition est remplie, mais pas la seconde.

[14] Une lecture attentive du document produit par la locatrice comme étant la preuve de notification par courriel démontre qu'elle est incomplète. En effet, le document indique qu'un message a été transmis au locataire, mais pas qu'il a été ouvert, ce qui est l'usage en pareille circonstance.

[15] Pour paraphraser la juge administrative Francine Jodoin dans un cas qui soulève une problématique similaire et elle-même s'inspirant de l'affaire *GLP Paysagiste Inc.* précitée « Cela est l'équivalent d'une remise dans la boîte aux lettres mais ne constitue aucunement une preuve de réception<sup>3</sup>. ».

[16] La locatrice n'a pas su profiter de la réouverture d'audience pour parfaire sa preuve.

[17] Qu'elle en est la conséquence?

[18] La réponse se retrouve à l'article 56.2 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* qui stipule que s'il n'a pas la preuve de notification dans un délai de 45 jours suivant l'introduction de la demande, le Tribunal ferme le dossier parce que la demande est périmée.

[19] Partant, c'est le sort réservé à celle-ci.

### POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[20] **DÉCLARE** la demande périmée et ferme le dossier.

---

Suzanne Guévremont

Présence(s) : le mandataire de la locatrice

Dates des audiences : 8 septembre et 20 octobre 2022

<sup>1</sup> Article 7 du *Règlement sur la procédure devant le Tribunal administratif du logement*.

<sup>2</sup> 2015 QCCQ 6970.

<sup>3</sup> *Rockhill inc. c. Gueye* 2021 QCTAL 3817.

