

COUR DU QUÉBEC

Division administrative et d'appel
Division de pratique

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-02-234532-195

DATE : Le 14 mai 2019

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE DIANE QUENNEVILLE, J.C.Q.

SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

Demanderesse

c.

CORNELIUS JOHN

Défendeur

JUGEMENT

[1] Le locataire Cornelius John recherche l'annulation des procédures en expulsion qui ont été émises contre lui, à la demande de la locatrice Société d'habitation et de développement de Montréal (**SHDM**).

[2] Une entente est intervenue entre le locataire et SHDM, à la suite de la décision de la Régie du logement, qui a résilié le bail et ordonné l'expulsion du locataire, pour un retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer.

[3] La question qui se pose maintenant est si cette entente modifie la situation légale des parties et empêche l'expulsion du locataire?

LE CONTEXTE FACTUEL

[4] Le 7 septembre 2018, la Régie résilie le bail qui venait à échéance le 30 septembre 2018.

[5] Le locataire bénéficie d'un loyer subventionné dont sa part dans le loyer mensuel de 817 \$, est de 587 \$. Au jour de l'audience devant la Régie, le locataire doit 754 \$ en arrérages.

[6] SHDM affirme que ses locataires éprouvent souvent des difficultés financières et les retards dans le paiement du loyer sont fréquents. SHDM doit s'assurer que les locataires respectent leurs obligations et payent leur loyer le premier de chaque mois. Dans les cas de défaut, elle s'adresse à la Régie. Malgré qu'elle obtienne une condamnation du locataire, la résiliation du bail et l'éviction, elle cherche néanmoins à aider les locataires à régulariser leur situation et éviter l'expulsion.

[7] Pour cette raison, SHDM n'a entrepris aucune procédure en exécution de la décision de la Régie. Elle a plutôt choisi de conclure une entente, datée du 2 octobre 2018, intitulée *Consent to Judgment & Payment Agreement*¹. À cette date, les arrérages dus par le locataire sont de 761 \$.

[8] Cette entente prévoit qu'à compter du 1^{er} octobre 2018, le locateur paiera, le premier jour de chaque mois et ce, pour toute la durée de l'entente, qui s'échelonne du 1^{er} octobre 2018 au 31 mars 2019, *a renting indemnity* de 728 \$, soit les arrérages de 126 \$ plus le loyer mensuel maintenant augmenté à 602 \$.

[9] Il faut préciser que le 17 septembre 2018, soit quelques jours avant l'échéance du bail, les parties signent le formulaire de subvention au loyer², qui fixe le nouveau loyer, pour la période du 1^{er} octobre 2018 au 30 septembre 2019, à 835 \$, la subvention à 233 \$ et la portion payable par le locataire à 602 \$.

[10] Contrairement à ce que le locataire affirme, il n'a pas respecté l'entente. Dès décembre 2018, il est à nouveau en défaut lorsqu'un de ses chèques est retourné avec la mention *provision insuffisante*³.

[11] Le 30 janvier 2019, SHDM entreprend des procédures afin d'expulser le locataire et les occupants et saisir en mains-tierces pour la somme exigible de 916,95 \$⁴.

¹ Pièce **O-1**.

² Pièce **O-3**.

³ Pièce **I-1**.

⁴ Pièce **O-2**.

L'ANALYSE

[12] Selon le locataire, malgré toutes les précisions et précautions prises par SHDM dans la rédaction de l'entente et quoiqu'elle agisse de bonne foi afin de permettre au locataire de garder son logement, cette entente a eu comme conséquence qu'un nouveau bail, ou le renouvellement de l'ancien bail, est intervenu. Par conséquent, la situation légale des parties a été modifiée et SHDM ne peut expulser le locataire sans s'adresser à nouveau à la Régie. Son interprétation découle des dispositions d'ordre public du *Code civil du Québec (CcQ)* et de l'état actuel du droit en matière de logement.

[13] SHDM s'appuie sur les termes de l'entente, qui sont non équivoques et reflètent l'intention des parties, dont les plus pertinents sont les suivants :

5. In counterpart of the complete execution of the defendants' obligation, the Plaintiff accepts to suspend the execution of the decision rendered by the Rental Board.

6. It is hereby expressly recognized that the Plaintiff do not renounce to the decision's execution and that it could execute it immediately and without further notice of the defendant does not comply with one of the conditions herein stated.

7. The parties hereby recognized that any payment accepted or to be accepted after the decision of the Rental Board was rendered, does not create a new lease nor any other right of any nature whatsoever between the parties.

8. Once the arrears are completely liquidated, the Plaintiff could, at its own discretion, consent to sign a new lease with the defendant, if no arrears have been accumulated between this period, and defendant shows he has sufficient funds to pay his rent, consents to a credit investigation and accepts to comply with the building's rules.

DEFAULT

9. If the defendant fails to comply with the terms and deadlines mentioned herein, he will then be responsible for the full balance due at the date of the failure. The present agreement will automatically be terminated and the SHDM will therefore be allowed to take all the legal steps to enforce the execution of the decision, without any further notice or delay.

[14] SHDM ajoute que, si l'interprétation de l'entente proposée par le locataire était acceptée, dorénavant elle n'aurait d'autres choix que d'exécuter sans délai les décisions de la Régie et expulser les locataires.

[15] Le locataire s'appuie sur plusieurs décisions où la nature des relations entre les locateurs et les locataires se sont continuées à la suite d'une décision de la Régie du logement qui résilie le bail et évince les occupants.

[16] Notamment, les cas où le locateur continue à encaisser les chèques de loyer du locataire sans émettre de réserve ou de mise en garde. Les tribunaux ont alors conclu que le locateur avait renoncé à son droit d'évincer le locataire et acceptait que ce dernier continu à occuper le logement⁵.

[17] Aussi, dans des circonstances presque identiques, on a plutôt décidé qu'une transaction, au sens de l'article 2631 CcQ, était intervenue entre le locateur et le locataire, ce qui mettait fin au litige⁶ ou un bail par tolérance, selon l'article 1853 CcQ, avait été conclu, empêchant le locateur d'exécuter la décision de la Régie⁷.

[18] SHDM de son côté s'appuie aussi sur une jurisprudence favorable. Or, il se dégage de la lecture des précédents qu'une controverse jurisprudentielle existe toujours dans des cas où la trame factuelle est très similaire à la présente affaire.

[19] À titre d'exemple, dans *Office municipal d'habitation c. Garth Farray*⁸, les parties avaient signé une entente, à la suite d'une décision de la Régie, dans laquelle le locateur précisait ne pas se désister des conclusions prononcées par la Régie et il se réservait le droit de l'exécuter et d'évincer le locataire, tout en ajoutant qu'il autorisait ce dernier à demeurer dans les lieux, pourvu qu'il paie régulièrement le loyer.

[20] La Cour a conclu que les termes de cette entente étaient contradictoires et que le locateur devait choisir entre exécuter la décision de la Régie ou renoncer à évincer le locataire.

[21] Dans *Coopérative d'habitation Le Espérance c. Pena-Gonzales*⁹, la Régie, par une décision du 13 janvier, avait résilié le bail et ordonné l'expulsion du locataire. Sur réception de cette décision, la locatrice écrit au locataire et lui donne jusqu'au 7 février 2010 pour quitter le logement, tout en précisant dans sa lettre que les arrérages de loyer sont toujours dus et que cette permission ne constitue pas un nouveau bail.

[22] Fin janvier, le locataire paie tous les arrérages et le loyer de février.

⁵ *Daoust c. Flynn*, 2018 QCCQ 968; *Placements Martin Theolis inc. c. Pinheiro*, 2011 QCCQ 3278; *Corporation Habitations Jeanne-Mance c. Vargas*, 2009 QCCQ 5923; *Appartements Capreil inc. c. Poliquin*, 2008 QCCQ 7243; *Tremblay c. 9117-2684 Québec inc.*, AZ-50374874 (C.Q.); *Rozansky c. Andrade*, AZ-50108605 (C.Q.).

⁶ *Lemaire c. D'Aragon*, 2007 QCCQ 5136; *Nicole c. Bonner*, 2004 CanLII 56842 (QC CQ); *Thériault c. Pouliot*, 2003 CanLII 7040 (QC CQ); *Fusco c. Champagne*, 2002 CanLII 32286 (QC CQ).

⁷ *Lemaire c. Daragon*, 2007 QCCQ 5136; *Pierre GAGNON, commentaires sur la décision Lemaire EYB 2007 REP 614*.

⁸ CP 500-02-016863-867, 26 mars 1987.

⁹ 2010 QCCQ 4786.

[23] Début mars, le locataire habite toujours dans le logement. Il remet un chèque pour le loyer du mois de mars qui est accepté par la locatrice mais qui n'est pas encaissé. Les procédures en expulsion sont entreprises dès le 8 mars.

[24] La Cour a pourtant décidé que la tolérance par la locatrice ne constituait pas une renonciation à ses droits qui découlaient de la décision de la Régie. L'occupation des lieux par le locataire ne s'est pas faite sans opposition, vu la lettre qui lui fut transmise.

[25] Dans *Castonguay c. Fiducie Nathalie Belloy*¹⁰, diverses procédures avaient été entreprises par le locataire, à la suite de la décision de la Régie, qui résiliait le bail et expulsait le locataire, dont une demande en rétractation, une permission d'appeler et une demande en rétractation de cette dernière décision, de sorte que durant toute cette période, le locataire a continué à payer le loyer, sauf pour le dernier mois qui n'a pas été encaissé par la locatrice.

[26] La Cour décide que l'encaissement, sans réserve des chèques de loyer, peut parfois constituer une présomption selon l'article 2846 CcQ, mais cette présomption peut être repoussée¹¹.

[27] La Cour reconnaît que la locatrice a accepté les loyers sans opposition, mais elle n'a pas accepté de conclure un nouveau bail. Cette acceptation des loyers se justifiait parce que le locataire continuait à occuper les lieux. Jamais la locatrice n'a-t-elle renoncé à exécuter la décision de la Régie, puisque à chaque procédure entreprise par le locataire, elle a retenu les services d'un avocat et a contesté.

[28] Dans *Markovic c. Côté*¹², une entente intervient le jour de l'audience devant la Régie, à l'insu de cette dernière et en marge de cette demande, par laquelle le locateur accepte de prolonger le bail, malgré la demande de résiliation et d'expulsion pendante devant la Régie.

[29] La Cour conclut que l'acceptation du paiement du loyer sans opposition a pour effet de reconduire le bail. On ajoute que la clause de l'entente qui prévoit que le locataire doit quitter le lendemain du défaut du paiement du loyer est sans effet, puisque le bail a été reconduit, par conséquent, l'exécution de la décision de la Régie par le locateur est illégale.

[30] Dans *Coopérative d'habitation Fou Rire du Sud-Ouest de Montréal c. Simmons*¹³, il fut décidé que la transaction conclue à la suite de la décision de la Régie constitue une renonciation par le locateur à exécuter cette décision.

¹⁰ 2012 QCCQ 14120.

¹¹ Article 2847 CcQ.

¹² 2013 QCCQ 2762.

¹³ 2014 QCCQ 195.

[31] Récemment, dans l'affaire *Frank C. Albertson, Alberton Landry Huissiers c. Chiaraluna*¹⁴ la Cour conclut aussi à la renonciation à la décision de la Régie, vu l'entente signée, l'occupation du logement et le paiement du loyer.

[32] Dans la présente affaire, le locataire suggère que SHDM a renoncé à exécuter la décision de la Régie, en signant le document pour l'aide aux paiements du loyer, le 17 septembre 2017, en augmentant le loyer et en signant l'entente du 2 octobre 2018.

[33] Il faut préciser que le bail venait à échéance le 30 septembre. SHDM espérait qu'un nouveau bail puisse intervenir entre les parties et dans cette optique, elle devait confirmer l'aide à laquelle le locataire avait droit à la suite d'une augmentation de loyer. Le Tribunal ne voit pas dans cette démarche une renonciation de SHDM à exécuter la décision de la Régie.

[34] La renonciation à un droit ne peut être équivoque et les faits doivent démontrer cette volonté manifeste d'y renoncer, comme le rappelait la Cour suprême dans *Gingras*¹⁵.

[35] Aussi, dans *D'Assylva*¹⁶, la Cour d'appel affirmait que la renonciation à un droit est une abdication et qu'elle ne se présume pas. Pour qu'il y ait renonciation tacite, il faut que les faits soient tels qu'une volonté manifeste d'abandonner son droit se retrouve.

[36] La première conclusion qui se dégage de l'ensemble de cette jurisprudence, il s'agit toujours d'une question de faits et d'une d'appréciation de la preuve lorsqu'il est temps de qualifier la situation juridique qui se crée entre le locateur et le locataire.

[37] On ne peut certes inférer de l'entente intervenue entre SHDM et le locataire une renonciation à exécuter la décision de la Régie, vu les termes très clairs que l'on retrouve au paragraphe 6 de l'entente.

[38] SHDM affirme être consciente des situations financières difficiles dans lesquelles ses locataires se retrouvent. Elle cherche donc à leur donner une deuxième chance de mettre à jour les arrérages, de conserver leur logement, tout en insistant sur le fait que le loyer en entier doit être payé le premier de chaque mois.

[39] Le Tribunal retient avec approbation les propos dans *Ammar Habid-Haidar c. Blaise Abanda*¹⁷, lorsque la Cour écrit : « s'il fallait conclure à l'existence d'un bail à toutes les fois que le locateur suspend l'exécution de l'ordonnance d'expulsion, ceci conduirait à des situations absurdes et invraisemblables ». On ajoute qu'un locateur a le droit de surseoir à l'expulsion de son locataire afin de lui laisser le temps de quitter le

¹⁴ 2016 QCCQ 10218.

¹⁵ *Gingras c. Gagnon*, [1977] 1 R.C.S. 217.

¹⁶ *D'Assylva c. D'Assylva*, [1954] B.R. 511.

¹⁷ 500-02-143815-061, 21 février 2007 (CQ); voir aussi *Lavoie c. Lagacé*, 2019 QCCQ 307.

logement de façon décente et sans pour autant renoncer à son droit d'obtenir juste compensation pour ce délai de grâce, ni se voir opposer l'existence d'un bail.

[40] Si le Tribunal acceptait la position adoptée par le locataire, ceci signifierait qu'à l'avenir, SHDM ne pourrait donner aucun répit au locataire et aurait l'obligation d'entreprendre les procédures en expulsion dès la décision de la Régie. Dans *Ponari c. Pigeon*¹⁸, la Cour affirmait avec justesse qu'il ne fallait pas ériger en un principe aussi contraignant pour un locateur d'exiger qu'il doive « tirer sur la gâchette » dès l'existence d'une contravention par le locataire.

[41] Dans la présente affaire, le locataire a eu une dernière chance qu'il n'a pas saisie, puisque à nouveau, il a été incapable de respecter l'obligation qui s'impose à tout locataire, soit payer le loyer le premier de chaque mois.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la demande en opposition de la saisie en mains-tierces et en contestation de la mesure d'exécution en expulsion.

AVEC FRAIS de justice.

DIANE QUENNEVILLE, J.C.Q.

Me Simon Jolicoeur
SHDM
Pour la demanderesse

Me Stéphane Proulx
Proulx, Lemoine & Johnson
Pour le défendeur

¹⁸ 2018 QCCQ 5283.