

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **584070 31 20210818 G**

No demande : **3322228**

Date : 24 septembre 2021

Devant la juge administrative : Sophie Alain

9290-9068 QUÉBEC INC.

Locatrice - Partie demanderesse

c.

DANIELLE CHENAY

Locataire - Partie défenderesse

D É C I S I O N

[1] Par une demande du 18 août 2021, la locatrice demande l'expulsion de la locataire au motif qu'elle est une occupante sans droit en vertu de l'article 1889 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.)¹. Le logement devait être libéré pour le 1^{er} août 2021, car la locataire a signé une entente de résiliation du bail.

[2] La locataire conteste fermement la demande et plaide avoir été victime d'une manigance par la partie adverse lors de la signature de l'entente.

Contexte

[3] Les parties étaient liées par un bail au loyer mensuel de 617 \$ en partie subventionnée, qui se terminait le 31 **octobre** 2021.

[4] Le mandataire de la locatrice, monsieur Alex Haddou, déclare que le bail s'est terminé le 31 **juillet** 2021, selon une entente entre les parties signée durant une audience le 29 avril 2021. Cette audience portait sur une demande de résiliation du bail pour le motif d'un retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer en raison d'un solde dû de 385 \$.

[5] Plus amplement, l'entente, entérinée par une décision² du 17 juin 2021, est reproduite ainsi :

- « 1. Le locataire et le locateur d'un commun accord résilient le bail le 31 juillet 2021;
2. la locataire s'engage à quitter au plus tard le 31 juillet 2021;
3. La locataire devra payer le loyer de juin et juillet 2021. »

[6] Haddou³ se dit victime de menace et d'intimidation de la part de la locataire et dépose les courriels de la locataire⁴.

¹ L'exécution provisoire de la décision malgré l'appel et les frais sont également demandés.

² 9290-9068 Québec inc. c. Chenay, 2021 QCTAL 15627.

³ L'utilisation du nom a pour but d'alléger le texte et non à faire preuve de familiarité ou de prétention et ne doit pas être vue comme un manque de courtoisie à l'égard des parties.

⁴ Pièce P-2.

[7] Il produit un courriel du même jour de la locataire, selon lequel, elle était au courant que la résiliation du bail était pour le 31 juillet 2021⁵.

[8] Enfin, il déclare que le logement de la locataire a été reloué pour le 1^{er} août 2021. Cependant, il n'a aucune preuve à l'audience autre que son témoignage.

[9] La locataire a une toute autre version. Elle habite le logement depuis 2009. Elle a toujours eu une excellente relation avec le précédent locateur et sa vie était « extraordinaire » avec M. Lajoie, résume-t-elle.

[10] Or, il y a deux ans, la locatrice a acquis l'immeuble et depuis, les mandataires de celle-ci, monsieur Alex Haddou et sa conjointe, madame Christina Martha, lui font subir de la maltraitance, l'ont volée et l'insultent, déclare-t-elle. On l'a traitée verbalement de pourriture et de parasite.

[11] Par exemple, dans un courriel du 7 février 2020, Haddou écrit :

« Mais vous êtes comme une peste vous, vous décollez pas.

Je veux juste me débarrasser des locataires qui pourrissent cette immeuble incluant vous.

Les bons locataires je les traite au petite oignons.

Mais il y a une coupe de parasites que je les lâcherai pas car il faut perdre la jouissance des lieux aux autres locataires. »

[Reproduit tel quel]

[12] Autre situation, la locatrice a fait changer le système de chauffage de l'immeuble et depuis, à distance, Haddou ferme le chauffage la nuit durant l'hiver et il le redémarre le jour, affirme-t-elle. Même le concierge a quitté son emploi à l'immeuble en raison des troubles causés par Haddou, ajoute-t-elle.

[13] En ce qui concerne les circonstances du précédent dossier, la locataire avait demandé l'aide d'un avocat payé par l'aide juridique pour la représenter à l'audience du 29 avril 2021. Elle lui avait parlé et celui-ci lui avait dit qu'il la chercherait dans la salle d'attente le matin de l'audience.

[14] Le matin de l'audience, elle est assise dans la salle d'attente lorsqu'un avocat très nerveux vient la voir en lui affirmant qu'il est son avocat. Il l'amène dans une petite salle. Elle lui dit qu'elle partait pour le 31 **octobre** 2021, car elle « n'en peut plus! ». Il lui demande alors de signer « ici » et elle lui fait confiance. La locataire explique qu'elle était exténuée des tactiques de Haddou pour la faire sortir de l'immeuble.

[15] Or, soutient-elle, la « date n'était pas là, je n'aurais jamais signé » et plus tard, « ça ne parlait pas de résiliation du bail ». L'avocat lui a dit de dire « oui » « oui » aux questions que le juge lui poserait.

[16] Arrivée en salle d'audience, un autre avocat se présente à elle. Celui-ci lui déclare qu'il la cherche depuis un certain temps et se présente comme étant son avocat. Elle lui répond que non, son avocat est l'autre homme qu'elle pointe. L'avocat lui répond qu'il s'agit de l'avocat de la locatrice. Elle précise que tout se déroule très rapidement. Le juge aurait dit « même pas besoin de deux avocats ». Elle répond aux questions du juge.

[17] Elle n'a réalisé que bien plus tard qu'elle avait été victime d'une tactique.

[18] Elle jure avoir payé la dette de 385 \$ par un effet bancaire⁶ qui lui a coûté 9 \$ et l'a posté au bureau de la locatrice, car son avocat lui avait dit que si elle payait le loyer dû, son bail ne serait pas résilié.

[19] En réplique, l'avocat⁷ de la locatrice déclare que l'histoire de la locataire à savoir que le « vrai » avocat n'aurait pas réagi à l'audience est invraisemblable. Il requiert une décision urgente, car malgré l'entente intervenue, la locataire occupe toujours le logement au jour de l'audience, ce qui empêche le nouveau locataire d'en prendre possession.

[20] En désespoir de cause, la locataire rappelle qu'elle a 68 ans et qu'elle avait un nouveau logement à compter du 1^{er} novembre 2021 dans une habitation pour personnes âgées. Or, il y a environ deux semaines, son agente de l'Office municipal d'habitations de Montréal l'a informée qu'elle allait perdre sa subvention en raison de la résiliation du bail. Elle demande donc la clémence du Tribunal.

⁵ Pièce P-4.

⁶ Dont elle ne se rappelle pas le nom.

⁷ Qui n'est pas le même qu'à l'audience du 29 avril 2021.

QUESTIONS EN LITIGE

[21] Pour disposer du litige, le Tribunal doit répondre aux questions suivantes :

- L'entente peut-elle être qualifiée de transaction ?
- La transaction a-t-elle l'autorité de chose jugée ou, à l'inverse, peut-elle être annulée ?
- Existe-t-il un motif pour permettre à la locataire de maintenir son occupation du logement ?

DROIT APPLICABLE

[22] L'article 1889 C.c.Q. prévoit qu'un locateur peut obtenir l'expulsion du locataire qui continue d'occuper les lieux loués après la fin du bail :

« **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. »

[23] Néanmoins, il convient de rappeler l'article 1936 C.c.Q., lequel prévoit le droit d'un locataire au maintien dans les lieux :

« **1936.** Tout locataire a un droit personnel au maintien dans les lieux; il ne peut être évincé du logement loué que dans les cas prévus par la loi. »

[24] Ce principe du droit au maintien dans les lieux est l'élément dominant du droit sur le louage résidentiel. Il concrétise une politique claire de protection du locataire quant à la stabilité de son logement.

[25] Il s'agit d'une règle d'ordre public de protection⁸ en faveur des locataires, qualification qui permet au bénéficiaire de la protection, en l'occurrence la locataire, de renoncer à son droit au maintien dans les lieux par une entente.

Le fardeau de preuve

[26] Il est pertinent de rappeler que les articles 2803, 2804 et 2845 C.c.Q. prévoient que celui qui veut faire valoir un droit doit en faire la preuve de façon prépondérante et que la force probante de la preuve testimoniale est laissée à l'appréciation du Tribunal, qui, pour ce faire, évalue la crédibilité des témoignages à la lumière de la chronologie des événements et de la motivation des parties, notamment.

[27] En l'instance, la locataire a le fardeau de démontrer que son consentement à l'entente a été vicié.

ANALYSE ET DÉCISION

[28] La preuve est contradictoire en ce qui concerne les événements entourant la signature de l'entente. Il aurait, certes, été intéressant de recevoir le témoignage des avocats présents à l'audience du 29 avril dernier.

[29] Le mandataire de la locatrice nie les prétentions de la locataire.

[30] Devant le sérieux des allégations à l'encontre de l'avocat de la locatrice, le Tribunal a écouté l'enregistrement de l'audience du 29 avril 2021, comme annoncé, pour comprendre le déroulement de celle-ci.

[31] En effet, à l'audience du 13 septembre, la locataire n'est pas représentée par un avocat. Elle est combative, mais nerveuse et elle a fait preuve d'émotivité. Et à l'évidence, elle est peu expérimentée des règles en matière locative.

[32] La locataire a convaincu le Tribunal qu'elle a véritablement cru que M^e Vong était son avocat au moment où elle a signé l'entente.

[33] Ses explications simples apparaissent sincères et elle témoigne de manière spontanée.

[34] D'autre part, un témoin peut être crédible – au sens où le Tribunal est d'avis qu'il témoigne avec honnêteté au meilleur de son souvenir – mais ne pas être fiable pour toutes sortes de raisons.

⁸ *Garcia Transport Ltée c. Compagnie Trust Royal*, [1992] 2 R.C.S. 499.

- **L'écoute de l'audience du 29 avril 2021**

[35] L'appel de la cause a lieu à 11 h 27 :27.

[36] L'avocat de la locatrice, M^e Vong, arrive en salle d'audience à 11 h 28 :05.

[37] Ensuite, l'avocat de la locataire, M^e Atudorei, se présente à 11 h 28 :19.

[38] À 11 h 28 :30, on entend M^e Vong dire au juge administratif qu'il a une entente et demande deux minutes pour discuter avec M^e Atudorei. Les deux avocats quittent la salle d'audience tandis que la locataire reste en salle d'audience.

[39] À 11 h 29:20, M^e Atudorei demande au juge administratif de lui offrir 20 secondes avec sa cliente.

[40] Les parties reviennent en salle d'audience et à 11 h 30 :25, M^e Atudorei déclare qu'il avait comparu au dossier⁹, mais que son confrère a parlé avec sa cliente, car il n'était pas au courant qu'elle était représentée.

[41] M^e Atudorei fait entériner¹⁰ l'entente par la locataire et celle-ci déclare « j'ai tout lu et je suis d'accord avec ça ».

[42] Par plaisanterie, M^e Atudorei dira à l'intention de M^e Vong : « je vous envoie un chèque pour le travail que vous avez fait à ma place M^e ».

[43] La discussion entre M^e Atudorei et la locataire durera moins d'une minute.

[44] En conclusion, la soussignée est d'avis que la mémoire de la locataire est peu fiable, car alors qu'elle affirme que le juge administratif a dit « ne pas avoir besoin de deux avocats », ce dernier a plutôt dit, « je n'ai pas besoin de trois copies » de l'entente.

[45] L'écoute de l'audience démontre que la locataire a signé sans la présence de son avocat, qu'elle a pu rencontrer de manière précipitée, d'une durée approximative de moins d'une minute. Le Tribunal est **très préoccupé** par la courte rencontre entre la locataire et son avocat pour une décision aussi cruciale. Tout se passe très rapidement. A-t-elle eu le temps de réfléchir ?

- **L'entente peut-elle être qualifiée de transaction ?**

[46] Une transaction est un contrat nommé régi par les articles 2631 à 2637 C.c.Q. La transaction est définie à l'article 2631 C.c.Q. :

« **2631.** La transaction est le contrat par lequel les parties préviennent une contestation à naître, **terminent un procès** ou (...) au **moyen de concessions** ou de réserves réciproques.

Elle est indivisible quant à son objet. »

[Caractères gras ajoutés]

[47] Le 29 avril dernier, il existait une situation litigieuse pour mettre fin au recours. La locataire a admis que son chèque du loyer de février n'a pas été honoré par son institution financière.

[48] De plus, chacune des parties a fait des concessions : la perte de 385 \$ et les frais applicables pour la locatrice et la perte du droit au maintien dans les lieux pour la locataire.

[49] Enfin, son contenu n'est pas être contraire à l'ordre public¹¹.

[50] L'entente du 29 avril 2021 se qualifie donc de transaction, quoiqu'elle soit très succincte.

- **La transaction a-t-elle l'autorité de chose jugée ou peut-elle être annulée ?**

[51] Dans la présente affaire, il y a lieu aussi de référer aux articles suivants :

« **2633.** La transaction a, entre les parties, l'autorité de la chose jugée.

La transaction n'est susceptible d'exécution forcée qu'après avoir été homologuée.

[...] »

⁹ Ce qui est vrai, selon l'acte de représentation signé le 28 avril 2021 et apparaissant au plumeitif le même jour.

¹⁰ De 11 h 30 : 41 à 11 h 31 : 25.

¹¹ Article 2632 C.c.Q.

« 2634. L'erreur de droit n'est pas une cause de nullité de la transaction. Sauf cette exception, la transaction peut être annulée pour les mêmes causes que les contrats en général.

[...] »

[52] Ainsi, l'homologation ne permet que l'exécution forcée et ne confère pas chose jugée.

[53] À titre de contrat nommé, la transaction est soumise aux articles généraux du *Code civil du Québec* portant sur le consentement.

[54] Sous réserve de l'erreur de droit, la transaction peut donc être annulée pour les mêmes causes que tout contrat en général, soit, l'erreur, la crainte ou la lésion. Il demeure, toutefois, qu'il appartient à celui qui réclame l'annulation, ici la locataire, d'établir un motif valide¹².

[55] En l'instance, la locataire invoque l'erreur pour trois motifs.

Contexte d'inégalité situationnelle

[56] En l'instance, le Tribunal ne peut ignorer le déséquilibre contractuel entre les parties¹³. La locataire, une dame de 68 ans, prestataire de subventions gouvernementales, n'est pas à armes égales devant le mandataire de la locatrice, un homme d'affaires, également courtier immobilier et assisté d'un avocat.

[57] Le Tribunal est convaincu qu'elle dit la vérité lorsqu'elle témoigne du changement dans la gestion de l'immeuble depuis l'achat par la locatrice. Le courriel du 7 février 2020 de Haddou parle de lui-même; le Tribunal est indigné par un tel choix de mots! Il ne fait aucun doute que le mandataire de la locatrice veuille à tout prix se débarrasser de la locataire, et ce, par tous les moyens.

[58] La locataire a expliqué qu'elle n'a pas voulu poursuivre la locatrice, au motif de harcèlement en vertu de l'article 1902 C.c.Q., car Haddou a de jeunes enfants.

[59] Dans un tel climat relationnel, le Tribunal comprend que la locataire voulait se reloger ailleurs, malgré les 11 années passées à son logement et qu'elle accepte de mettre fin à son bail. Le Tribunal est convaincu qu'elle a agi en toute bonne foi.

[60] En revanche, la locataire n'a pas démontré tous les éléments constitutifs de l'erreur (dont une intention de tromper) pour les raisons suivantes.

La date du 31 juillet 2021

[61] Premièrement, la locataire plaide que la date du 31 juillet 2021 était absente lorsqu'elle a signé l'entente, ce que nie la partie locatrice.

[62] D'abord, le Tribunal entretient de sérieux doutes quant à cette affirmation ; il serait pour le moins étonnant, voire improbable, que malgré l'intervention de deux avocats, la date du départ du logement ait été omise.

[63] De plus, à l'audience du 29 avril 2021, la locataire confirme avoir tout lu et être d'accord avec le contenu. Pourtant, la locataire sait que son bail se termine le 31 **octobre** 2021.

[64] Y a-t-il eu erreur quant à la date ? La locataire était-elle trop nerveuse pour comprendre ce qu'elle signait ? A-t-elle signé de manière précipitée ? Voulait-elle quitter plus tôt, auquel cas, l'entente lui était favorable ? La preuve ne le démontre pas.

[65] La locataire admettra, dans un courriel du 29 juin, que la date de résiliation du bail est le 31 **juillet** 2021, et affirmera qu'elle contestera la décision du 17 juin 2021.

[66] Pourtant, elle n'a jamais réagi en contestant officiellement la décision qui entérinait l'entente ou en demandant la nullité de celle-ci¹⁴.

¹² Article 1399 C.c.Q.

¹³ *Wiedmann-Harland c. Ryan*, 2018 QCRDL 33573, j. adm. M. Talbot.

¹⁴ Dans une situation similaire, les locataires avaient, au contraire du présent dossier, introduit un recours pour faire annuler leur entente avec le locateur. Saisie des recours des locataires et du locateur en expulsion en vertu de l'article 1889 C.c.Q., la juge administrative Jocelyne Gravel, dans la décision *Lafond c. Immeubles Forsa inc.*, 2020 QCTAL 9496, annule l'entente de résiliation du bail, car la preuve avait démontré que les locataires y avaient consenti en raison de leur croyance erronée qu'ils n'avaient pas le choix de quitter leur logement étant donné des travaux importants devant être effectués à l'immeuble. Les locataires ont alors commis une erreur portant sur un élément essentiel à la formation du contrat alors qu'ils étaient en présence de deux hommes d'affaires expérimentés qui se devaient d'agir de bonne foi et de les renseigner sur les éléments essentiels de l'entente proposée et de leur exposer toutes les options, ce qu'ils n'avaient pas fait.

[67] Comme l'exprime la maxime romaine, « le droit ne vient pas au secours de ceux qui dorment ». Il en découle que la protection de la locataire, vu l'inégalité situationnelle, ne la protège pas contre sa propre erreur ou négligence¹⁵.

Signature en l'absence de son avocat

[68] La locataire invoque avoir été induite en erreur par l'avocat de la locatrice qui se serait fait passer pour son avocat, selon ses dires.

[69] Cependant, quoique qu'expéditif, M^e Atudorei a rencontré la locataire, il a ensuite expliqué les circonstances de la méprise de M^e Vong et il a fait entériner l'entente par celle-ci.

Conséquences de l'entente

[70] La locataire plaide qu'elle perdra ses subventions.

[71] Ainsi, ce n'est donc pas tant la date indiquée à la transaction qui pose un problème, mais bien le résultat.

[72] Le Tribunal croit que la locataire regrette d'avoir signé l'entente. Or, un tel regret ne se qualifie pas d'erreur portant sur un élément essentiel du contrat.

[73] Les conséquences découlant d'une interprétation erronée ou d'une méconnaissance de la législation en matière sociale constituent une erreur de droit, et ce, même en présence d'une erreur commise par un avocat (si erreur il y a), puisqu'il s'agit d'une erreur économique, portant sur les conséquences de la transaction.

[74] Or, l'erreur de droit est spécifiquement exclue comme cause de nullité de la transaction selon l'article 2634 C.c.Q.

Entente non-équitable

[75] La locataire a soutenu avoir payé sa dette de 385 \$.

[76] Avec le recul, il lui était donc d'aucune utilité de signer une entente de résiliation du bail, vu l'article 1883 C.c.Q.¹⁶ et puisque son délai pour éviter le renouvellement du bail au 1^{er} novembre 2021 ne débutait que le 1^{er} mai pour se terminer le 31 juillet.

[77] La locataire n'avait donc aucun intérêt à signer l'entente et la locatrice n'a pas eu de véritables « concessions » à offrir dans ce contexte.

[78] Or, Tribunal rappelle qu'il doit rendre jugement en fonction du droit et non de l'équité. Il ne peut donc pas annuler l'entente, comme la Cour d'appel le précise dans l'arrêt *Martineau*¹⁷ où elle fait un parallèle que la pire transaction a la même autorité de la chose jugée que le meilleur des jugements¹⁸.

[79] Par conséquent, la transaction bénéficie de l'autorité de la chose jugée, et le Tribunal conclut que la locataire est liée par celle-ci.

- **Existe-t-il un motif pour permettre à la locataire de maintenir son occupation du logement ?**

[80] Non. Le Tribunal doit conclure que le bail se terminait au 31 juillet 2021 et appliquer l'article 1889 C.c.Q. pour expulser la locataire qui continue d'occuper les lieux loués après la date convenue au cours du bail pour la remise des lieux.

[81] En effet, aucun bail n'unit les parties; le Tribunal n'a d'autres choix que de donner raison à la locatrice et d'ordonner à la locataire de quitter le logement puisqu'elle l'occupe sans droit, et ce, depuis le 1^{er} août 2021.

[82] En ce qui concerne l'exécution provisoire, il ne fait aucun doute que, lorsque le logement occupé est déjà reloué, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire **immédiate** de la décision. Toutefois, devant les circonstances du dossier, le Tribunal ne l'ordonnera qu'à compter du 25^e jour de la décision pour le motif suivant.

¹⁵ Jean-Louis BAUDOIN et Pierre-Gabriel Jobin, *Les obligations*, 7^e éd., par Pierre-Gabriel Jobin avec la collaboration de Nathalie Vézina, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2013, n^o 314, p. 414.

¹⁶ Bien qu'elle n'ait pas payé les frais et intérêts.

¹⁷ *Paquet c. Agence du revenu du Québec*, 2018 QCCQ 3173, parag. 71, citant *Martineau, Provencher & Associés Itée c. Grace*, [2001] R.J.Q. 2414, parag. 175 (C.A.) (requête pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée).

¹⁸ *Paquet c. Agence du revenu du Québec*, 2018 QCCQ 3173, parag. 73.

[83] La séquence des courriels du 29 juin des mandataires de la locataire est préoccupante; la locataire est avisée qu'elle devra quitter au 30 juin 2021 (soit un mois avant la date réelle) sinon l'huissier « vous sortira ». Haddou l'intime à laisser entrer le personnel pour prendre des photographies du logement, sinon il ira « chercher une injonction » et il l'avise que son logement est reloué¹⁹.

[84] Les frais applicables sont adjugés contre la partie défenderesse selon le *Tarif des frais exigibles par le Tribunal administratif du logement*²⁰.

À titre informatif

[85] Après avoir communiqué avec son agente de l'OMH, la locataire a déclaré que celle-ci maintenait sa position quant à la perte de son statut de bénéficiaire d'une subvention en déclarant : « *si je pars moi-même, c'est une résiliation du bail* ».

[86] Le Tribunal ne partage pas cette opinion. Aussi, devant les tristes circonstances du dossier et pour éviter de judiciaireiser à nouveau le cas de la locataire, le Tribunal explique davantage sa pensée quant à la non-application de l'article 16 du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*²¹ aux présentes circonstances. Cet article édicte :

« 16. Malgré l'article 14, est inadmissible à la location d'un logement à loyer modique:

1° le demandeur qui était locataire d'un logement à loyer modique et dont le bail a été résilié en vertu de l'article 1860 ou de l'article 1971 du Code civil;

(...)

Ces inadmissibilités subsistent pour une période d'au plus 3 ans à compter de la date de la résiliation du bail ou du déguerpiement. »

[87] Le but poursuivi par l'article 16 al. 1 du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* est d'exclure une personne qui aspire à un logement à loyer modique dont le bail aurait été antérieurement résilié à la suite de son **défaut** de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires²² ou d'un **retard** de plus de trois semaines pour le paiement du loyer.

[88] Ici, le bail de la locataire n'a pas été résilié en vertu de l'article 1860 ni de 1971 C.c.Q.; il l'a été par une transaction.

[89] Comme le rappelle la décision *Dufour c. OMH de Baie-Comeau*²³, on ne peut pas conclure à l'application de l'article 16 du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*²⁴, lorsque par une entente, les parties choisissent de résilier le bail, et ce, même si la demande initiale **recherchait** une telle conclusion en vertu de l'article 1971 C.c.Q. Dans la décision *Dufour c. OMH de Baie-Comeau*, le Tribunal a ordonné à l'OMH de réinscrire le nom de la locataire sur la liste d'admissibilité à la location d'un logement à loyer modique.

[90] Au surplus, la locataire a clairement exposé avoir payé sa dette – alors que l'entente ne le prévoyait pas – de sorte que même en l'absence d'entente, le motif de retard de plus de trois semaines pour le paiement de loyer serait devenu caduc par l'application de l'article 1883 C.c.Q.²⁵

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[91] **ACCUEILLE**, en partie, la demande de la locataire;

[92] **DÉCLARE** le bail résilié entre les parties depuis le 31 juillet 2021 à minuit à la suite d'une entente entre elles;

¹⁹ Pièce P-3.

²⁰ *Tarif des frais exigibles par le Tribunal administratif du logement*, RLRQ, T-15.01, r. 6. L'article 7 indique que les frais comprennent les frais de timbre, plus les frais maximums de notification ou de signification.

²¹ RLRQ, c. S-8, r. 1.

²² *Plante c. Office municipal d'habitation de Montréal*, [2002] J.L. 307.

²³ *Dufour c. OMH de Baie-Comeau*, [2005] J.L. 253.

²⁴ RLRQ, c. S-8, r. 1.

²⁵ Comme le conclut le Tribunal dans la décision *Éthier c. Office municipal d'habitation de Gatineau*, [1998] J.L. 351.

[93] **ORDONNE** l'expulsion de la locataire et de tous les occupants du logement;

[94] **ORDONNE** l'exécution provisoire quant à l'expulsion, même s'il y a appel, à compter du 25^e jour après la signature de la décision;

[95] **CONDAMNE** la locataire à payer 102 \$ à la locatrice à titre de frais.

Sophie Alain

Présence(s) : le mandataire de la locatrice
M^e Danny Ablacatoff, avocat de la locatrice
la locataire

Date de l'audience : 13 septembre 2021