

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **770184 31 20240229 G**No demande : **4224205**

Date : 10 mai 2024

Devant la juge administrative : Annie Guillemette

INTERRENT HOLDINGS MANAGER LP

Locatrice - Partie demanderesse

c.

FUBIN YANG

Locataire - Partie défenderesse

D É C I S I O N

[1] La locatrice demande la résiliation du bail pour retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer et l'expulsion du locataire, le recouvrement du loyer (712 \$) ainsi que le loyer dû au moment de l'audience, plus l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel et la condamnation aux frais.

[2] Les parties sont liées par un bail reconduit du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024 au loyer mensuel de 1 320 \$. Le montant du loyer payable est en fait la question en litige dans le cadre du présent dossier.

ANALYSE ET DÉCISION

[3] Eu égard au loyer payable, les parties ne s'entendent pas. Selon la locatrice, le loyer est de 1 320 \$ mensuellement car il a été augmenté de 89 \$ à compter du 1^{er} juillet 2023.

[4] Selon le locataire, le loyer n'a pas été augmenté et il est demeuré à 1 231 \$ par mois.

[5] La représentante de la locatrice témoigne qu'un avis d'augmentation de loyer a été transmis au locataire le 28 février 2023 afin de porter le loyer de 1 231 \$ à 1 320 \$ par mois à compter du 1^{er} juillet 2023¹. Le locataire n'a pas répondu à l'avis.

[6] L'avis de modification du bail a été transmis par courriel à l'adresse de communication fournie par le locataire, à savoir [...], par le biais du service de courriels **Pronotif**.

[7] Selon le rapport de transmission, le courriel avec l'avis d'augmentation en pièce jointe sous format « pdf » a été transmis à l'adresse courriel du locataire le 28 février 2023 à 14 h 41. **Le rapport indique que le courriel a été ouvert avec succès le 28 février 2023 à 15 h 08.**

[8] Le locataire déclare ne pas avoir reçu le courriel du 28 février 2023. Inquiet de ne pas avoir reçu son avis de renouvellement de bail, il a effectué un suivi auprès de la locatrice en avril 2023. C'est alors qu'il a appris qu'un avis lui avait été transmis par courriel. **Il témoigne qu'il a constaté à ce moment que l'avis s'était retrouvé dans sa boîte de courriels indésirables.**

[9] Il mentionne que les années précédentes, l'avis lui avait été remis en format papier. Il témoigne également que l'an passé, l'avis de renouvellement qui avait été transmis par Pronotif mais également en format papier. L'avis transmis par courriel s'était également retrouvé dans sa boîte de courriels indésirables.

¹ Pièce P-1

[10] Eu égard à l'utilisation du courriel pour la transmission d'un avis, dans *V.S. c. Pigeon*², la juge administrative Francine Jodoin écrit :

« [46] Par ailleurs, l'utilisation du courrier électronique pour faire parvenir un avis est admis. Cela est assujéti aux dispositions de la Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information. L'article 31 al. 1 de cette loi prévoit, d'une part, une présomption de transmission d'un document technologique et à l'alinéa 2 une présomption de réception :

« 31. Un document technologique est présumé transmis, envoyé ou expédié lorsque le geste qui marque le début de son parcours vers l'adresse active du destinataire est accompli par l'expéditeur ou sur son ordre et que ce parcours ne peut être contremandé ou, s'il peut l'être, n'a pas été contremandé par lui ou sur son ordre.

Le document technologique est présumé reçu ou remis lorsqu'il devient accessible à l'adresse que le destinataire indique à quelqu'un être l'emplacement où il accepte de recevoir de lui un document ou celle qu'il représente publiquement être un emplacement où il accepte de recevoir les documents qui lui sont destinés, dans la mesure où cette adresse est active au moment de l'envoi. Le document reçu est présumé intelligible, à moins d'un avis contraire envoyé à l'expéditeur dès l'ouverture du document.

Lorsque le moment de l'envoi ou de la réception du document doit être établi, il peut l'être par un bordereau d'envoi ou un accusé de réception ou par la production des renseignements conservés avec le document lorsqu'ils garantissent les date, heure, minute, seconde de l'envoi ou de la réception et l'indication de sa provenance et sa destination ou par un autre moyen convenu qui présente de telles garanties. » [Notre soulignement]

[47] Les auteurs Patrick Gingras et Nicolas Vermeys mentionnent ce qui suit concernant cette disposition de la Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information :

« b) La preuve de réception

Nous l'avons vu, l'utilisation de communications électroniques pour la transmission de documents est aujourd'hui reconnue comme étant un mode de transmission valide tant par la loi que par la jurisprudence:

Si effectivement l'avis est écrit et envoyé soit par télécopie soit par courrier électronique, il s'agira essentiellement d'une question de preuve quant à l'envoi et la réception et non de validité de l'avis [...].

Notons par ailleurs que, en vertu du premier alinéa de l'article 31 de la L.C.C.J.T.I., il existe une présomption à l'effet que cette transmission a lieu dès lors que l'auteur d'un message électronique appuie sur la touche « envoyer » de son logiciel de courriel:

[u]n document technologique est présumé transmis, envoyé ou expédié lorsque le geste qui marque le début de son parcours vers l'adresse active du destinataire est accompli par l'expéditeur ou sur son ordre et que ce parcours ne peut être contremandé ou, s'il peut l'être, n'a pas été contremandé par lui ou sur son ordre.

Cependant, à moins d'avoir accès au compte de l'autre partie, ou de recevoir un accusé de réception de sa part, il peut s'avérer ardu d'établir qu'une telle communication a été reçue par le destinataire. À cette fin, il importe de souligner que le second alinéa de l'article 31 de la L.C.C.J.T.I. crée une présomption de réception. » [Notre soulignement] »

(Références omises)

[11] Dans le présent cas, le courriel a été transmis au locataire à son adresse courriel, laquelle était active et valide au moment de l'envoi.

[12] En plus de la présomption de réception en vertu de l'article 31 de la L.C.C.J.T.I., le rapport de Pronotif indique que le message a été ouvert avec succès le 28 février 2023 à 15 h 08.

[13] La seule affirmation du locataire, voulant qu'il n'ait pas vu le courriel, ne convainc pas le Tribunal et est donc insuffisante pour renverser la présomption de réception.

[14] Le Tribunal retient que la preuve prépondérante démontre qu'un avis d'augmentation a été donné au locataire le 28 février 2023 et que celui-ci n'a pas donné d'avis de refus dans le mois suivant sa réception, comme le prévoit l'article 1945 C.c.Q. lequel se lit comme suit :

« 1945. Le locataire qui refuse la modification proposée par le locateur est tenu, dans le mois de la réception de l'avis de modification du bail, d'aviser le locateur de son refus ou de l'aviser qu'il quitte le logement; s'il omet de le faire, il est réputé avoir accepté la reconduction du bail aux conditions proposées par le locateur.

Toutefois, lorsque le bail porte sur un logement visé à l'article 1955, le locataire qui refuse la modification proposée doit quitter le logement à la fin du bail. »

[15] Ainsi, le Tribunal conclut que le loyer payable par le locataire est de 1 320 \$ par mois pour la période du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024.

² 2019 QCRDL 23346 (CanLII)

[16] La preuve démontre que le locataire doit un solde de 890 \$ pour le mois d'avril 2024, par imputation des paiements sur les plus anciennes dettes.

[17] Le locataire n'est pas en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer, la résiliation du bail n'est donc pas justifiée pour ce motif par l'application de l'article 1971 C.c.Q.

[18] Le préjudice causé à la locatrice ne justifie pas l'exécution provisoire de la décision, comme il est prévu à l'article 82.1 LTAL.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[19] **DÉCLARE** que le loyer mensuel payable est de 1 320 \$ par mois pour la période du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024;

[20] **CONDAMNE** le locataire à payer à la locatrice la somme de 890 \$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., à compter du 1^{er} avril 2024, plus les frais de justice de 94 \$;

[21] **REJETTE** la demande quant aux autres conclusions.

Annie Guillemette

Présence(s) : la mandataire de la locatrice
le locataire

Date de l'audience : 19 avril 2024