

COUR DU QUÉBEC

(Division administrative et d'appel)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
(Chambre civile)

N° : 500-80-033375-164

DATE : 17 août 2017

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE DOMINIQUE GIBBENS, J.C.Q.

STRUCTURES MÉTROPOLITAINES (SMI) INC.

Demanderesse

c.

QUN DAI

Défendeur

-et-

RÉGIE DU LOGEMENT

Mise en cause

-et-

CHAMBRE DES HUISSIERS DE JUSTICE DU QUÉBEC

Tierce-intervenante

JUGEMENT RECTIFIÉ

[1] Structures Métropolitaines (SMI) inc. (la « **Locatrice** ») en appelle d'une décision de la Régie du logement (la « **Régie** ») ayant accueilli la demande de son locataire Qun Dai (le « **Locataire** ») et déclaré valide l'avis de non-reconduction de bail de ce dernier.

[2] L'appel a été autorisé par cette Cour le 13 juillet 2016 en regard de la question suivante :

« Est-ce qu'un avis de modification de bail est considéré comme étant *donné* au

sens de l'article 1942 C.c.Q. lorsque le procès-verbal du huissier atteste avoir signifié personnellement au locataire? »

[3] La Chambre des huissiers de justice du Québec (la « **Chambre** ») a été autorisée à intervenir à titre amical. Le Locataire est absent à l'audience, bien que dûment convoqué et appelé.

CONTEXTE FACTUEL ET PROCÉDURAL

[4] Les faits en l'instance sont simples et peuvent être résumés comme suit.

[5] En janvier 2016, la Locatrice et le Locataire sont liés par un bail de 12 mois expirant le 30 juin 2016.

[6] Selon la Locatrice, elle fait signifier au Locataire, le 8 janvier 2016, un avis d'augmentation de loyer visant la période du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017 conformément à l'article 1942 du *Code civil du Québec* (« **C.c.Q.** »). L'avis informe le Locataire qu'il doit faire part de ses intentions quant au renouvellement du bail dans un délai d'un mois, à défaut de quoi le bail sera automatiquement renouvelé selon les nouvelles modalités.

[7] Dans un procès-verbal de signification, l'huissier de justice Pascal Malenfant certifie sous son serment professionnel avoir signifié l'avis d'augmentation de loyer en le remettant au Locataire personnellement, à son domicile, à 17 h 10 le 8 janvier 2016¹.

[8] Malgré ce procès-verbal de signification, le Locataire nie avoir reçu l'avis le 8 janvier 2016, soutenant être avisé de l'augmentation de loyer par téléphone le 16 février 2016. Le 18 février 2016, il remet à la Locatrice un avis de non-reconduction du bail, mais on lui indique que son avis est tardif et que le bail est déjà renouvelé.

[9] Le Locataire s'adresse alors à la Régie, à qui il demande de déclarer que l'avis de non-reconduction de bail est valide et que le bail prendra fin le 30 juin 2016². Il plaide que le procès-verbal de signification n'est pas une preuve probante de réception de l'avis en l'absence d'un document signé de sa main attestant de sa réception. Il demande à la Régie de retenir son témoignage niant la réception de l'avis le 8 janvier 2016.

[10] La Régie lui donne raison le 18 mai 2016 (la « **Décision** »)³. Elle accepte son témoignage à l'encontre du procès-verbal de signification et retient que l'avis d'augmentation de loyer n'a pas été donné le 8 janvier 2016, mais plutôt le 16 février 2016. Elle reconnaît la validité de l'avis de non-reconduction du 18 février 2016 et déclare que le bail prendra fin le 30 juin 2016.

¹ Pièce R-3.

² Pièce R-2.

³ *Dai c. Structures métropolitaines (SMI) inc.*, 2016 QCRDL 17598.

[11] En appel, la Locatrice plaide que le procès-verbal de signification attestant de la remise de l'avis d'augmentation de loyer personnellement au Locataire le 8 janvier 2016 est un acte authentique. La Régie aurait donc erré en acceptant le témoignage contraire du Locataire et en concluant que l'avis n'a pas été donné le 8 janvier 2016.

[12] La Chambre appuie les prétentions de la Locatrice quant à la valeur probante du procès-verbal de signification en cause.

LA NORME D'INTERVENTION APPLICABLE

[13] L'appel statuaire d'une décision d'un tribunal spécialisé comme la Régie⁴ doit être analysé selon les principes du droit administratif⁵. Le Tribunal doit déterminer d'entrée de jeu la norme d'intervention applicable pour disposer de l'appel⁶.

[14] La Locatrice soumet que la norme applicable est celle de la décision correcte parce que la question soulevée est une question d'application générale traitant de la valeur probante des procès-verbaux de signification dans leur ensemble, laquelle dépasse l'expertise spécialisée de la Régie.

[15] Avec égards, le Tribunal n'est pas du même avis.

[16] Depuis l'arrêt *Alberta (Information and Privacy Commissioner) c. Alberta Teachers' Association*⁷, il faut présumer que la norme de la décision raisonnable est applicable lorsqu'un tribunal administratif interprète sa loi constitutive ou une loi étroitement liée à son mandat et dont il a une connaissance approfondie⁸, comme c'est le cas des articles 1941 à 1946 C.c.Q. ayant trait à la reconduction et à la modification d'un bail de logement.

[17] Il est vrai que cette présomption peut être repoussée en certaines circonstances, dont notamment en présence de questions de droit d'une importance capitale pour le système juridique dans son ensemble et étrangères au domaine d'expertise du tribunal administratif en cause⁹.

[18] Le Tribunal est toutefois d'avis que la question dont était saisie la Régie et qui fait l'objet de l'appel ne fait pas partie de cette catégorie de questions. Bien qu'elle fasse appel à des principes généraux du droit de la preuve, c'est l'application de ces principes dans le contexte particulier de la reconduction et de la modification d'un bail de logement (articles 1941 à 1946 C.c.Q.) qui est réellement en cause. Dans ce contexte, il est difficile de conclure qu'il s'agit d'une question d'une importance capitale

⁴ Le droit d'appel est prévu à l'article 91 de la *Loi sur la régie du logement*, RLRQ, c. R-8.1.

⁵ *Mouvement laïque québécois c. Saguenay (Ville)*, 2015 CSC 16, paragr. 38; *Edmonton (Ville) c. Edmonton East (Capilano) Shopping Centres Ltd.*, 2016 CSC 47, paragr. 27 à 31.

⁶ *Dunsmuir c. Nouveau-Brunswick*, 2008 CSC 9.

⁷ 2011 CSC 61.

⁸ *Id.*, paragr. 34.

⁹ *McClellan c. C.-B. (Securities commission)*, 2013 CSC 67, paragr. 22.

pour le système juridique dans son ensemble ou qu'elle est étrangère au domaine d'expertise de la Régie.

[19] La norme d'intervention applicable est donc celle de la décision raisonnable, ce qui signifie que le Tribunal doit faire preuve de déférence envers l'expertise spécialisée de la Régie. Son rôle n'est pas de substituer sa propre opinion à celle de la Régie, mais de déterminer si la décision rendue est raisonnable, en ce sens que le processus décisionnel est justifié, transparent et intelligible et que la décision appartient aux issues possibles et acceptables en regard des faits et du droit¹⁰.

[20] Comme l'énonçait récemment la Cour d'appel, l'exercice auquel le Tribunal doit se livrer n'est pas pour autant « stérilisé », chaque aspect du syllogisme qui a conduit à la décision devant être analysé pour déterminer si la décision est raisonnable¹¹. Le Tribunal n'est pas tenu d'avaliser une décision qui fait fi des principes de droit applicables ou de la preuve produite au dossier n'est pas raisonnable¹².

QUESTION EN LITIGE

[21] Vu la norme d'intervention retenue, le Tribunal reformule légèrement la question en appel comme suit :

La Régie a-t-elle rendue une décision raisonnable en concluant que l'avis de modification de bail n'a pas été *donné* au sens de l'article 1942 C.c.Q. alors que le procès-verbal de l'huissier atteste de l'avoir signifié personnellement au Locataire?

ANALYSE

a) Les dispositions législatives en cause

[22] Les articles 1942 et 1945 C.c.Q. se lisent comme suit :

1942. Le locateur peut, lors de la reconduction du bail, modifier les conditions de celui-ci, notamment la durée ou le loyer; il ne peut cependant le faire que s'il donne un avis de modification au locataire, au moins trois mois, mais pas plus de six mois, avant l'arrivée du terme. Si la durée du bail est de moins de 12 mois, l'avis doit être donné, au moins un mois, mais pas plus de deux mois, avant le terme.

Lorsque le bail est à durée indéterminée, le locateur ne peut le modifier, à moins de donner au locataire un avis d'au moins un mois, mais d'au plus deux mois.

¹⁰ *Dunsmuir*, préc., note 6, paragr. 47.

¹¹ *Vigi Santé ltée c. Syndicat québécois des employées et employés de service, section locale 298 (FTQ)*, 2017 QCCA 959, paragr. 14-15.

¹² *Id.* Voir aussi : *Vallée c. Thibault*, 2013 QCCA 535, paragr. 21. Demande d'autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée le 22 août 2013 (2013 CanLII 53399 (CSC)).

Ces délais sont respectivement réduits à 10 jours et 20 jours s'il s'agit du bail d'une chambre.

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.

[Soulignements et caractères gras ajoutés]

[23] Il y a également lieu de reproduire les articles 2813, 2818 et 2821 C.c.Q., qui traitent de la valeur probante particulière des actes authentiques :

2813. L'acte authentique est celui qui a été reçu ou attesté par un officier public compétent selon les lois du Québec ou du Canada, avec les formalités requises par la loi.

L'acte dont l'apparence matérielle respecte ces exigences est présumé authentique.

2818. Les énonciations, dans l'acte authentique, des faits que l'officier public avait mission de constater ou d'inscrire, font preuve à l'égard de tous.

2821. L'inscription de faux n'est nécessaire que pour contredire les énonciations dans l'acte authentique des faits que l'officier public avait mission de constater.

Elle n'est pas requise pour contester la qualité de l'officier public et des témoins ou la signature de l'officier public.

b) La Régie a-t-elle rendue une décision raisonnable en concluant que l'avis de modification de bail n'a pas été *donné* au sens de l'article 1942 C.c.Q. alors que le procès-verbal de l'huissier atteste de sa signification personnelle au Locataire?

[24] L'essentiel du raisonnement de la Régie est exposé aux paragraphes 13 à 22 de la Décision, qui se lisent comme suit :

« [13] Le sort du litige est lié à la validité de la signification alléguée au locataire de l'avis de modification du bail par huissier et de la preuve du contenu du procès-verbal que celui-là a dressé le 8 janvier 2016.

[14] L'article 8 de la *Loi sur les huissiers* définit le rôle de celui-ci en tant qu'officier de justice, il se lit comme suit :

« 8. Constitue l'exercice de la profession d'huissier tout acte qui a pour objet de signifier les actes de procédure émanant de tout tribunal, de mettre à exécution les décisions de justice ayant force exécutoire et d'exercer toute autre fonction qui est dévolue à l'huissier en vertu de la loi ou par un tribunal. »

(notre soulignement)

[15] Le procès-verbal de signification d'une procédure prend donc une force probante déterminante et celui-ci ne pourra être attaqué que par une inscription en faux.

[16] Mais qu'en est-il de la signification d'un simple avis au moyen du même procédé?

[17] À cela, l'article 9 de ladite *Loi sur les huissiers* répond à son article 9 :

« 9. L'huissier peut effectuer des constatations purement matérielles, exclusives de tout avis sur les conséquences de fait ou de droit qui peuvent en résulter; ces constatations n'ont que la valeur de simples renseignements. »

(notre soulignement)

[18] La signification d'un avis constitue l'une de ces constatations purement matérielles et le procès-verbal qu'en dressera l'huissier n'aura pas la force de l'acte authentique, mais celui de simple renseignement.

[19] Le locataire pourra, comme en l'instance, s'y opposer par une simple déclaration et il appartiendra alors au locateur de faire la preuve prépondérante que l'avis a bel et bien été livré au locataire.

[20] Malheureusement, le locateur ne fournit aucune autre preuve de la signification de son avis que le procès-verbal en question.

[21] L'huissier n'est pas présent à l'audition pour y témoigner de sa présumée rencontre avec le locataire.

[22] Le procès-verbal soumis au tribunal n'a que la force d'une preuve par ouï-dire et ne fait pas pencher la balance des probabilités en faveur du locateur. L'opposition du locataire doit donc être retenue par le tribunal. »

[25] On constate que la Décision repose sur le postulat qu'un procès-verbal de signification par huissier constitue un acte authentique *uniquement* si le document signifié est une procédure. Si le document signifié est un avis, le procès-verbal de signification peut donc, selon la Régie, être contredit par témoignage sans formalités particulières.

[26] Avec égard, le Tribunal estime que la Décision est déraisonnable. En effet, elle n'appartient pas aux issues possibles et acceptables à la lumière des faits et du droit parce qu'elle est contraire aux principes bien établis du droit de la preuve.

[27] La jurisprudence¹³ et la doctrine¹⁴ reconnaissent depuis longtemps que le procès-verbal de signification d'un huissier est un acte authentique¹⁵. À ce titre, il fait preuve des faits qui y sont relatés que l'huissier avait mission de constater¹⁶, ce qui inclut notamment la description du document signifié, le lieu, la date et l'heure de la signification et le nom de la personne à qui le document est remis¹⁷. Pour contredire ces faits, il faut procéder par demande en contestation de procès-verbal – une forme de procédure en inscription de faux particulière aux procès-verbaux d'huissiers¹⁸.

[28] Le postulat posé par la Régie que seul le procès-verbal de signification d'une procédure constitue un acte authentique est inconciliable avec ces principes. Les articles 8 et 9 de la *Loi sur les huissiers de justice*¹⁹, sur lesquels la Régie s'appuie, ne modifient en rien ces principes et ne justifient pas la distinction proposée. Que le document signifié soit une procédure, une mise ne demeure ou un avis, l'huissier de justice qui procède à la signification exerce assurément une fonction qui lui est dévolue par la loi²⁰ et rien ne justifie que le rapport de signification soit traité différemment du point de vue de la preuve.

[29] Il était donc déraisonnable pour la Régie de conclure que le procès-verbal de signification de l'avis d'augmentation de loyer ne constituait pas un acte authentique et d'accepter le témoignage contraire du Locataire en l'absence d'une demande de contestation de procès-verbal qui, soit dit en passant, aurait requis la mise en cause de l'huissier Malenfant. Le Locataire cherchait assurément à contredire un fait que

¹³ *Lacy c. Hébert*, [1945] B.R. 507, p. 510. Voir également : *Milani c. Austin (Municipalité d')*, 2014 QCCS 2483, paragr. 30 à 32; *Unfasung c. Assouline*, 2011 QCCS 1842, paragr. 20; *160059 Canada ltée c. Nahas*, 2006 QCCQ 3617, paragr. 30; *McInnis c. La Compagnie d'assurances Jevco*, 2005 CanLII 877 (QCCQ), paragr. 13-14; *Porter Hétu International c. Eau de source Nord-américaine (N.A.S.W.) inc.*, J.E. 2004-1164 (C.Q.), paragr. 17 et ss.; *Saulnier Millette c. Obambi*, EYB2002-35916 (C.S.), paragr. 26; *Verner c. Société d'hypothèque C.I.B.C.*, SOQUIJ AZ-98036032 (C.Q.), p. 5-6; *Saratoga Construction Ltd. c. Grenache*, [1979] C.A. 227, p. 229; *Les Coopérants, Cie mutuelle d'assurance-vie c. Adler*, [1979] C.S. 602, p. 605 (procès-verbal de shériff); *Rioux c. Lévesque*, [1974] C.S. 449 (rés.); *Dufour c. Traders General Insurance Co.*, [1961] R.P. 230, p. 233-234.

¹⁴ Léo DUCHARME, *Précis de la preuve*, 6^e édition, Montréal, Wilson & Lafleur, 2005, n^o 197; Jean-Claude ROYER et Catherine PICHÉ, *La preuve civile*, 5^e édition, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2016, n^o 259, à la p. 196 et n^o 269, à la p. 200.

¹⁵ Article 2813 C.c.Q.

¹⁶ Article 2814 C.c.Q. Voir aussi les articles 116 et ss. du *Code de procédure civile* (« **C.p.c.** »).

¹⁷ L'article 119 C.c.Q. établit ce que doit contenir le procès-verbal dans le cas d'une signification par huissier.

¹⁸ Article 261 C.p.c. Voir également : *Lacy c. Hébert*, préc., note 13, p. 510; *McInnis c. La Compagnie d'assurances Jevco*, préc., note 13, paragr. 13-14; *Saratoga Construction Ltd. c. Grenache*, préc., note 13, p. 229; *Dufour c. Traders General Insurance Co.*, préc., note 13, p. 233-234.

¹⁹ RLRQ, c. H-4.1.

²⁰ Les articles 116 et ss. C.p.c.

l'huissier avait mission de constater, soit que la signification a été effectuée par la remise de l'avis d'augmentation de loyer personnellement au Locataire.

[30] En cela, la présente affaire se distingue de la situation en cause dans les affaires *Entreprises Fortin*²¹, *Bon Apparte*²² et *Dubois*²³, auxquelles réfère la Décision²⁴. Dans ces affaires, on a conclu qu'un procès-verbal de signification d'un avis d'augmentation de loyer en laissant copie dans la boîte aux lettres du locataire ne fait pas preuve que l'avis a été « donné » au sens de l'article 1942 C.c.Q. et on a permis le témoignage du locataire à l'effet qu'il n'avait pas pris connaissance de l'avis malgré la signification.

[31] Dans un tel cas, le locataire ne cherche pas à contredire le procès-verbal de signification ou nier son contenu, mais à prouver que bien que l'avis ait été laissé dans sa boîte aux lettres, il n'en a pas pris connaissance. C'est ce qu'explique le juge Filion dans l'affaire *Bon Apparte*:

« [17] En l'espèce, la Cour note que l'article 1942 C.p.c. mentionne que l'avis doit avoir été "donné" au locataire. Le mot "donné" doit se comprendre, pour les fins de la présente cause, comme "reçu" par le locataire. (...) »

[18] Le procureur de l'appelante soulève le fait que le procès-verbal du huissier n'a pas été contesté ou déclaré faux ou même fait l'objet d'une requête en contestation ou de correction de procès-verbaux en vertu de l'article 232 C.p.c.. À cet égard, le locataire n'a pas besoin de contester le procès-verbal qui atteste simplement du fait que l'avis a été laissé dans l'huis de la porte ou dans sa boîte aux lettres. Ce que le locataire a affirmé devant le régisseur, c'est "qu'il n'a pas reçu ledit avis". La signification de l'huissier, bien que légale, n'a pas été faite personnellement. Au mieux, elle constitue une présomption de fait que le locataire a reçu l'avis et cette présomption peut être repoussée. En effet, le régisseur a apprécié le témoignage du locataire qui a affirmé n'avoir jamais eu connaissance de l'avis envoyé. Il a conclu que ce dernier était de bonne foi et que «pour une raison inconnue, il n'a pu prendre connaissance de l'avis d'augmentation du loyer». Enfin, le régisseur a noté qu'un avis porteur d'une augmentation de l'ordre de 52% « aurait certainement suscité une réaction de sa part ».

[19] La Cour ne voit aucune raison d'intervenir dans le raisonnement juridique du régisseur et dans la décision rendue. »

[Soulignements ajoutés]

²¹ *Les Entreprises Fortin inc. c. Guérard*, dossier n° 36-021030-001G, 14 janvier 2004 (Régie du logement). La Régie affirme à tort au paragraphe 23 de la Décision que cette affaire traite de la signification personnelle d'un avis d'augmentation de loyer, mais il s'agit en réalité d'une signification en laissant copie dans la boîte aux lettres du locataire.

²² *Bon Apparte c. Rivera*, EYB 2003-37487 (C.Q.).

²³ *Dubois c. Goulet*, Cour provinciale, Québec, n° 200-02-001117-847, 5 décembre 1984, j. Pinard.

²⁴ Paragraphe 23 à 25.

[32] Il en est autrement en cas de signification personnelle, où le procès-verbal atteste expressément de la remise du document au locataire personnellement, comme en l'espèce. Dans un tel cas, le locataire qui nie la réception de l'avis tente assurément de contredire le procès-verbal de signification, ce que les règles de preuve ne permettent pas sauf par voie de demande de contestation de procès-verbal.

[33] Le Tribunal est donc d'avis que la Régie a rendu une décision déraisonnable en concluant que l'avis de modification de bail de la Locatrice n'a pas été donné au sens de l'article 1942 C.c.Q., alors que le procès-verbal de l'huissier atteste de sa signification personnelle au Locataire.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE l'appel;

ANNULE la décision de la Régie du logement rendue le 18 mai 2016 dans le dossier portant le numéro 263081 31 20160225 G;

REJETTE la demande du Locataire.

AVEC FRAIS DE JUSTICE.

DOMINIQUE GIBBENS, J.C.Q.

Date d'audience : 3 février 2017

Me François Turcot, avocat
Pour l'appelante

Me Sylvie Marcil, avocate
Pour la tierce intervenante

M. Qun Dai (Absent)