

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier :	362133 31 20171023 G	No demande :	2355693
	364420 31 20171031 G		2364646
	382398 31 20180221 G		2440956

Date : 30 mai 2018

Régisseure : Jocelyne Gascon, juge administrative

AKOSH HARMAT

Locataire - Partie demanderesse

(362133 31 20171023 G)

(382398 31 20180221 G)

Partie défenderesse

(364420 31 20171031 G)

c.

EVA CARAGIANIS

GESTION IMMOBILIÈRE LOGIS-TECH INC.

NICHOLAS CARAGIANIS

GESTION IMMOBILIÈRE LOGIS-TECH

Locateurs - Partie défenderesse

(362133 31 20171023 G)

(382398 31 20180221 G)

Partie demanderesse

(364420 31 20171031 G)

et

EMILY LAYCOCK

LARA BAILEY

Parties intéressées

(362133 31 20171023 G)

DÉCISION

[1] Le 23 octobre 2017, le locataire, Akosh Harmat, demande de déclarer valide la cession de bail en faveur de Lara Bailey et Emily Laycock.

[2] Le 31 octobre 2017, les locateurs demandent l'éviction des occupants sans droit, Lara Bailey et Emily Laycock, en vertu de l'article 1944 et 1948 du *Code civil du Québec*.

[3] Le 21 février 2018, le locataire, Akosh Harmat et Laura Bailey, demandent de déclarer non-fondée l'avis de non-renouvellement du bail des locateurs.

[4] En vertu de l'article 57 de la *Loi sur la Régie du logement*, les dossiers ont été réunis lors d'une audience précédente par un autre juge administratif.

[5] Chaque partie admet avoir reçu signification des procédures, soit par poste recommandée ou par huissier.

Questions en litige

- 1- La cession de bail du locataire Akosh Harmat en faveur de Laura Bailey constitue-t-elle une cession valide?
- 2- L'occupante Lara Bailey était-elle une occupante sans droit?
- 3- Qu'en est-il de l'avis de non-renouvellement de bail?

Contexte

[6] Les parties¹ sont liées par une cession de bail qui couvre la période du 1^{er} octobre 2012 au 30 juin 2013, au loyer de 709 \$. Ce bail a été reconduit jusqu'au 30 juin 2015, au loyer de 737 \$.

[7] Le locataire admet avoir quitté son logement en janvier 2015 sans aviser les locateurs, bien que le bail est depuis reconduit jusqu'au 30 juin 2018, au loyer de 775 \$.

[8] Il s'agit d'un quatre pièces et demie situé dans un immeuble de 24 logements.

[9] Les locateurs ont remis au locataire, pour l'année 2016, le *Relevé 31* requis par Revenu Québec².

[10] Durant l'occupation des lieux du locataire, Lara Bailey, sa copine, a payé le loyer à compter de février 2013, avant même d'y aménager. Lorsqu'elle est venue cohabiter, elle a poursuivi le paiement du loyer.

[11] Lors de la séparation du couple, madame Bailey a continué d'occuper le logement et il s'est ajouté une nouvelle occupante, Emily Laycock. Sans précision du moment, il appert qu'elle n'habite plus le logement.

[12] Les locateurs sont absents à l'audience, mais leur avocat fait entendre un témoin, Suzanne Roy, assistante-administrative de la compagnie de gestion des locateurs, Gestion Immobilière Logis-Tech inc.

[13] Madame Roy rapporte que le 13 septembre 2017, Lara Bailey a fait parvenir à la compagnie de gestion un courriel relié à un problème d'extermination. Le courriel la met en copie, ainsi que le concierge, Pierre-François Duc, le locataire et Emily Laycock.

[14] Le jour même, madame Roy répond à madame Bailey. Elle l'avise qu'elle et Emily Laycock n'ont pas de bail et donc pas de droit. Seul le locataire peut agir.

[15] Le 22 septembre 2017, afin de se conformer, le locataire fait parvenir à la compagnie de gestion un avis de cession en faveur de Lara Bailey et Emily Laycock. Il précise qu'elles sont des finissantes de l'Université McGill et il y joint les formulaires de renseignements concernant les deux candidates³.

[16] Le 5 octobre 2017, madame Roy écrit au locataire et aux candidates qu'il s'agit d'une sous-location illégale. Le locateur n'a jamais été avisé préalablement à la sous-location des lieux. Conséquemment, la cession ne peut être prise en compte et une demande à la Régie suivra pour éviction d'un occupant sans droit.

[17] Le 3 janvier 2018, madame Roy fait parvenir au locataire et aux occupantes un avis que le bail prendra fin au plus tard le 30 juin 2018. Le sous-locataire n'a pas droit au maintien dans les lieux et le locateur peut éviter la reconduction du bail si le logement a été sous-loué pour une période de plus de 12 mois.

¹ Les locateurs et Akosh Harmat.

² Pièce I-6.

³ Pièce L-1 en liasse.

[18] Lara Bailey déclare qu'elle était la conjointe du locataire. Elle payait le loyer depuis le mois de février 2013, avant même d'occuper les lieux. À compter de juin 2014, date d'entrée en fonction du concierge, Pierre-François Duc, elle payait le loyer à ce dernier. Jamais, elle n'a reçu de plainte. Elle connaît la moitié des occupants de l'immeuble avec qui elle mentionne avoir de bonnes relations, il en était de même avec le concierge.

[19] À la suite du départ du concierge en octobre 2017, elle a fait un arrêt de paiement parce qu'elle a été avisée que son loyer ne serait plus encaissé. Elle s'est dite surprise car elle faisait toujours affaire avec le concierge, d'où la cession de bail pour mettre la situation au clair.

[20] Une citation à comparaître a été envoyée à monsieur Duc, mais étant donné qu'il est en Europe, il a fait parvenir une déclaration écrite signée le 16 mai 2018⁴.

[21] Dans sa déclaration, monsieur Duc déclare avoir agi à titre de concierge du 1^{er} juin 2014 au 1^{er} octobre 2017. Il était mentionné notamment qu'il était la personne à joindre en cas d'urgence et pour quelques problèmes relatifs aux logements. Il s'occupait de trouver des locataires, servait d'intermédiaire entre les locataires et le gestionnaire. Il a rencontré le locataire et madame Bailey dans le cadre de ses fonctions. À son souvenir, au moins à partir du mois de septembre 2015, il a déduit que le locataire ne résidait plus au logement parce qu'une nouvelle locataire avait emménagé avec madame Bailey. Celle-ci était la seule avec qui il agissait. Il déclare être entré au logement à au moins une reprise, dont en juillet 2017, à la demande de madame Bailey pour réparer le ventilateur de la hotte de cuisine.

[22] En défense et en complément à sa demande, madame Roy mentionne qu'elle est assistante-administrative pour le gestionnaire depuis 2007. Dans le cadre de ses fonctions, elle signe les baux, s'occupe des plaintes et des relations entre le concierge et les locataires. Elle affirme qu'elle a su que le locataire avait quitté son logement le 13 septembre 2017 en voyant sur la correspondance le nom des occupantes qui n'étaient pas au bail.

[23] Madame Roy témoigne que la demande d'expulsion vise à faire respecter les droits des locataires. Le locataire a quitté les lieux en janvier 2015 sans jamais aviser de son départ. Les avis de modification de bail lui étaient envoyés à son nom ainsi que la remise du Relevé 31, sans jamais clarifier la situation. Le locateur n'a jamais pu vérifier l'état du logement entre deux locations.

Analyse

[24] Les articles 1870 et 1871 du *Code civil du Québec* édictent ce qui suit :

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.

[25] Ces dispositions énoncent qu'un locataire peut sous-louer ou céder son bail mais selon certaines conditions. La première, il doit préalablement aviser le locateur de son intention car ce dernier peut s'opposer pour des motifs sérieux.

[26] Or, en l'espèce, le locataire admet avoir quitté son logement en janvier 2015 sans jamais en avoir avisé le locateur. Il a continué de recevoir les avis de modifications du bail et le Relevé 31 sans non plus aucune mention. Il a d'ailleurs reconnu avoir déménagé depuis à deux occasions. Aucun avis de cession ou de sous-location n'a été donné aux locataires, et ce, avant le 22 septembre 2017.

[27] C'est par pur hasard que le gestionnaire apprend près de trois ans plus tard que le locataire n'occupe plus le logement, lorsqu'elle reçoit un courriel de l'occupante Lara Bailey pour demander des travaux, reliés à une histoire d'extermination.

[28] Le fait que Lara Bailey a payé et paie le loyer ne fait pas d'elle une locataire par l'écoulement du temps.

⁴ Pièce I-2.

[29] Quel est donc le statut de madame Bailey? Le Tribunal peut-il considérer la présence de la locataire et l'encaissement des paiements comme une preuve d'acceptation tacite d'une sous-location?

[30] Le Tribunal répond par la négative. Madame Bailey payait déjà le loyer avant d'occuper le logement. Le fait que le concierge encaissait les paiements, ne fait pas en sorte la responsable était au courant, ni d'ailleurs les locateurs.

[31] Le Tribunal conclut que la cession de bail faite le 22 septembre 2017, afin de régulariser la situation après coup, ne peut être déclarée valide, les locateurs ayant été mis devant un fait accompli, caché depuis fort longtemps.

[32] En quittant, le locataire a mis fin à son bail, tel que le prévoit l'article 1975 du *Code civil du Québec*.

[33] Quant à une sous-location *de facto* tel que le soumet l'avocat de Lara Bailey, cet argument ne peut être retenu non plus.

[34] Jamais la gestionnaire, ni les locateurs n'étaient au courant que le locataire avait quitté les lieux et qu'une ou des occupantes était dans le logement.

[35] L'obligation de l'avis préalable au locateur pour une sous-location est le même que dans le cas d'une cession de bail. La différence est lorsqu'une sous-location a été faite selon les règles, le locateur a l'option en somme d'y mettre fin à la fin du bail, tel que le prévoit les articles 1940, 1944 du *Code civil du Québec* qui se lisent ainsi :

1940. Le sous-locataire d'un logement ne bénéficie pas du droit au maintien dans les lieux.

La sous-location prend fin au plus tard à la date à laquelle prend fin le bail du logement; le sous-locataire n'est cependant pas tenu de quitter les lieux avant d'avoir reçu du sous-locateur ou, en cas de défaut de sa part, du locateur principal, un avis de 10 jours à cette fin.

1944. Le locateur peut, lorsque le locataire a sous-loué le logement pendant plus de 12 mois, éviter la reconduction du bail, s'il avise le locataire et le sous-locataire de son intention d'y mettre fin, dans les mêmes délais que s'il y apportait une modification.

Il peut de même, lorsque le locataire est décédé et que personne n'habitait avec lui lors de son décès, éviter la reconduction en avisant l'héritier ou le liquidateur de la succession.

[36] Conséquemment, Lara Bailey est une occupante sans droit et en vertu de l'article 1889 du *Code civil du Québec*, les locateurs sont justifiés d'obtenir son expulsion, ainsi que de tout autre occupant.

[37] Dans les circonstances, le Tribunal considère que le préjudice causé aux locateurs ne justifie pas l'exécution provisoire de la décision comme il est prévu à l'article 82.1 de la *Loi sur la Régie du logement*.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

Demande du locataire :

[38] **CONSTATE** la résiliation du bail du locataire;

[39] **REJETTE** la demande du locataire.

Demande des locateurs :

[40] **ACCUEILLE** en partie la demande des locateurs;

[41] **DÉCLARE** la cession de bail et la sous-locataire illégales;

[42] **DÉCLARE** que Laura Bailey est une occupante sans droit;

[43] **ORDONNE** l'expulsion de tous les occupants du logement;

[44] **REJETTE** quant aux surplus.

Jocelyne Gascon

Présence(s) : Akosh Harmat, locataire
M^e Patrick Chamberland, avocat des locateurs
M^e Jérémie Comtois, avocat de Lara Bailey, partie intéressée

Date de l'audience : 16 mai 2018