

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **575395 31 20210611 G**

No demande : **3271382**

Date : 28 octobre 2021

Devant la juge administrative : Marilyne Trudeau

ISABEL BRAULT

Locatrice - Partie demanderesse

c.

AHMED HASNI

Locataire - Partie défenderesse

D É C I S I O N

[1] Par un recours introduit le 11 juin 2021, la locatrice demande la résiliation du bail, l'expulsion du locataire, le recouvrement du loyer dû au moment de l'audience, l'exécution provisoire malgré l'appel et les frais de justice.

[2] Comme deuxième motif de résiliation du bail, elle invoque les retards fréquents dans le paiement du loyer, lui causant un préjudice sérieux.

[3] Les parties sont liées par un bail du 1^{er} juillet 2002 au 30 juin 2003 au loyer mensuel de 540 \$, reconduit jusqu'au 30 juin 2022.

[4] La locatrice a acquis l'immeuble en 2003.

CONTEXTE

[5] Le 5 décembre 2016, le Tribunal administratif du logement a fixé le loyer mensuel à 615 \$.

[6] La locatrice explique expédier au locataire un avis de renouvellement du bail par courrier recommandé le 28 mars 2018, portant le loyer mensuel à 620 \$, pour la période du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2019. Ce courrier lui est retourné avec la mention non récupéré par le destinataire.

[7] Le 21 mars 2019, elle expédie au locataire un nouvel avis de renouvellement du bail par courrier recommandé, portant le loyer mensuel à 630 \$, pour la période du 1^{er} juillet 2019 au 30 juin 2020. Ce courrier lui est retourné avec la mention non récupéré par le destinataire.

[8] Le 24 février 2020, la locatrice expédie au locataire un nouvel avis de renouvellement du bail par courrier recommandé, portant le loyer mensuel à 640 \$, pour la période du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021. Ce courrier lui est retourné avec la mention non récupéré par le destinataire.

[9] Le 23 mars 2021, la locatrice expédie au locataire un avis de renouvellement du bail par courrier recommandé, portant le loyer mensuel à 650 \$, pour la période du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022. Ce courrier lui est également retourné avec la mention non récupéré par le destinataire.

[10] Le 13 mai 2021, la locatrice expédie au locataire une mise en demeure réclamant 60 \$ pour l'augmentation pour l'année 2018-2019, 180 \$ pour l'année 2019-2020, 180 \$ pour l'année 2020-2021 et 100 \$ pour l'année 2021-2022, toujours en cours. Elle demande également le paiement du loyer de mai 2021 (640 \$) alors impayé et exige le versement du loyer le premier jour du mois.

[11] La locatrice admet n'avoir entrepris aucune démarche suivant le retour des envois recommandés, n'ayant pas la force de le faire. Elle estime qu'il s'agit d'un stratagème du locataire afin de ne pas voir son loyer augmenté.

[12] Elle réclame la somme de 680 \$ en loyers impayés, soit les augmentations de loyers impayés entre le 1^{er} juillet 2018 et le 1^{er} octobre 2021.

[13] La locatrice ajoute n'avoir jamais reçu le paiement du loyer le premier jour du mois avant le mois de mai 2021, date à laquelle le locataire a commencé à payer son loyer par virement Interac, modifiant les conditions du bail de manière unilatérale. Elle devait appeler le locataire tous les mois afin de demander le paiement du loyer.

[14] La locatrice explique être l'unique propriétaire de l'immeuble concerné comptant quatre (4) logements. La réception du loyer en retard lui occasionne beaucoup de stress, devant payer son hypothèque et les autres frais inhérents à l'immeuble : taxes foncières, assurances, frais d'entretien, électricité, etc. Elle explique devoir effectuer des avances de fonds et être très serrée financièrement. À cela s'ajoute le stress de devoir venir devant le Tribunal. Enfin, les retards de paiement du locataire alourdissent grandement sa gestion de l'immeuble. Elle demande donc la résiliation du bail.

[15] Le locataire explique n'avoir jamais reçu les avis d'augmentation du loyer et n'avoir reçu aucun des avis de courrier recommandé de Postes Canada.

[16] Il ne comprend pas pourquoi la locatrice ne l'a pas informé des avis d'augmentation de loyer par courriel, comme il s'agit d'un mode de communication utilisé fréquemment entre eux.

[17] Il explique avoir discuté à plusieurs reprises avec la locatrice afin de trouver une façon de payer le loyer autre que de laisser un chèque dans la boîte à lettres non sécurisée de son bureau professionnel situé dans l'immeuble. Il ajoute que la locatrice a d'ailleurs déjà perdu certains de ses chèques.

[18] Pour le locataire, la locatrice cherche à l'évincer du logement depuis plusieurs années. Il s'agit d'un moyen supplémentaire. Il ajoute n'avoir jamais refusé d'augmentation raisonnable du loyer.

[19] Enfin, le locataire affirme toujours dater et remettre ses chèques le premier jour du mois. La locatrice ne les encaisse tout simplement pas.

QUESTIONS EN LITIGE

- 1) Le loyer a-t-il valablement été augmenté?
- 2) Des sommes sont-elles dues à la locatrice en loyers impayés?
- 3) Le locataire paie-t-il son loyer fréquemment en retard, causant ainsi un préjudice sérieux à la locatrice?

ANALYSE ET DÉCISION

Le fardeau de preuve

[20] Le Tribunal juge pertinent de rappeler les articles 2803, 2804 et 2845 du *Code civil du Québec* qui prévoient que celui qui veut faire valoir un droit doit faire la preuve des faits allégués dans sa demande, et ce, de façon prépondérante.

[21] 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, de ce qui apparaît de la motivation des parties à agir et de la corroboration des allégations par d'autres témoignages notamment.

[22] Par conséquent, si, par rapport à un fait essentiel, la preuve offerte n'est pas suffisamment convaincante, ou encore si la preuve est contradictoire et que le Tribunal est dans l'impossibilité de déterminer où se situe la vérité, la partie demanderesse perdra¹.

¹ Léo DUCHARME, *Précis de la preuve*, 6^e édition, 2005, Wilson et Lafleur Ltée, p. 62.

[23] Comme le soulignent les auteurs Nadeau et Ducharme dans leur *Traité de droit civil du Québec* :

« Celui sur qui repose l'obligation de convaincre le juge supporte le risque de l'absence de preuve, c'est-à-dire qu'il perdra son procès si la preuve qu'il a offerte n'est pas suffisamment convaincante ou encore si la preuve offerte de part et d'autre est contradictoire et que le juge est placé dans l'impossibilité de déterminer où se trouve la vérité. »²

Le droit

[24] Les articles 1942, 1945 et 1947 du *Code civil du Québec* stipulent ce qui suit :

« **1942.** Le locateur peut, lors de la reconduction du bail, modifier les conditions de celui-ci, notamment la durée ou le loyer; il ne peut cependant le faire que s'il donne un avis de modification au locataire, au moins trois mois, mais pas plus de six mois, avant l'arrivée du terme. Si la durée du bail est de moins de 12 mois, l'avis doit être donné, au moins un mois, mais pas plus de deux mois, avant le terme.

Lorsque le bail est à durée indéterminée, le locateur ne peut le modifier, à moins de donner au locataire un avis d'au moins un mois, mais d'au plus deux mois.

Ces délais sont respectivement réduits à 10 jours et 20 jours s'il s'agit du bail d'une chambre. »

« **1945.** Le locataire qui refuse la modification proposée par le locateur est tenu, dans le mois de la réception de l'avis de modification du bail, d'aviser le locateur de son refus ou de l'aviser qu'il quitte le logement; s'il omet de le faire, il est réputé avoir accepté la reconduction du bail aux conditions proposées par le locateur.

Toutefois, lorsque le bail porte sur un logement visé à l'article 1955, le locataire qui refuse la modification proposée doit quitter le logement à la fin du bail. »

« **1947.** Le locateur peut, lorsque le locataire refuse la modification proposée, s'adresser au tribunal dans le mois de la réception de l'avis de refus, pour faire fixer le loyer ou, suivant le cas, faire statuer sur toute autre modification du bail; s'il omet de le faire, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures. »

[25] La loi ne prévoit pas de mode de transmission pour l'envoi de l'avis de modification des conditions du bail ni pour la réponse. Comme il ne s'agit pas d'une signification, les moyens prévus à l'article 7 du *Règlement sur la procédure devant le Tribunal administratif du logement*³ ne s'appliquent pas.

[26] Toutefois, parce que la réception de l'avis ou de la réponse peut être contestée par son destinataire, l'expéditeur est bien avisé d'utiliser un mode de transmission qui lui permette d'en faire la preuve.

[27] La jurisprudence exige que l'avis ou la réponse soit reçu pour qu'il soit valablement donné. La jurisprudence constante de ce Tribunal effectue une distinction entre les termes « donner » et « recevoir » un avis⁴. En matière de réception d'un tel avis ou d'une telle réponse, il faut considérer la date où le locataire ou le locateur a, effectivement, pris connaissance du document puisque des conséquences juridiques en découlent.

[28] Si le délai pour répondre à un avis de modification des conditions du bail ou pour déposer une demande de fixation de loyer était calculé à compter de l'envoi sans égard à la réception, cela constituerait une négation du délai prescrit par la loi pour donner une réponse ou pour introduire un recours.

[29] Ces principes sont clairement énoncés dans l'affaire *Bon Apparte c. Brousseau*⁵, la juge Michèle Pautzé de la Cour du Québec, citant les propos de ses collègues de cette même Cour, affirmait ce qui suit :

« [9] Plusieurs décisions de nos tribunaux ont été rendues, avec les années, obligeant le locateur à faire la preuve de la "réception" des avis prévus à la Loi :

[...]

² Nadeau, André et Ducharme, Léo, vol. 9, 1965, Montréal, Wilson et Lafleur, pages 98 et 99.

³ RLRQ, c. R-8.1, r. 5, tel que modifié par les lois du Québec, 2019, c. 28.

⁴ *Les appartements Haut-Bois c. Moreau*, J.L. 85-83; F.D.L. *Compagnie Ltée c. De Grasse*, J.L. 88-118; *Kraniscki c. Joly*, J.L. 88-29; F.D.L. *Compagnie Ltée c. Demissie*, (1995) J.L. 313.

⁵ *Bon Apparte c. Brousseau et al.*, 500-80-000114-026, 28 octobre 2003.

Il faut se rappeler que le locateur a l'obligation de faire parvenir l'avis au locataire et que c'est à lui qu'incombe le fardeau d'en faire la preuve. C'est à lui de prendre les dispositions nécessaires, surtout en vue de prouver la réception. Ce n'est pas à la boîte aux lettres ni au logis que la signification doit ou peut être faite, mais à la personne (article 78 C.P.C.) qui doit attester elle-même sa livraison et sa réception par sa signature quand elle est présente ou par une personne responsable, si elle est absente. C'est là, la pratique des choses, si le courrier est recommandé ou certifié.

[...] et le 5 février 1985, dans un même ordre d'idée, notre collègue de la présente Cour, l'Honorable Juge Pierre Verdy écrivait :

« C'est à celui qui allègue avoir donné un avis à prouver la réception de cet avis par le destinataire. »

[10] Plus récemment, dans une décision fort élaborée, l'Honorable Juge Claude Filion de la présente Cour en arrivait à la conclusion que si le législateur avait mentionné que le locataire avait un mois « de la réception de l'avis » de modification de bail pour y répondre, c'est qu'il fallait au propriétaire non seulement prouver l'envoi de l'avis mais également sa « réception.

[11] L'Honorable Juge Filion après l'étude tant des dispositions du Code civil du Québec que celles du Règlement sur la procédure devant la Régie du logement (R-8.1, r. 5) puis par analogie des dispositions prévues à l'article 139 de la Loi sur la protection du consommateur (L.R.Q. P-40.1) écrit :

« En l'espèce, la Cour note que l'article 1942 C.p.c. mentionne que l'avis doit avoir été « donné » au locataire. Le mot « donné » doit se comprendre, pour les fins de la présente cause, comme "reçu" par le locataire. En effet, le législateur mentionne de façon explicite à l'article 1945 C.c.Q. que le délai, pour le locataire qui refuse les modifications proposées, court à partir de « la réception de l'avis de modification du bail ». Par ailleurs, nulle part n'est-il mentionné que « l'envoi d'un avis » est suffisant. »

[12] Qu'en est-il en l'instance quant au locataire, qui prétend que suite à l'avis reçu de son locateur de modifier le bail envoyé, dit-il, dans le délai prévu par la Loi un avis à son locateur mais que ce dernier prétend ne pas avoir reçu?

[...]

[14] Comme on peut le constater à la lecture de l'article 1947, le législateur a reformulé le même délai en comptant celui-ci à compter non pas de "l'envoi de l'avis" mais bien de la réception de l'avis de refus.

[15] Ce faisant, le législateur a imposé aux locataires la preuve de la réception de son avis de refus lorsque celle-ci est contestée par le locateur. »

[Notre soulignement] [Références omises]

[30] Il a été décidé que le défaut de recevoir ou d'aller quérir un envoi postal laissé au bureau de poste n'invalide pas nécessairement l'avis. Notons les situations où le destinataire est en vacances ou en voyage d'affaires aux époques de transmission des avis. La jurisprudence a ainsi sanctionné la négligence ou la mauvaise foi du destinataire⁶. Il serait, en effet, déraisonnable d'exiger qu'une partie, à qui l'on veut opposer un droit, puisse par ses propres agissements invalider l'avis qu'on tente de lui transmettre. On a donc reconnu qu'il y avait des situations hors du contrôle de l'expéditeur pouvant empêcher la réception de l'avis sans qu'il soit pour autant invalidé.

[31] À certaines occasions, il est par contre primordial pour une partie de prouver la réception de l'avis. Notons les situations où la réception d'un avis sert de point de départ au calcul d'un délai de réponse ou d'introduction d'un recours. Ainsi, la partie voulant invoquer à son avantage la tardiveté de réponse ou d'introduction du recours doit établir la date précise de réception de l'avis.⁷ Tel est le cas en l'espèce.

[32] La jurisprudence a donc été prudente dans les situations où l'absence de réception de l'avis faisait perdre un droit au destinataire.

[33] Le Tribunal aurait donc pu considérer la négligence du locataire d'aller récupérer son courrier recommandé au bureau de poste et lui rendre opposable un avis d'augmentation remis hors délais par la locatrice dans de telles circonstances.

[34] Encore faut-il que la locatrice démontre avoir pris les moyens nécessaires, suivant le moment où elle est informée que le locataire n'a pas récupéré le courrier recommandé qui lui a été expédié, afin de lui remettre l'avis d'augmentation du loyer.

⁶ *Le Châteauveuf c. Ratté*, [1998] J.L. 159 (R.L.). *Carbonnier c. Placements Rockhill Ltée (Les)*, J.L. 89-63 (R.L. révision) 2439-9321 Québec inc. *Gaynell*, [1999] J.L. 39 (R.L.). *Palamara c. Chiarella*, [2002] J.L. 337 (C.Q.). *Picard c. Mayrand*, [1996] J.L. 23 (R.L.). appel rejeté, 1996-09-13 C.Q. Longueuil 505-02-002723-959.

⁷ *Ibid*, note 5.

[35] Dans la présente affaire, la locatrice admet candidement n'avoir entrepris aucune démarche supplémentaire, indiquant ne pas avoir eu la force nécessaire pour le faire. Or, bien que le Tribunal soit sensible à la situation exposée par la locatrice, il ne peut légalement retenir une telle explication.

[36] En conséquence, considérant que les avis d'augmentation du loyer n'ont pas été valablement remis au locataire, le Tribunal conclut que le bail a été reconduit depuis le 1^{er} juillet 2018 au même loyer mensuel de 615 \$.

[37] Considérant ce qui précède, aucune somme n'est donc due par le locataire en loyers impayés. Les demandes de recouvrement du loyer et de résiliation du bail pour le retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer sont donc rejetées.

Les retards fréquents

[38] En ce qui concerne le deuxième motif de résiliation, la locatrice invoque les retards fréquents du locataire à payer son loyer. Pour obtenir cette conclusion, la loi impose qu'elle fasse également la preuve du préjudice sérieux que ces retards lui occasionnent.

[39] Elle mentionne que le loyer a toujours été payé en retard, sauf depuis le 1^{er} juin 2021, le locataire lui versant maintenant le loyer par virement Interac.

[40] La locatrice explique avoir multiplié les appels au locataire durant les dix dernières années afin d'obtenir le paiement du loyer, devant en faire la demande tous les mois.

[41] Cette situation lui cause un préjudice sérieux puisqu'elle doit s'acquitter de l'hypothèque et d'autres charges financières liées à l'immeuble. Propriétaire unique, elle doit transférer des fonds de sa marge de crédit personnelle et gérer les échéances de manière serrée.

[42] Le Tribunal ne juge pas crédible le témoignage du locataire voulant qu'il paie toujours son loyer le premier jour du mois. Il semble plutôt qu'il rédige ses chèques de manière à indiquer une telle date, mais que ceux-ci ne sont remis que plus tard à la locatrice.

[43] Les défauts du locataire étant réguliers et continuels, la fréquence de ces retards répond aux critères de l'article 1971 C.c.Q.

[44] La locatrice ayant démontré le préjudice sérieux occasionné par les fréquents retards du locataire à payer son loyer, elle est en droit d'obtenir la résiliation du bail.

[45] Par contre, considérant que le locataire semble s'être amendé au cours des derniers mois, le Tribunal considère qu'il y a lieu de surseoir à la résiliation du bail pour retards fréquents et d'y substituer l'ordonnance prévue à l'article 1973 C.c.Q. Cette ordonnance sera en vigueur à compter du 1^{er} décembre 2021, vu le délai légal d'exécution de la présente décision et elle le demeurera pour toute la durée du présent bail, de même que pour ses trois (3) périodes de reconduction subséquentes, le cas échéant. Il s'agit là d'une ordonnance sévère. Advenant le défaut du locataire de payer son loyer le premier de chaque mois, le Tribunal, sur demande de la locatrice, résiliera le bail.

[46] En ce qui concerne l'argument de la locatrice voulant que le locataire ait modifié de manière unilatérale le mode de paiement du loyer et ainsi les conditions du bail en payant celui-ci par virement Interac, le Tribunal ne le retient pas puisque le bail ne prévoit aucune disposition particulière par rapport au mode de paiement.

[47] L'exécution provisoire de la présente décision n'est pas justifiée aux termes de l'article 82.1 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[48] **SURSOIT** à la résiliation et **ORDONNE** au locataire de payer son loyer le 1^{er} de chaque mois à compter du 1^{er} décembre 2021, et ce, pour toute la durée du bail en cours et pour ses trois (3) périodes de reconduction subséquentes, le cas échéant;

[49] **CONDAMNE** le locataire à payer la locatrice les frais de justice de 102 \$;

[50] **REJETTE** la demande quant au surplus et aux autres conclusions.

Marilyne Trudeau

Présence(s) : la locatrice
 le locataire
Date de l'audience : 7 octobre 2021