

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **371129 31 20171214 G**

No demande : **2395783**

Date : 16 mars 2018

Régisseur : Robin-Martial Guay, juge administratif

MIHAI TRAIAN (MICHEL) LUNGESCU

Locataire cédant - Partie demanderesse

c.

PATRICE TESSIER

Locateur - Partie défenderesse

et

MARIA LUNGESCU

Partie intéressée

D É C I S I O N

[1] Le 14 décembre 2017, le demandeur, monsieur Mihai Traian Lungescu, dépose une demande devant le tribunal de la Régie du logement, une demande à l'encontre du défendeur, monsieur Patrice Tessier.

[2] La conjointe du demandeur, madame Maria Lungescu est aussi désignée sur la procédure comme partie intéressée.

[3] Essentiellement, le locataire demande à ce qu'il soit statué sur les motifs de refus de la cession de son bail et de déclarer valide la cession de son bail en date du 14 décembre 2017.

[4] Au soutien de sa demande, le demandeur allègue pour motifs que : « la locataire actuelle (mon ex-conjointe) paie seule depuis ma séparation il y a six mois et elle demeure sur les lieux depuis 9 ans. »

[5] La demande du locataire a été signifiée au défendeur-locateur, par poste recommandée, ce qui est admis à l'audience.

La preuve

[6] Les parties sont liées par un bail du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018 au loyer mensuel de 1 180 \$. (Pièce P-1). Soulignons que le demandeur est désigné sur le bail sous le nom de Michel Lungescu.

- [7] Le bail a été reconduit, année après année, depuis l'année 2009.
- [8] Le 22 juin 2017, le couple Lungescu se sépare après trente-neuf ans de mariage.
- [9] Tous les deux sont des musiciens professionnels et les revenus qu'ils tirent de l'enseignement de la musique forment, pour chacun, sa principale source de revenus.
- [10] Le 30 juin 2017, le demandeur-locataire fait parvenir au défendeur-locateur un « texto », (Pièce L-1) dont nous reproduisons ici l'intégralité, sauf pour les données personnelles :
- « Bonjour. Je me sépare de ma femme, je ne demeure plus là. Elle désire rester là, donc c'est elle qui payera la 2^e moitié des 1180 \$ de loyer et la moitié des 200 \$ de l'entente pour juillet (j'ai payé la moitié). À partir de août je continuerai à payer la moitié de l'entente (100 \$). Son téléphone : xxx-xxx-xxxx » (sic)
- [11] Le même jour, le locateur accuse réception du texto et répond au locataire: « *Ok merci de l'information vous m'envoyé désolé* ». (sic)
- [12] Au début du mois de juillet 2017, le locateur qui s'inquiète de ce que le transfert du compte d'Hydro-Québec n'a pas encore été fait contacte le locataire qui lui répond de s'adresser madame Lungescu puisque c'est maintenant elle qui habite les lieux.
- [13] Au mois d'août 2017, le versement du loyer accusant quelques jours de retard, le locateur introduit une procédure devant la Régie, en identifiant uniquement Monsieur Lungescu comme défendeur. Bien qu'une entente intervient entre les parties le 23 août 2017 (Pièce P-2), monsieur Lungescu profite de l'occasion pour souligner au locateur qu'il ne se considère plus lié par le bail vu l'avis transmis par texto le 30 juin 2017 tout en insistant sur les chances de succès mitigées d'une procédure seulement dirigée contre lui.
- [14] En novembre 2017, à la suggestion d'un préposé de la Régie du logement, le demandeur qui veut être rassuré quant à son statut et celui de son ex-conjointe relativement au bail du logement, eu égard à l'avis qu'il a donné au locateur le 30 juin 2017, envoie un avis de cession de bail au locateur qui le reçoit le 28 novembre 2017. (Pièce P-3)
- [15] Le 8 décembre 2017, le locateur informe, dans le délai imparti par la loi, Monsieur Lungescu, qu'il refuse la cession de bail.
- [16] Le 14 décembre 2017, Monsieur Lungescu qui juge le refus du locateur injustifié, introduit le présent recours devant la Régie du logement.
- [17] Le 19 décembre 2017, le locateur reçoit les résultats d'une enquête de crédit relativement à madame Lungescu qui, selon lui, justifie sa décision transmise onze jours plus tôt. Les résultats de l'enquête indiquent que Madame n'occuperait aucun emploi salarié et ne détient pas d'actifs à son nom. (Pièce P-4)
- [18] Bien qu'il n'avait pas encore les résultats d'une enquête de crédit au moment de signifier son refus, le locateur soumet que le motif de son refus était malgré tout justifié et demande au Tribunal de rejeter la demande de monsieur Lungescu et de déclarer invalide la cession de bail.
- [19] À l'audience, les parties ont été avisées par le Tribunal qu'il examinerait l'avis contenu au texto du 30 juin 2017 et qu'il déterminerait si cet avis opère, conformément à l'article 1938 C.c.Q., une cession de bail sans autres formalités que celles contenues dans l'avis du 30 juin 2017.
- [20] En corolaire, le Tribunal a requis des parties qu'elles administrent leur preuve tout en considérant l'application ou non des dispositions de l'article 1938 du *Code civil du Québec* à l'avis donné au locateur, le 30 juin 2017.
- [21] L'avocate du locateur estime que l'avis contenu dans le texto du 30 juin 2017 ne remplit pas les exigences que posent les articles 1898 et 1938 du *Code civil du Québec*, de sorte que l'ex-conjointe de monsieur Lungescu ne peut prétendre au droit au maintien dans les lieux selon l'article 1938 du *Code civil du Québec*.
- [22] Deux raisons s'opposent à ce que le texto du 30 juin 2017 puisse être jugé valide que de soutenir l'avocate du locateur.

[23] Pour première raison, elle soumet qu'un « texto » ne correspond pas ni ne constitue un « avis écrit » au sens de l'article 1898 C.c.Q.

[24] Pour deuxième raison, elle soumet que l'avis prévu à l'article 1938, lorsqu'envoyé par un tiers, fut-il le mari, ne répond pas aux conditions de validité de l'article 1938 du *Code civil du Québec*.

[25] Ce faisant, si tant est que madame Lungescu désirait bénéficier du droit au maintien dans les lieux selon l'article 1938 du *Code civil du Québec*, elle seule, à titre de bénéficiaire du droit au maintien dans les lieux, pouvait donner un tel avis au locateur.

[26] Or, il se trouve qu'en l'espèce, c'est le locataire lui-même qui a donné l'avis au locateur plutôt que la bénéficiaire elle-même; rendant invalide l'avis contenu au texto du 30 juin 2017.

QUESTIONS EN LITIGE

[27] En l'instance, le Tribunal estime qu'il convient, dans un premier temps, de discuter de l'application ou non de l'article 1938 C.c.Q.

[28] Conformément aux représentations faites par les parties, cet examen soulève deux sous-questions :

- a) Le texto envoyé par Monsieur Lungescu le 30 juin 2017 répond-il des qualités d'un avis écrit au sens de l'article 1898 du *Code civil du Québec* ?
- b) Le texto reçu par le locateur devait-il obligatoirement être envoyé par Madame Lungescu, à titre de bénéficiaire du droit au maintien dans les lieux loués, plutôt que par le locataire sous peine que l'avis soit invalide et inopposable au locateur?

[29] Dans l'hypothèse où le Tribunal juge que l'article 1938 du *Code civil du Québec* ne s'applique pas, il examinera ensuite la question sous l'angle de la cession de bail en statuant sur la validité de celle-ci eu égard au motif de refus du locateur à la cession de bail.

Droit applicable

[30] En l'espèce, il nous apparaît pertinent de reproduire le texte des articles 1870, 1871, 1898 et 1938 du *Code civil du Québec*.

1870. Le locataire peut sous-louer tout ou partie du bien loué ou céder le bail. Il est alors tenu d'aviser le locateur de son intention, de lui indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer le bien ou céder le bail et d'obtenir le consentement du locateur à la sous-location ou à la cession.

1871. Le locateur ne peut refuser de consentir à la sous-location du bien ou à la cession du bail sans un motif sérieux.

Lorsqu'il refuse, le locateur est tenu d'indiquer au locataire, dans les 15 jours de la réception de l'avis, les motifs de son refus; s'il omet de le faire, il est réputé avoir consenti.

« 1898. Tout avis relatif au bail, à l'exception de celui qui est donné par le locateur afin d'avoir accès au logement, doit être donné par écrit à l'adresse indiquée dans le bail, ou à la nouvelle adresse d'une partie lorsque l'autre en a été avisée après la conclusion du bail; il doit être rédigé dans la même langue que le bail et respecter les règles prescrites par règlement.

L'avis qui ne respecte pas ces exigences est inopposable au destinataire, à moins que la personne qui a donné l'avis ne démontre au tribunal que le destinataire n'en subit aucun préjudice.

[31] L'article 1938 al. 1 du *Code civil du Québec* édicte ce qui suit :

1938. L'époux ou le conjoint uni civilement d'un locataire ou, s'il habite avec ce dernier depuis au moins six mois, son conjoint de fait, un parent ou un allié, a droit au maintien dans les lieux et devient locataire si, lorsque cesse la cohabitation, il continue d'occuper le logement et avise le locateur de ce fait dans les deux mois de la cessation de la cohabitation.

[32] Le second alinéa de l'article 1938 traite, quant à lui, de la situation où un locataire décède. Il reprend dans un premier temps la même formulation quant à la possibilité de donner un avis, avant d'ajouter des dispositions additionnelles quant aux obligations et modalités de paiement.

[33] La professeure Dominique Goubau, dans son fascicule « *Mesures de protection de la résidence familiale* » (LexisNexis,2015) souligne l'importance de ne pas confondre la protection conférée par l'article 1938 avec l'avis de résidence familiale prévu à l'article 403 du *Code civil du Québec*.

[34] L'avis donné sous 1938 sert à transmettre deux informations précises au locateur : d'abord, la cessation de la cohabitation, et ensuite l'intention de se prévaloir du droit au maintien dans les lieux loués en faveur d'un des conjoints. Les personnes pouvant s'en prévaloir sont, en tout temps, l'époux ou le conjoint uni civilement, et aussi, s'ils habitent avec le locataire depuis au moins six mois, un conjoint de fait, un parent ou un allié. La professeure Goubau ajoute que la protection de l'article 1938 ne se limite pas à la résidence familiale et peut porter sur une résidence secondaire pour laquelle il y aurait un bail résidentiel. À l'inverse, l'article 403 du Code se rapporte au caractère familial de la résidence choisie, et limite, sous réserve d'accomplir les actes requis par la loi, le droit du conjoint d'agir unilatéralement pour céder ou sous-louer le logement.

[35] Ce cadre étant établi, peut-on considérer que le message texte du 30 juin 2017 constitue un avis écrit au sens de l'article 1898 du *Code civil du Québec*?

[36] Le message texte, comme son cousin le courriel, sont le résultat issu du développement des technologies de communication. L'utilisation du message texte, comme mode de communication est reconnu et se vit au quotidien dans notre société.

[37] En décembre 2017, dans l'affaire *Forget c. Gareau*¹, la Cour supérieure statue qu'un texto peut répondre à toutes les conditions requises pour valoir comme mise en demeure. La Cour juge que l'envoi d'un texto s'assimile à la production d'un message écrit, malgré l'emploi de termes souvent moins formels que dans une lettre classique. La Cour ajoute néanmoins que pour qu'un texto soit accepté par un tribunal comme valide, il est essentiel que « le message transmis par ce moyen indique dans un langage suffisamment clair et explicite [ce] que le créancier exige [...] ». Dans le contexte particulier d'une mise en demeure, il faudra s'assurer que le créancier comprenne l'obligation dont on demande l'exécution et l'intention d'exercer des recours judiciaires advenant ce défaut.

[38] La valeur juridique que la Cour supérieure reconnaît à un message texte communément appelé « texto » comme instrument et véhicule pouvant contenir un écrit telle une mise en demeure s'applique, croyons-nous, *mutatis mutandis*, à un message texte pouvant contenir un avis écrit selon l'article 1898 du *Code civil du Québec*.

1. Des exigences quant à l'auteur de l'avis prévu à l'article 1938 du *Code civil du Québec*?

[39] L'avis écrit contenu dans le message texte du 30 juin 2017 est-il affecté par le fait que l'avis a été envoyé par le locataire, Monsieur Lungescu, plutôt que par la conjointe du locataire à qui doit profiter le droit au maintien dans les lieux, en l'occurrence madame Maria Lungescu ?

[40] Dans l'affaire *3377181 Canada inc. c. Sommereyns* (2001 CanLii 25202 (QCCS), REJB 2001-24785, appel accueilli pour d'autres motifs), la Cour supérieure statue sur les effets de l'article 1938 du *Code civil du Québec* en disposant que « l'avis (...) a pour effet d'opérer cession du bail », en faveur du bénéficiaire du droit au maintien dans les lieux, qui devient alors cessionnaire et locataire en titre, sans nécessité de recourir aux formalités additionnelles qui seraient normalement requises en cas de cession de bail.

[41] De plus, conformément aux dispositions de l'article 1951, la personne qui exerce son droit n'est pas considérée comme un nouveau locataire ; elle acquiert plutôt les droits et obligations du bail en vigueur.

[42] Toujours dans l'affaire *Sommereyns* précitée, la Cour d'appel enseigne que « L'article 1938 prévoit que, si l'avis est donné, la personne qui habite avec le locataire au moment de son décès a le même droit et devient locataire »² (notre soulignement.)

[43] La Cour d'appel pose comme seule condition que l'avis soit donné sans plus.

[44] On peut penser qu'en cas de décès, un avis qui serait donné au locateur par le liquidateur de la succession au bénéficiaire, et avec le consentement, de la personne qui souhaite demeurer au logement plutôt que par le bénéficiaire lui-même, l'avis devrait être considéré valide compte tenu du consentement du bénéficiaire à ce qu'un tel avis soit donné au locateur.

¹ 2017 QCCS 5428.

² *3377181 Canada Inc. c. Sommereyns*, 2001 CanLii 19758 (QCCA), EYB 2001-27096, paragraphe 15.

[45] Par extension au cas de conjoint qui cesse de cohabiter; il n'y a pas lieu de distinguer qui, du locataire ou de la personne à qui doit profiter le droit au maintien dans les lieux, doit donner l'avis prévu à l'article 1938 dans la mesure où le bénéficiaire a acquiescé et consenti à l'avis.

[46] On peut certes comprendre que lorsqu'il s'agit de conjoint qui cesse de cohabiter, le législateur a voulu que le conjoint qui quitte le logement ne puisse se libérer du bail et engager la responsabilité de l'autre conjoint par le simple envoi d'un avis au locateur selon l'article 1938, d'où l'exigence qu'il revienne à la personne à qui doit profiter le droit au maintien dans les lieux de donner l'avis et ainsi engager expressément sa responsabilité à l'égard du bail.

[47] Qu'à cela ne tienne, l'avis en question n'est pas pour autant nul ou invalide du seul fait qu'il a été donné par le conjoint qui quitte le logement plutôt que par celui à qui doit profiter l'avis surtout lorsque cette personne savait et consentait à ce qu'un tel avis soit donné au locateur; une situation qui vise manifestement le couple Lungescu, selon ce que révèle leur témoignage respectif.

[48] Comme nous l'avons noté précédemment, les alinéas 1 et 2 de l'article 1938 font l'objet d'une rédaction identique quant aux critères à remplir en termes d'avis à donner et d'occupation des lieux loués.

[49] Mme Lungescu, à l'audience, a offert un témoignage non contredit comme quoi elle avait toujours souhaité exercer les droits qui lui sont conférés par l'article 1938. Il ne fait pas de doute dans l'esprit du Tribunal que le législateur n'a pas souhaité imposer aux parties qu'elles se soumettent à un formalisme et à une multiplication d'avis au même effet, alors que l'objectif est de prévoir, en faveur de certains bénéficiaires, un droit au maintien dans les lieux libérés des exigences habituelles de la cession de bail.

[50] Monsieur Lungescu a même témoigné que le choix de Madame de rester au logement et d'assumer le bail découle d'une entente intervenue entre eux et que le notaire chargé de préparer leur dossier a reçu instruction de consigner cette entente à leur convention de séparation.

[51] Quant à madame Lungescu, celle-ci s'est montrée catégorique pour dire qu'elle était parfaitement au courant du contenu du message texte que monsieur a transmis au locateur et qu'il représentait sa volonté et son souhait librement exprimé; ajoutant que pour des raisons familiales en lien avec leurs deux enfants, il était souhaitable qu'elle demeure toujours au logement malgré la séparation du couple.

[52] À l'examen du message texte que le locataire, monsieur Lungescu, a donné au locateur en date du 30 juin 2017, force est de reconnaître que ce message texte procure au locateur toutes les informations essentielles requises par l'article 1938 du *Code civil du Québec*, à savoir : qu'il se sépare de sa femme et que leur cohabitation cesse, que madame Lungescu souhaite demeurer au logement et qu'elle assumera elle-même le paiement du loyer à partir d'une date déterminée. Aucune information n'est manquante.

[53] Le Tribunal juge que le message texte du 30 juin 2017 respecte les prescriptions de l'article 1938 du *Code civil du Québec* puisqu'il informe le locateur de la cessation de la cohabitation des conjoints et de l'identité du conjoint qui entend demeurer au logement malgré la cessation de la vie commune.

[54] Le Tribunal juge que le message texte du 30 juin 2017 constitue un avis écrit au sens de l'article 1898 C.c.Q. et que cet avis écrit a été valablement donné au locateur et répond aux exigences de l'article 1938 C.c.Q.

[55] Au passage, il faut de souligner le fait qu'en aucun temps, le locateur, monsieur Tessier n'a considéré Madame Lungescu comme une occupante sans droit après la réception du message texte du 30 juin 2017 et le départ de monsieur Lungescu du logement. Au contraire, dès le mois de juillet, le locateur a entrepris des démarches auprès de celle-ci afin de s'assurer que la facture d'Hydro-Québec soit transférée au nom de Madame. Si un propriétaire est entièrement justifié de veiller à ses intérêts quant au paiement des services d'utilité publique, on peut néanmoins constater qu'il y aurait incohérence à faire pareille demande auprès d'une personne qu'on considère ne pas détenir un droit légitime d'occuper les lieux comme locataire.

[56] De juillet 2017 à aujourd'hui, le locateur, tant et aussi longtemps qu'il recevait paiement du loyer, n'a jamais entrepris un recours pour exiger l'expulsion de madame du logement au motif que celle-ci est une occupante sans droit.

[57] Pour le reste, c'est madame Lungescu qui assume le paiement du loyer depuis le départ de monsieur Lungescu du logement. Encore une fois, le locateur n'a jamais introduit le moindre recours alléguant que la présence de Madame dans les lieux était illégale.

[58] Pour les motifs qui précèdent, le Tribunal juge qu'à la suite de l'avis donné au locateur le 30 juin 2017, il s'est opéré, en vertu de l'article 1938 du *Code civil du Québec*, une cession de bail en faveur de madame Maria Lungescu relativement au logement concerné

[59] Forte de cette cession de bail intervenue entre les parties selon l'article 1938 du *Code civil du Québec*, madame Maria Lungescu a incontestablement acquis le droit au maintien dans les lieux depuis cette cession de bail qui lie le locateur.

[60] Cette conclusion étant, la demande du locataire est devenue sans objet, d'où son rejet par le Tribunal.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[61] **REJETTE** la demande du locataire qui en assume les frais

Robin-Martial Guay

Présence(s) : le locataire cédant
le locateur
M^e Felicia Marino, avocate du locateur
la partie intéressée

Date de l'audience : 14 février 2018

Présence(s) : le locataire cédant
M^e Felicia Marino, avocate du locateur
la partie intéressée

Date de l'audience : 5 mars 2018