

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **406841 31 20180703 G**

No demande : **2535515**

Date : 13 juillet 2018

Régisseuse : Sylvie Lambert, juge administrative

DRAGON BLANC IMMOBILIER INC.

Locateur - Partie demanderesse

c.

CLAUDIA BROUSSEAU

Locataire - Partie défenderesse

DÉCISION

[1] Le locateur demande l'expulsion immédiate de la locataire et des autres occupants du logement, l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel, plus les frais.

[2] Le recours du locateur est fondé sur l'article 1889 du *Code civil du Québec*, lequel prévoit ce qui suit:

« 1889. Le locateur d'un immeuble peut obtenir l'expulsion du locataire qui continue d'occuper les lieux loués après la fin du bail ou après la date convenue au cours du bail pour la remise des lieux; le locateur d'un meuble peut, dans les mêmes circonstances, obtenir la remise du bien.»

[3] Le locateur soutient que la locataire a accepté de quitter les lieux le 30 juin 2018 suite à une entente intervenue entre eux.

[4] De son côté, la locataire allègue que c'est sous la pression et la contrainte qu'elle a été forcée de signer l'entente de résiliation de bail et qu'elle a été induite en erreur par le locateur.

Les faits

[5] Les parties étaient liées par un bail de 24 mois pour la période du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2018. Le loyer, pour la période du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018, était de 660 \$ par mois.

[6] Le locateur achète l'immeuble à l'été 2017.

[7] Le 30 décembre 2017, le locateur avise la locataire qu'il veut reprendre son logement et mettre ainsi fin à son bail le 30 juin 2018 afin d'effectuer des travaux majeurs de rénovation.

[8] Sa missive se lit comme suit :

« Montréal, le 30 décembre 2017

Claudia Brousseau

[...] Montréal, QC

[...]

Sujet: Reprise du logement et non-renouvellement du bail

Bonjour Claudia,

En espérant que tout va bien, je desire simplement t'aviser que je desire reprendre ton logement à la fin de ton présent bail (le 30 juin 2018) afin de compléter des rénovations. Comme tu as pu constater, le remplacement et l'isolation des tuyaux d'eau et l'isolation des murs sont nécessaires pour éviter un gel de tuyau d'eau et donc un sinistre potentiel. De plus, l'appartement nécessite plusieurs autres travaux.

Ton bail ne sera donc pas renouveler au courant de la nouvelle année. Cependant, par bonne foi, je te laisse la possibilité de partir en tout temps d'ici jusqu'à la fin du bail sans frais ou pénalité.

S. V. P peux-tu me signer et retourner cette lettre dans les 30 jours suivant la réception de cette lettre pour me confirmer ton accord.

Merci, » (sic)

[9] Le 19 janvier 2018, la locataire lui répond ceci :

« Montréal, le 19 janvier 2018

Giuseppe Cotrone

Dragon Blanc Immobilier Inc.

613 Place Fleury

Montréal, Qc

H3L 3K6

514-444-2001

Suiet: Reprise du logement et non-renouvellement du bail

Bonjour M. Giuseppe

NON, tout ne vas pas bien. J'ai du subir 7 jours sans eau ce qui est totalement inacceptable. Sans compter tous les autres problèmes de ce logement qui n'ont jamais été corrigé. Étant donné aussi, les travaux de nettoyage que j'ai effectué pour vous et le fait de vous avoir trouvé un locataire pour un autre de vos logements.

J'estime qu'il serait donc normal que je reçoive une compensation en retour de ces services.

Donc, trois mois de loyer gratuit serait raisonnable pour compenser les inconvenients encourus par la non-jouissance totale des lieux.

De plus, dans ces conditions je serais prête à quitter les lieux fin juin 2018 sans autres compensations qui me reviendraient tel que non-jouissance des lieux dus comme vous le savez à des problèmes électriques graves ainsi que les trous au plafond jamais réparés à cause

de dégâts d'eau qui ont eu lieu dans 2 différents logements au dessus, rétroactif depuis le début de mon bail.

J'aimerais donc que nous puissions nous parler face-à-face pour régler ce sujet pour de bon vous pouvez me rejoindre au tel: 438-[...] pour prendre rendez-vous.

Merci, » (sic)

[10] Le 1^{er} mars 2018, les parties se rencontrent chez la locataire afin de discuter de la situation. Cette rencontre, où les parties sont assises à la table chez la locataire, dure environ 45 minutes. La locataire accepte alors de quitter les lieux le 30 juin 2018, mais demande une compensation de trois mois de loyer. Les parties s'entendent sur un montant correspondant à un mois et demi de loyer, lequel est payé par voie de compensation avec les loyers dus et à échoir. Cette entente est consignée par écrit et signée par les parties le 1^{er} mars 2018.

[11] Selon la locataire, ce document est déjà complété, du moins en partie, par le locateur et elle se sent, dit-elle, sous pression et stressée. Elle témoigne que le locateur ne lui laissait aucun choix, qu'elle se sentait « coincée et que c'était du délire ». Elle soutient avoir signé l'entente sous la contrainte et la pression.

[12] Le 7 juin 2018, les parties ont des échanges par messages textes. Le locateur demande à la locataire si elle a trouvé un autre logement. Celle-ci lui répond qu'elle cherche très fort. Le locateur lui offre la possibilité de rester dans le logement une semaine ou deux de plus si cela peut l'accommoder, mais pas davantage, car des travaux de plomberie sont planifiés dans deux semaines. La locataire le remercie.

[13] La locataire s'informe ensuite de ses droits auprès d'un avocat. Selon l'information qu'elle obtient, le locateur ne pouvait mettre fin à son bail de façon unilatérale puisqu'elle a droit au maintien dans les lieux.

[14] Le 13 juin 2018, la locataire avise le locateur qu'elle n'a pas l'intention de quitter son logement le 15 juillet 2018. Elle invoque son droit au maintien dans les lieux. Elle ajoute à sa missive qu'elle est toutefois ouverte à une entente de départ pourvu que ses frais de déménagement et l'équivalent de trois mois de loyer lui soient payés.

[15] Le 3 juillet 2018, le locateur entreprend le présent recours.

Question en litige

[16] Afin de trancher le présent litige, le Tribunal doit décider si l'entente intervenue entre les parties le 1^{er} mars 2018 est valide et opposable à la locataire.

Analyse et conclusion

[17] Une des conditions de validité d'un contrat est que les parties y aient clairement et librement consenti. (Art. 1399 C.c.Q.).

[18] Dans l'affaire *Voghel c. Marier*¹, le juge administratif Marc Landry résume bien les règles applicables en matière de validité du consentement d'une partie à un acte juridique :

« [18] Le consentement donné doit être libre et éclairé (article 1399 du Code civil du Québec). Il peut être vicié par l'erreur, la crainte ou la lésion (la lésion n'ayant pu toutefois vicier ici le consentement en vertu de l'article 1405 du Code civil du Québec, puisque la locataire n'est pas une personne protégée ou bénéficiant d'un régime de protection au sens de la loi).

[19] L'article 1400 du Code civil du Québec prévoit que l'erreur vicie le consentement lorsqu'elle porte sur la nature du contrat, sur son objet ou sur tout autre élément essentiel, sous réserve de l'erreur inexcusable.

[20] L'article 1401 du Code civil du Québec précise que l'erreur d'une partie, provoquée par le dol de l'autre partie ou à la connaissance de celle-ci, vicie le consentement dans tous les cas où, sans cela, la partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes. Le dol peut résulter du silence ou d'une réticence. Celui dont le consentement est vicié peut invoquer la nullité du contrat (article 1407 du Code civil du Québec).

[21] Les auteurs Baudouin et Jobin définissent le dol comme suit :

« Le dol est le fait de provoquer volontairement une erreur dans l'esprit d'autrui pour le pousser à conclure le contrat ou à le conclure à des conditions différentes. »(2) »

[19] En l'espèce, la locataire allègue d'abord que son consentement à l'entente du 1^{er} mars 2018 a été vicié par la crainte en ce qu'elle a signé le document sous la contrainte et la pression.

[20] Au sujet de la notion de crainte, les auteurs Baudouin et Jobin précisent ceci :

« A la différence de l'erreur simple ou de l'erreur provoquée par le dol, la crainte attaque le consentement non dans son élément d'intelligence, mais dans son élément de liberté de l'expression de la volonté. Le contractant, en effet, n'est pas trompé; il connaît la portée et les conséquences du contrat, mais il n'y adhère pas de plein gré; il y est forcé pour éviter une situation redoutable. La violence causant la crainte peut être de différentes espèces »²

[21] La preuve démontre que dès le 18 janvier 2018, la locataire souhaite rencontrer le locateur pour discuter d'une indemnité de départ. Plus d'un mois et demi plus tard, les parties se rencontrent pour parler de la situation. Cette rencontre dure environ 45 minutes et les parties sont assises à la table pour discuter. Ceci démontre que le contexte était propice à la discussion et positif et que la locataire n'a subi aucune pression ou violence du locateur.

¹ *Voghel c. Marier*^{*}, R.D.L., 2014-07-23, 2014 QCRDL 26222, SOQUIJ AZ-51096274, 2014EXP-3175.

² Jean-Louis BAUDOIN et Pierre- Gabriel JOBIN, Les obligations, 7e édition, Y. Blais, 2013, page 353.

[22] La locataire déclare que le document qu'elle a signé était déjà complété par le locateur, du moins quant à certaines informations. Le Tribunal retient le témoignage du locateur à l'effet que le document était vierge et qu'il a été complété en totalité en présence de la locataire. Le locateur a rendu un témoignage franc et spontané quant aux circonstances entourant la signature de l'entente.

[23] De plus, jusqu'au 13 juin 2018, la locataire n'a jamais soulevé quelque pression indue ou violence du locateur pour obtenir son consentement. Le 7 juin 2018, elle confirme par message texte qu'elle est toujours à la recherche d'un logement pour se reloger et elle remercie le locateur de lui accorder une prolongation de deux semaines.

[24] Par ailleurs, la locataire invoque que son consentement a été vicié par l'erreur et que l'entente intervenue n'est donc pas valide (1399 et 1400 C.c.Q.).

[25] En fait, la locataire soutient que son erreur a été provoquée par le dol du locateur qui lui a laissé comprendre qu'elle n'avait d'autre alternative que de quitter le logement.

[26] Dans l'affaire *Raymond c. Soulières*³, le Tribunal résume bien les principes applicables en matière de vice de consentement causé par l'erreur :

« [36] Dans leur traité *Les Obligations*, le juge Jean-Louis Baudouin et le professeur Pierre-Gabriel Jobin écrivent sur le consentement :

« 196- Vices de consentement - En vertu du principe du consensualisme, le contrat est formé dès l'échange des consentements. Cependant, si le consentement est indispensable à la création du lien contractuel, il ne suffit pas qu'il existe; encore faut-il qu'il soit libre. On devrait donc considérer comme non valable, parce que non volontaire ou non libre, tout contrat conclu sous le coup d'une erreur, d'une manœuvre malhonnête, d'une exploitation ou d'une crainte quelconque.

Admettre cette règle trop largement équivaldrait toutefois à instaurer une certaine fragilité du lien d'obligation et à nuire ainsi à la stabilité nécessaire de l'acte contractuel. Le législateur a donc cherché un juste milieu en secourant le contractant victime d'une erreur simple, d'une erreur provoquée par le dol, d'une crainte inspirée par la violence ou de la lésion seulement dans certains cas précis où l'intensité de l'atteinte à la volonté contractuelle est telle qu'elle affecte la liberté contractuelle d'une manière sérieuse et caractérisée.(1) »

[37] Ces mêmes auteurs définissent l'erreur de la façon suivante :

« 197 - Définition - Il est difficile de donner une définition juridique de l'erreur. L'erreur est "une croyance qui n'est pas conforme à la vérité", "un défaut de concordance entre la volonté interne et la volonté déclarée" qui ternit la parfaite intégrité du consentement à l'acte juridique. L'admission de l'erreur comme cause de nullité du contrat est cependant soumise à certaines restrictions, de manière à protéger la stabilité de l'ordre contractuel. Toute erreur ne donne donc pas droit à l'annulation de la convention, mais seulement celle d'un certain type qui ont eu une influence déterminante sur le consentement(2). »

[38] Pour être cause de nullité d'un contrat, l'erreur doit rencontrer certaines conditions. L'erreur doit être prouvée.

[39] La partie qui invoque l'erreur a la charge de la preuve et doit démontrer à la satisfaction du tribunal, qu'il s'agit bien, d'une part, d'une erreur susceptible d'entraîner la nullité et, d'autre part, que cette erreur a été déterminante, c'est-à-dire qu'elle n'aurait pas contracté si elle avait connu la vérité. L'erreur est un fait juridique et donc tout moyen de preuve est admissible, aussi bien la preuve testimoniale que la preuve par présomption de fait.

[40] Le juge Baudouin et le professeur Jobin expliquent les cas où l'erreur est motif de nullité :

« 202 - Erreur sur la nature du contrat - Il s'agit d'une erreur fondamentale, puisque l'une des parties désire conclure un engagement d'un type précis, créant donc des obligations dont elle entend être créancière et débitrice, alors que l'autre croit conclure une autre convention avec un contenu obligationnel différent. Elle se produit donc lorsque les parties ne s'entendent pas sur la nature même de l'engagement qu'elles veulent conclure.

Ainsi, l'une des parties donne son consentement à la conclusion d'un contrat de location, l'autre à celle d'un contrat de vente. Ou encore, l'une des parties croit signer une simple recommandation alors qu'en fait elle signe un contrat de cautionnement. Dans ces hypothèses, le contrat n'a pas pu naître véritablement, il y a simplement apparence d'entente. »

³ *Raymond c. Soulières*, R.D.L., 2018-08-11, 2010 QCRDL 30578, SOQUIJ AZ-50664864.

« 203 - Erreur sur l'objet de la prestation - Le second cas est celui où l'erreur porte sur l'objet de la prestation. Dans cette hypothèse, les parties connaissent bien la nature du contrat qui les lie, mais leur consentement porte sur quelque chose de différent. Ainsi, une personne croit acheter tel lot, alors qu'on lui vend un autre; ou encore, une personne s'engage à faire un certain travail, alors que son cocontractant croyait l'avoir engagée pour un travail différent; un cultivateur veut acheter de l'engrais; on lui vend un herbicide à la place. »

« 204 - Erreur sur un élément essentiel et déterminant - Le troisième cas où l'erreur vicie le consentement est celui où elle porte sur un élément essentiel déterminant (art. 1400 C.c.). À notre avis, la terminologie utilisée à cet égard par le code est trompeuse, car elle semble attacher à ce seul troisième cas la nécessité d'un caractère déterminant, alors que celui-ci vaut pour tous les types d'erreur. En fait, la lecture des recommandations de l'O.R.C.D. et des Commentaires du ministre de la Justice révèle que le Code entend reprendre ici, purement et simplement, l'hypothèse classique de l'erreur sur la considération principale connue sous le régime du Code civil du Bas-Canada. »

« 206 - Réforme du Code civil - En utilisant l'expression « erreur sur tout élément essentiel qui a déterminé le consentement », le Code civil du Québec, à l'article 1400, regroupe sous un seul et même vocable, plus général, ce qui était connu, dans le droit antérieur, comme l'erreur sur les qualités substantielles, l'erreur sur la considération principale et l'erreur sur la cause de l'obligation. Il n'est donc pas surprenant qu'on ait jugé par exemple, en vertu du nouveau code, qu'il y a nullité de l'engagement de payer les honoraires d'un avocat quand le client lui a donné ce mandat sans savoir qu'il était admissible à l'aide juridique et que par ailleurs il avait de bonnes raisons de croire que, dans les circonstances, l'adversaire paierait ses honoraires. Assez souvent d'ailleurs, les juges, depuis la réforme, ne précisent pas le type d'erreur (sur la nature du contrat, sur l'objet de la prestation, sur tout élément essentiel qui a déterminé le consentement) pour lequel ils prononcent la nullité. »

[41] Ces auteurs abordent aussi les cas où l'erreur n'est pas motif de nullité(3) :

« 210 - Erreur inexcusable. Réforme du Code civil - Le Code civil du Québec a adopté le point de vue du droit français sur la question, en excluant l'annulation lorsque l'erreur est inexcusable. On retrouve dans cette nouvelle règle le souci de la stabilité des contrats et l'idée, déjà admise dans un contexte voisin, que chacun doit se renseigner avant de passer un contrat.

Il existe une certaine incertitude sur le sens du caractère inexcusable : faut-il y voir une simple faute, une négligence ordinaire, ou bien une faute grossière, un degré d'incurie qui dépasse la norme d'une personne prudente et diligente? Les auteurs français eux-mêmes paraissent divisés sur la question. À notre avis, pour priver la victime d'une erreur de son droit de demander la nullité du contrat, il faut à tout le moins que la preuve de sa faute soit très claire et que l'on tienne compte de facteurs tels que son inexpérience dans le domaine. Pour évaluer le caractère inexcusable de l'erreur, la jurisprudence devrait tenir compte des circonstances particulières de chaque espèce et adopter une appréciation in concreto de l'erreur. Elle fera peser dans la balance notamment (comme pour la crainte d'ailleurs) l'âge, l'état mental, l'intelligence, et la position professionnelle ou économique des parties.

Le comportement du cocontractant peut avoir des répercussions sur le caractère inexcusable de l'erreur. Quand le cocontractant manque à son obligation d'agir de bonne foi dans la formation du contrat (par exemple par des manœuvres de nature à surprendre la partie qui invoque l'erreur, ou en omettant de la renseigner comme il devait le faire), l'erreur qui autrement serait inexcusable par exemple, ne pas lire la convention que l'on signe) deviendra très souvent excusable. Ainsi, le principe de la bonne foi a une incidence directe sur la règle particulière de l'erreur inexcusable. »

[27] En l'espèce, il est vrai que la locataire aurait pu s'informer bien avant le 13 juin 2018 de ses droits et ceci aurait pu éviter la situation actuelle dans laquelle se retrouvent les parties.

[28] Toutefois, il n'en demeure pas moins que c'est le locateur qui a induit la locataire en erreur en lui laissant croire qu'elle n'avait d'autre choix que de quitter son logement. Le libellé de l'avis qu'il transmet à la locataire le 30 décembre 2017 va en ce sens; même s'il demande l'accord de la locataire, cet avis laisse entendre que la locataire n'a d'autre choix que de quitter son logement le 30 juin 2018 puisqu'il met fin unilatéralement à son bail.

[29] Or, suivant la loi, le locateur ne peut, sur simple avis, mettre fin au droit de la locataire au maintien dans les lieux. Il doit convenir d'une entente valide de résiliation de bail ou obtenir la résiliation judiciaire du bail.

[30] Le Tribunal est convaincu que si la locataire n'avait pas été induite en erreur par le locateur et qu'elle avait su qu'elle pouvait continuer à habiter son logement malgré le souhait du locateur d'entreprendre des travaux et de la voir quitter les lieux, elle n'aurait pas signé l'entente de résiliation de bail du 1^{er} mars 2018, du moins quant aux termes convenus.

[31] Par conséquent, le Tribunal considère qu'il n'y a pas eu accord des volontés et que l'entente intervenue entre les parties est donc nulle et inopposable à la locataire.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[32] **REJETTE** la demande du locateur qui en assume les frais.

Sylvie Lambert

Présence(s) : le mandataire du locateur
la locataire

Date de l'audience : 10 juillet 2018