

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE LAVAL

No dossier : **330391 36 20170407 G**

No demande : **2219226**

Date : 15 août 2017

Régisseuse : Marie-Louisa Santirosi, juge administrative

PAUL L'HEUREUX

Locateur - Partie demanderesse

c.

PIERRETTE BOUCHARD

Locataire - Partie défenderesse

et

FRANÇOIS CRÊTE

Caution - Partie intéressée

DÉCISION

[1] Le locateur demande la résiliation du bail et l'expulsion de la locataire, le recouvrement du loyer ainsi que le loyer dû au moment de l'audience, plus l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel.

[2] Les parties sont liées par un bail reconduit couvrant la période du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017 au loyer mensuel de 748 \$, reconduit par la suite jusqu'au 30 juin 2018, au loyer mensuel de 760 \$. La locataire habite l'unité depuis 2012.

[3] Le bail prévoit que la locataire et la caution sont solidairement responsables envers le locateur, et ce, pour la durée du bail initial ainsi que pour chacune des reconductions (tout bail futur).

[4] La preuve démontre que la locataire a quitté l'unité au mois de juin 2017. Le logement fut reloué pour le 1^{er} août 2017. Le locateur réclame 3 418 \$, soit le loyer des mois de mars (594 \$), avril (748 \$), mai (568 \$), juin (748 \$) et une indemnité pour juillet 2017, de 760 \$.

[5] La locataire n'était pas présente à l'enquête. Sa responsabilité sur les montants dus est établie par le locateur.

[6] La caution, son beau-frère, témoigne qu'il ne fut informé d'aucun renouvellement en cinq ans ni des défauts de paiement. Il avait complètement oublié le bail et son endossement et se croyait libéré. Le locateur admet que lui-même avait oublié son endossement. Il fut alerté de la possibilité de le poursuivre lorsqu'il a intenté le recours et apporté copie du bail initial de 2012.

[7] La caution ajoute ne pas avoir de contact avec sa belle-sœur, mais comprend que son départ résulte d'une rupture avec son conjoint.

[8] Deux courants jurisprudentiels existent au sein du tribunal de la Régie du logement concernant le devoir du créancier de renseigner la caution lors d'une reconduction.

[9] Le premier courant jurisprudentiel veut qu'il soit possible pour la caution d'être libérée de son engagement lorsque le locateur omet de l'informer de la reconduction¹. Le second applique avec rigueur l'article 2345 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) qui prévoit le droit de la caution d'être renseignée, mais seulement si elle en fait la demande. La soussignée est de la première école.

[10] Dans un premier temps, il faut rappeler que le cautionnement, selon l'article 2333 C.c.Q., est un contrat par lequel la caution s'oblige envers le créancier à exécuter l'obligation du débiteur si celui-ci n'y satisfait pas. Cette définition met en relief le caractère accessoire et assujéti du cautionnement au contrat principal, en l'occurrence le bail².

[11] Le caractère exceptionnel du cautionnement explique qu'il soit strictement réglementé. Pour citer des dispositions clés, mentionnons l'article 2335 C.c.Q. qui précise que le cautionnement ne se présume pas, l'article 2343 C.c.Q. qui stipule que le cautionnement ne peut être étendu au-delà des limites dans lesquelles il a été contracté, l'article 2345 C.c.Q. qui prévoit l'obligation du créancier d'informer la caution, à sa demande, sur le contenu, les modalités de l'obligation principale ou sur l'état de son exécution et l'article 2355 C.c.Q. qui interdit la renonciation d'avance de la caution à son droit d'être informée.

[12] L'article 2343 C.c.Q. n'étant pas d'ordre public, les parties peuvent décider de l'étendre aux renouvellements, sous réserve de la possibilité pour la caution d'y mettre terme lorsqu'il s'agit de dettes futures, indéterminées ou pour des périodes indéterminées³.

[13] Dans le cadre du bail résidentiel, il arrive que lors des renouvellements des modalités soient modifiées, surtout en ce qui concerne le prix du loyer qui risque d'augmenter. Ce type de modification a un impact sur la responsabilité de l'endosseur.

[14] Dans cette hypothèse, la soussignée considère que le créancier n'a pas uniquement un devoir passif de renseigner la caution, tel que prévu à l'article 2345 C.c.Q., mais plutôt l'obligation d'agir selon les principes de la bonne foi (articles 6 et 1375 C.c.Q.).

[15] Le juge Davis de la Cour supérieure dans l'affaire *Garadex*⁴ décrit comment et pourquoi la bonne foi contractuelle peut donner naissance au devoir d'information :

« Les professeurs Lluellas et Moore rappellent le principe suivant :

"Il arrive que le législateur prescrive formellement le devoir d'information dans certaines circonstances. [...] Mais cela n'empêche pas l'existence de ce devoir dans les cas et à propos des contrats non couverts par la loi à cet égard, pourvu que soient réunies les conditions établies par la Cour suprême. Et même dans les cas où le législateur intervient au niveau de l'obligation de renseignement, le caractère supplétif des articles 6 et 1375 permet d'étendre le devoir d'informer au-delà des bornes prévues par le texte en cause." [référence omise]

Il n'est donc pas nécessaire qu'une disposition spécifique leur impose un devoir de renseignement pour que les cocontractants y soient tenus. De même, l'adoption d'une règle spécifique qui impose un devoir de renseignement dans un cas particulier n'exclut pas l'application de l'obligation générale de renseignement qui découle des articles 6 et 1375 C.c.Q.

L'article 2345 C.c.Q. prévoit une obligation de renseignement du créancier envers la caution. Néanmoins, comme le souligne le juge Rochon de la Cour d'appel, l'article 2345 C.c.Q. représente une application spécifique du devoir de renseignement, mais il ne restreint pas pour autant l'obligation générale de renseignement qui découle de l'obligation de bonne foi:

[L'] article [2345 C.c.Q.] n'a pas pour effet de restreindre l'obligation positive de renseignement. Cet article a un contenu spécifique particulier. Il permet à la caution d'obtenir "sur demande" des renseignements concernant "le contenu et les modalités de l'obligation principale et de l'état de son exécution.

[...]

Si l'on devait restreindre, en matière de cautionnement, la théorie générale de l'obligation de renseigner au seul contenu de l'article 2345 C.c.Q., il faudrait conclure que la théorie globale embrasse l'ensemble des champs contractuels à l'exception du contrat de cautionnement.

¹ *Michel Desroches c. Marc Laffin et Pierrette Charland*, R.L. 190567, 10 février 2015, j.a. Gabrielle Choinière. En réponse à l'objection de la caution, la juge administrative répond : « Elle a raison. Le locateur devait l'aviser que l'obligation qu'elle avait contractée augmentait au fil des années. »

² Edith LAMBERT, *Commentaires sur le Code civil du Québec (DCQ)*, mars, 2011; EYB2011DCQ459.

³ Article 2362 C.c.Q.

⁴ *Garadex inc. c. Unique (L'), assurances générales Inc./Unique (L'), General Insurance* EYB 2014-245422, 2014 QCCS 5787.

Ainsi que le souligne le juge Laforest dans l'affaire Association de la construction du Québec c. Entreprises Yves M. Caron, l'obligation de renseignement incombe, en principe, à chacun des cocontractants. Cette obligation varie en fonction du contexte et surtout de la qualification des parties. Par exemple, un professionnel ou un fournisseur de biens ou de services est généralement débiteur d'une obligation d'information à l'égard de son client, mais le client peut parfois « se trouve[r] en position de contrôle d'information ». En effet, « le devoir de renseignement peut s'imposer au client, compte tenu de son accès aux éléments factuels que le cocontractant a tout intérêt à connaître ». C'est le cas, par exemple, de l'assuré en matière d'aggravation de risque en assurance de dommages. »

[16] L'affaire en question concernait le devoir de la caution de renseigner le créancier sur la solvabilité du débiteur, mais le principe s'applique aussi bien à l'obligation du créancier d'informer la caution de développements contractuels.

[17] Ainsi, l'article 2345 C.c.Q. permettrait à la caution d'obtenir des renseignements du créancier en tout temps, par exemple sur l'état de la créance et les paiements ponctuels de la locataire, alors que le créancier aurait le devoir d'informer la caution d'éléments qui impactent sur l'étendue de ses obligations, et ce, en vertu des règles de bonne foi qui régissent les relations contractuelles.

[18] En l'instance, le locateur a fait défaut de l'informer pendant cinq ans de la majoration de loyer à l'endosseur qui, s'il avait été informé de la situation, aurait pu décider d'invoquer l'article 2362 C.c.Q. pour limiter son cautionnement.

[19] Dans les circonstances, on ne peut lui opposer le bail reconduit.

[20] La demande sera rejetée en ce qui le concerne.

[21] Le préjudice causé au locateur justifie l'exécution provisoire de la décision, comme il est prévu à l'article 82.1 R.L.R.Q.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[22] **CONDAMNE** la locataire à payer au locateur la somme de 3 418 \$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., à compter du 7 avril 2017 sur la somme de 1 342 \$, à compter du 1^{er} mai 2017 sur la somme de 568 \$, à compter du 1^{er} juin 2017 sur la somme de 748 \$, à compter du 1^{er} juillet 2017 sur la somme de 760 \$, plus les frais judiciaires de 73 \$ et les frais de signification prévus au Règlement de 9 \$.

Marie-Louisa Santirosi

Présence(s) : le locateur
la caution

Date de l'audience : 7 août 2017