

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

Nos dossiers : **372042 31 20171221 G**
372042 31 20171221 N

Nos demandes : **2400291**
2415211

Date : 19 juin 2018

Régisseure : Sophie Alain, juge administrative

IDEXIAN INC.

Locateur - Partie demanderesse

c.

KATHY BIRON

Locataire - Partie défenderesse

DÉCISION EN COURS D'INSTANCE

[1] Il s'agit d'une réclamation pour dommages-intérêts à laquelle la locataire oppose la prescription du recours.

[2] Le locateur réplique en affirmant qu'il y a eu interruption de la prescription lorsque la locataire, à deux reprises, a reconnu sa responsabilité dans le dégât d'eau.

Question en litige

[3] La locataire a-t-elle, par ses paroles et gestes, reconnu la créance du locateur ?

Contexte

[4] En juillet 2016, Michel Bruyère a poursuivi la locataire pour des dommages-intérêts. Comme il n'était pas le locateur, sa demande fut rejetée à l'audience du 6 décembre 2017, car nulle *ab initio*, c'est-à-dire dès sa formation.

[5] Le 21 décembre 2017, le locateur réclame des dommages de 6 337,99 \$ à la suite d'un dégât d'eau du 11 novembre 2013 et un autre du 10 juin 2014. Il demande également la réunion avec la demande de la locataire (n° 364328).

[6] Vu l'objection préliminaire quant à la prescription, laquelle peut emporter le sort de l'instance, le Tribunal a pris le dossier en délibéré afin de statuer sur celle-ci, avant la prochaine audience dans le dossier de la locataire.

[7] Le locateur réfère à deux courriels où la locataire reconnaît sa responsabilité quant aux dégâts d'eau.

[8] Il y a lieu d'accueillir l'objection de l'avocat de la locataire que le premier du 9 juin 2014, ne peut être retenu puisque même s'il avait interrompu la prescription, il n'est d'aucune utilité pour une demande introduite plus de trois ans après.

[9] Quant au courriel du 15 janvier 2015, la locataire mentionne :

« Subject : Rdv- Paiement dégât d'eau/ 1^{er} sinistre

Bonjour M. Bruyère,

Fesant suite à l'étude du dossier du premier sinistre et tel que discuté avec M. McCormack des assurances Aviva jeudi dernier, je passerai à vos bureaux au cours de l'avant-midi mardi le 20 janvier 2014 afin d'en effectuer le règlement. Merci de me confirmer l'heure qui vous convient.

De plus, lors de ce rendez-vous, je prendrai possession de tous les doubles de clés de l'appartement #4 pour vérification que je rapporterai à vos bureaux dès le lendemain. Merci de les mettre à ma disposition.

Dans l'attente de votre confirmation.

Bien à vous,

Kathy Biron »

[Reproduit tel quel]

[10] Pour le locateur, il ne fait aucun doute que la prescription a été interrompue.

[11] La locataire plaide que ces écrits furent effectués dans le cadre de négociation d'une offre de règlement. D'ailleurs, en janvier 2015, la locataire a tenté de faire signer une quittance au locateur, mais en vain.

Analyse

[12] L'article 2925 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) prévoit que l'action qui tend à faire valoir un droit personnel se prescrit par trois ans. En l'instance, les événements ont eu lieu les 11 novembre 2013 et 10 juin 2014. En principe, le recours est prescrit.

[13] Invoquant l'article 2898 C.c.Q., le locateur plaide¹ que le recours n'est pas prescrit puisque la prescription a été interrompue :

2898. La reconnaissance d'un droit, de même que la renonciation au bénéfice du temps écoulé, interrompt la prescription.

[Soulignement ajouté]

[14] Comme l'écrit la juge Céline Gervais dans son ouvrage *La prescription*, la reconnaissance d'un droit interrompt la prescription parce qu'«elle constitue un aveu de l'existence du droit que la partie adverse cherche à faire reconnaître. Elle a pour effet de faire recommencer le cours de la prescription au moment où elle survient. »²

[15] L'interruption doit, bien entendu, émaner du débiteur ou de son mandataire. Cela se produit lorsqu'il reconnaît « le bien-fondé de sa créance, qu'il manifeste son intention de l'acquitter ou qu'il en acquitte une partie³. »

[16] Les auteurs⁴ s'entendent pour dire que cette reconnaissance d'un droit n'est soumise à aucune formalité particulière et qu'elle produit ses conséquences même si le débiteur ne les a pas voulues. Toutefois, une telle reconnaissance, pour être valable, doit être claire et non équivoque.

[17] En l'instance, c'est le locateur qui a le fardeau de la preuve et la jurisprudence est exigeante quant à la preuve requise⁵: la locataire reconnaît-elle clairement et précisément l'existence du droit du locateur ?

[18] Le Tribunal retient que le courriel du 19 janvier 2015 fut transmis dans le cadre d'une offre de règlement.

1 *Cadence Automation inc. c. AIM Automation inc.* (C.Q., 2010-11-01), 2010 QCCQ 9631, SOQUIJ AZ-50688309.

2 Céline GERVAIS, *La prescription*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 2009, Chapitre V : Interruption de prescription, p. 145.

3 Julie McCann, *Prescriptions extinctives et fins de non-recevoir*, coll. « Bleue », Montréal, Wilson & Lafleur, 2011, p. 160 et suiv.

4 Céline GERVAIS, préc. note 2, p. 174 ; Baudouin, Jean-Louis et Jobin, Pierre-Gabriel, *Les obligations*, 7^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2013, no 1130, 1 934 p.

5 Céline GERVAIS, préc. note 2, p. 176.

[19] À cet égard, la juge Gervais mentionne qu'une offre de règlement n'interrompt pas, en soit, la prescription, mais précise que « *lorsque les offres ou négociations constatent ou reconnaissent le droit du créancier* », il y a alors interruption de la prescription⁶.

[20] Ici, bien que le courriel ne soit pas écrit de façon contemporaine aux événements, lorsque la locataire écrit « d'en effectuer le règlement », elle reconnaît d'une certaine manière le droit du locateur quant au premier sinistre uniquement. Cette reconnaissance faisait suite à une discussion avec un représentant de la compagnie d'assurances. D'ailleurs, le titre porte la mention « paiement ».

[21] Or, le courriel n'a pas été transmis avec la mention « sans préjudice » ou « sous toutes réserves » ou encore dans l'objectif d'éviter un recours devant les tribunaux, c'est-à-dire « d'acheter la paix ». Il ne s'agit pas d'une simple ouverture à discuter d'un éventuel règlement; il s'agit d'en effectuer le règlement, soit le paiement.

[22] Le Tribunal conclut que la prescription a été interrompue par l'échange de courriels pour le premier sinistre.

[23] L'admission de l'existence du droit recommence à prescrire dès le moment où il a fait cet aveu. Ayant été faite le 19 janvier 2015, le locateur avait jusqu'au 18 janvier 2018. Le recours n'est pas prescrit.

[24] Quant au second sinistre, en l'absence de reconnaissance, la prescription n'a pas été interrompue. Le recours est prescrit.

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL:

[25] **ACCUEILLE** en partie le moyen préliminaire;

[26] **DÉCLARE** que la demande est prescrite quant à l'événement du 10 juin 2014;

[27] Cependant, **DÉCLARE** qu'il y a eu interruption de la prescription quant à l'événement du 11 novembre 2013;

[28] **ACCUEILLE** la réunion avec le dossier n° 364328;

[29] **DEMANDE** au Maître des rôles de convoquer les parties pour le 12 juillet 2018;

[30] **FRAIS à suivre.**

Sophie Alain

Présence(s) : le mandataire du locateur
M^e Aliona Bancila, avocat du locateur
la locataire
M^e Jean-François Gilbert, avocat de la locataire

Dates des audiences: 23 avril 2018
8 juin 2018

⁶ Notamment citée par 9056-3818 Québec inc. c. Ville de Montréal (C.S., 2017-03-08), 2017 QCCS 853, SOQUIJ AZ-51372320, 2017EXP-1191.