

**Arthur Amro Holdings Inc. c. Westmount Square Residential**

**2022 QCCQ 2428**

**COUR DU QUÉBEC**  
« Division administrative et d'appel »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
« Chambre civile »

N° : 500-80-040965-205

DATE : 9 mai 2022

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE DANIEL BOURGEOIS. J.C.Q.**

---

**ARTHUR AMRO HOLDINGS INC.**

Appelante

c.

**WESTMOUNT SQUARE RESIDENTIAL LIMITED PARTNERSHIP**

Intimée

et

**PLACEMENTS ISANDRE INC.**

et

**LIANA AMRO**

et

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT**

Mises en cause

---

**JUGEMENT RECTIFIÉ**

---

Le jugement rendu le 28 avril 2022 est entaché d'une erreur cléricale en ce qui concerne le numéro de dossier apparaissant sur la page 2 et suivante.

**INTRODUCTION**

500-80-040965-205

PAGE : 2

[1] Le Tribunal est saisi d'un appel d'une décision<sup>1</sup> du Tribunal administratif du logement (« T.A.L. ») rendue le 11 novembre 2020 (la « Décision ») accueillant la demande de l'intimée Westmount Square Residential Limited Partnership (« Westmount Square ») en éviction.

[2] Aux termes de cette décision, le T.A.L. expulsait la locataire Arthur Amro Holdings inc. (« Holdings ») et tous les occupants du logement résidentiel au motif que cette dernière est réputée, selon l'article 1948 du *Code civil du Québec* (« C.c.Q. ») avoir accepté la fin du bail (le « Bail ») puisque Holdings n'avait pas contesté, dans le délai imparti prévu à l'article 1948 C.c.Q, l'avis de non-reconduction du bail pour cause de sous-location.

[3] Par jugement de ma collègue, la juge Nathalie Chalifour J.C.Q., prononcé le 22 janvier 2021, Holdings a obtenu la permission d'appeler de la décision.

[4] La juge Chalifour identifie comme suit les questions en litige :

- A. Le membre du T.A.L. a-t-il commis une erreur de droit justifiant l'intervention de la Cour du Québec en refusant à la Locataire le droit de contester le recours en expulsion de la locatrice et devra valoir l'absence d'un contrat de sous-location ?
- B. Malgré l'absence de contestation de la Locataire en vertu de l'article 1948 C.c.Q., la Locatrice avait-elle le fardeau de démontrer l'existence d'une sous location et, le cas échéant, le T.A.L. a-t-il commis une erreur de droit justifiant l'intervention de cette Cour ?

## **LES FAITS**

[5] Les faits ne sont pas contestés.

[6] Holdings loue un logement résidentiel selon un bail initial de 12 mois, débutant le 1<sup>er</sup> août 1999 et se terminant le 31 juillet 2000. Ce bail fut renouvelé d'année en année, et ce, jusqu'au 31 juillet 2020.

[7] Le 24 avril 2020, Westmount fait parvenir à Holdings un avis de non-renouvellement du bail pour cause de sous-location. Ledit avis a été signifié à la locataire et à madame Liana Amro (« Amro »<sup>2</sup>) (la sous-locataire alléguée) dans les délais stipulés aux articles 1942 et 1944 C.c.Q., soit entre 3 à 6 mois avant l'arrivée du terme.

---

<sup>1</sup> *Westmount Square Residential c. Arthur Amro Holdings Inc.*, 2020 QCTAL 7509.

<sup>2</sup> Cette identification vise uniquement à alléger le texte et ne constitue en rien un manque de respect.

500-80-040965-205

PAGE : 3

[8] Bien qu'au terme du Bail Holdings soit la locataire, c'est la mise en cause Amro qui occupe le logement.

[9] Le 29 juillet 2020, Westmount informe Holdings qu'en raison de la période de pandémie, elle acceptait de prolonger le Bail jusqu'au 1<sup>er</sup> octobre 2020, sans toutefois renoncer à ses droits.

[10] L'avis de non-renouvellement, adressé à Holdings, aux soins d'Amro personnellement, indique ce qui suit :

*« We hereby notify you that your lease will not be renewed on July 31<sup>st</sup>, 2020.*

*Thus, it appears that you have subleased the dwelling for more than twelve (12) months to Mrs. Liana Amro. Therefor the Lease will be terminated on July 31<sup>st</sup>, 2020.*

*We thus request you to take all necessary steps to make sure that the subtenant Mrs. Liana Amro vacates the dwelling #1116 upon expiry of the lease. »*

(Reproduction intégrale) (Notre soulignement)

[11] Tel que précisé plus haut, cet avis n'a pas fait l'objet d'une contestation par Holdings ni par Amro dans le mois qui a suivi la réception de l'avis de modification du Bail, tel que le permet l'article 1945 C.c.Q.

[12] Le 5 mai 2020, Holdings, par l'entremise de ses avocats, répond à Westmount et nie catégoriquement le contenu de l'avis du 27 avril 2020. La réponse des avocats de Holdings indique ce qui suit :

« [...] »

At the outset, the assertion contained in your notice of April 24<sup>th</sup> to the effect that the lease was subleased to Ms. Liana Amro is completely and knowingly unfounded. There is no sublease agreement between Arthur Amro Holdings inc. and Ms. Amro.

[...]

Please be advised that Ms. Amro will not be vacating the leased premises by July 31<sup>st</sup>, 2020 as demanded in your April 24<sup>th</sup> notice. You have no legal basis to refuse to renew the lease and/or to compel Ms. Amro to vacate the Leased Premises. [...] »

(Reproduction intégrale)

[13] Le 7 octobre 2020, Westmount Square dépose au T.A.L. une demande en expulsion, en vertu de l'article 1889 C.c.Q. et en dommages-intérêts contre Holdings.

500-80-040965-205

PAGE : 4

[14] Le 30 octobre 2020, soit le matin de l'audience sur la demande d'expulsion, Westmount Square se désiste de sa demande en dommages-intérêts, mais réserve ses droits à cet égard.

[15] De plus, Westmount Square soulève un moyen préliminaire fondé sur l'article 1948 C.c.Q. visant à empêcher Holdings de faire une preuve quelconque quant au bien-fondé de l'avis de non-reconduction du Bail, c'est-à-dire pour empêcher Holdings de prouver ou de contester l'absence d'une sous-location du logement à Amro.

[16] Dans la décision du 11 novembre 2020, le T.A.L. accueille ce moyen préliminaire et accueille ainsi la demande de Westmount Square sur la base de la présomption irréfragable de l'article 1948 C.c.Q.

[17] Selon le T.A.L., puisque Holdings n'a pas contesté l'avis de non-reconduction dans le délai d'un mois, elle est réputée avoir consenti à la fin du bail, et le T.A.L. ordonne l'expulsion de la Locataire et des occupants du logement.

## **LA DÉCISION**

[18] Il y a lieu de reproduire ci-après les paragraphes pertinents de la Décision :

« [11] Les articles 1889, 1936, 1944, 1948 et 2847 C.c.Q, sont les articles pertinents dans cette affaire :

« 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.

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.

1944. Le locateur peut, lorsque le locataire a sous-loué le logement pendant plus de 12 mois, éviter la reconduction du bail, s'il avise le locataire et le sous-locataire de son intention d'y mettre fin, dans les mêmes délais que s'il y apportait une modification.

Il peut de même, lorsque le locataire est décédé et que personne n'habitait avec lui lors de son décès, éviter la reconduction en avisant l'héritier ou le liquidateur de la succession.

1948. Le locataire qui a sous-loué son logement pendant plus de 12 mois, ainsi que l'héritier ou le liquidateur de la succession d'un locataire décédé, peut, dans le mois de la réception d'un avis donné par le locateur pour éviter la reconduction

500-80-040965-205

PAGE : 5

du bail, s'adresser au tribunal pour en contester le bien-fondé; s'il omet de le faire, il est réputé avoir accepté la fin du bail.

Si le tribunal accueille la demande du locataire, mais que sa décision est rendue après l'expiration du délai pour donner un avis de modification du bail, celui-ci est reconduit, mais le locateur peut alors s'adresser au tribunal pour faire fixer un nouveau loyer, dans le mois de la décision finale.

2847. La présomption légale est celle qui est spécialement attachée par la loi à certains faits; elle dispense de toute autre preuve celui en faveur de qui elle existe.

Celle qui concerne des faits présumés est simple et peut être repoussée par une preuve contraire; celle qui concerne des faits réputés est absolue et aucune preuve ne peut lui être opposée.

[12] Dans la décision rendue par la Cour du Québec en appel d'une décision de la Régie du logement avec des faits similaires à notre dossier, le juge Gatien Fournier évalue la situation de la façon suivante :

« [29] À l'instar de cette décision, le Tribunal est d'avis que l'ensemble des conditions énoncées au terme de l'article 1944 C.c.Q., afin d'éviter la reconduction du bail qui liait les parties, ont été rencontrées par le Requéant.

[30] La preuve révèle en effet que le Requéant a, dans le délai imparti, fait parvenir à l'Intimée un avis de non-reconduction du bail suivant l'article 1944 C.c.Q.

[31] De son côté, l'Intimée ne s'est pas prévalué, dans le mois suivant la réception de l'avis de non-reconduction de bail, de son droit prévu à l'article 1948 C.c.Q. de s'adresser au Tribunal pour en contester le bien-fondé.

[32] Le défaut par l'Intimée de s'adresser au Tribunal suivant l'article 1948 C.c.Q. a établi une présomption en faveur du Requéant. L'Intimée est ainsi réputée avoir accepté la fin du bail au 30 juin 2012.

[33] Cette présomption légale absolue ne peut, par ailleurs, être réfutée.

[34] L'Intimée soutient que l'article 1948 C.c.Q. ne s'applique que dans le cas où un locataire a sous-loué son logement pendant plus de douze mois. Or, puisqu'elle est d'avis qu'elle n'a pas sous-loué son logement pendant plus de douze mois, l'article 1948 C.c.Q. ne s'applique pas à sa situation. Elle n'était donc pas tenue de s'adresser au Tribunal pour contester le bien-fondé de l'avis donné par le locateur suivant l'article 1944 C.c.Q.

[35] Le Tribunal ne peut souscrire aux prétentions de l'Intimée quant à l'interprétation qu'elle donne à l'article 1948 C.c.Q.

[36] Comme le souligne Pierre-André Côté dans son ouvrage *Interprétation des lois*:

157. L'interprétation de la loi exige la prise en considération d'une série de facteurs qui font l'objet d'une pondération en vue d'arriver au vrai sens ou au meilleur sens d'un texte. Dans l'histoire, la gamme de ces facteurs s'est tantôt étendue et tantôt restreinte. La période récente est marquée par une

extension de la gamme des facteurs qu'il est non seulement possible, mais aussi recommandé de prendre en compte dans l'interprétation.

158. Cette extension est associée à la montée de l'interprétation contextuelle, qui est de plus en plus favorisée par la doctrine et par la jurisprudence. On reconnaît aujourd'hui que le sens des mots ne peut pas être déterminé en dissociation du contexte. La règle du sens clair des textes, la Plain Meaning Rule, qui voulait restreindre l'interprète à la considération du seul sens littéral du texte lorsqu'il est clair est maintenant, on peut le dire, tombée en discrédit.

159. Aucun texte n'est plus représentatif de ce mouvement d'élargissement des sources d'interprétation et n'a plus contribué à le promouvoir que le passage suivant, extrait de la deuxième édition du traité d'Elmer A. Driedger, et connu sous l'appellation de «principe moderne d'interprétation»:

«Aujourd'hui il n'y a qu'un seul principe ou solution: il faut lire les termes d'une loi dans leur contexte global en suivant le sens ordinaire et grammatical qui s'harmonise avec l'esprit de la loi, l'objet de la loi et l'intention du législateur.»

160. Cet extrait a été cité pas moins de 59 fois à la Cour suprême du Canada entre 1984 et le début de 2006. Il a été présenté par celle-ci comme l'expression de LA méthode à suivre dans l'interprétation des lois au Canada. La formule de Driedger peut difficilement prétendre exprimer, à elle seule, tous les principaux éléments de la méthode d'interprétation que devraient suivre les juristes canadiens. Néanmoins, il faut reconnaître qu'elle a fortement contribué à faire sauter le verrou que constituait la Plain Meaning Rule et à promouvoir une méthode d'interprétation contextuelle, faisant appel à une gamme étendue de facteurs et ouverte notamment à la prise en compte des objectifs des dispositions et des lois interprétées.

[37] Bien qu'au sens littéral du texte, l'expression "Le locataire qui a sous-loué son logement pendant plus de 12 mois" que l'on retrouve à l'article 1948 C.c.Q. pourrait signifier ce que soutient l'Intimée, ce n'est néanmoins pas le sens qu'a bien voulu lui donner le législateur.

[38] Cette expression ne doit pas être lue isolément mais plutôt en tenant compte du contexte de l'article 1944 C.c.Q.

[39] L'article 1948 C.c.Q. reprend l'expression utilisée à l'article 1944 C.c.Q. afin de préciser les droits et recours offerts à un locataire ayant reçu un avis de son locateur suivant ce dernier article.

[40] Ce locataire auquel le législateur fait référence aux articles 1944 et 1948 C.c.Q. peut donc, suivant l'article 1948 C.c.Q., s'adresser au tribunal pour contester le bien-fondé de l'avis donné par le locateur.

[41] L'article 1948 C.c.Q. permet justement à un locataire, qui dans les faits n'a pas sous-loué son logement pendant plus de douze mois, de contester la prétention de son locateur pour ainsi éviter la fin du bail.

[42] Soutenir que seuls les locataires ayant, dans les faits, sous-loué leur logement pendant plus de douze mois sont tenus de s'adresser au Tribunal pour contester le bien-fondé de l'avis du locateur suivant l'article 1944 C.c.Q., n'a pas de sens. Une contestation dans une telle situation serait sans mérite et vouée automatiquement à l'échec.

[43] L'article 1948 C.c.Q. s'applique plutôt aux cas comme celui de l'Intimée qui est d'avis qu'elle n'a pas sous-loué son logement pendant plus de douze mois. Cet article permet ainsi à ces locataires de faire la démonstration au Tribunal qu'ils n'ont pas sous-loué leur logement pendant plus de douze mois et d'éviter la fin du bail. L'Intimée ne s'est malheureusement pas prévalu de ce droit. Elle est donc réputée avoir accepté la fin du bail avec toutes les conséquences que cela représente»

[13] Cette décision a été appliquée par la suite par plusieurs décisions de la Régie du logement.

(Références omises)

[19] Bien que le juge administratif fasse état d'une décision du T.A.L.<sup>3</sup> où la juge administrative Manon Talbot avait conclu que dans le cadre d'un recours en expulsion selon l'article 1889 C.c.Q., il appartenait au Locateur de démontrer l'existence de la sous-location pour se prévaloir de l'article 1948 C.c.Q., le T.A.L. a clairement identifié qu'il se rangeait du côté de la décision du juge Gatien Fournier de notre Cour.

[20] Il y a lieu de reproduire ci-après ses conclusions :

« [15] Le Tribunal partage l'interprétation de l'article 1948 C.c.Q qui est faite par le juge Fournier dans la décision Adam c. Saulnier. Le législateur a prévu à l'article 1948 C.c.Q le mécanisme que doit utiliser un locataire pour contester la prétention d'un locateur qu'il sous-loue son logement depuis plus de 12 mois.

[16] La conséquence pour la locataire de ne pas s'être adressée au Tribunal dans les 30 jours de la réception de l'avis de modification du bail pour contester son bien-fondé fait en sorte qu'elle est réputée avoir consenti à la fin du bail. Comme le prévoit l'article 2847 C.c.Q, cette présomption de faits réputés est absolue et aucune preuve ne peut lui être opposée.

[17] La locataire qui conteste qu'elle a sous-loué son appartement ne pouvait attendre comme elle l'a fait que la locatrice entreprenne un recours en vertu de l'article 1889 C.c.Q pour contester le contenu de l'avis de modification de bail.

[18] Le Tribunal en vient donc à la conclusion que le bail de la locataire est terminé depuis le 1er octobre 2020 et que la locataire occupe le logement sans droit. »

(Références omises)

---

<sup>3</sup> *Stuart Realty Inc. c. Debellis*, 2020 QCTAL 1252.

500-80-040965-205

PAGE : 8

**NORME D'INTERVENTION**

[21] Les parties ne contestent pas que la norme de contrôle applicable en l'instance est celle de la décision correcte.

[22] Depuis l'arrêt *Vavilov*<sup>4</sup>, la norme de contrôle applicable à l'appel d'une décision administrative devant un tribunal judiciaire est celle applicable aux questions de droit, aux questions de fait et aux questions mixtes de fait et de droit en appel, selon les enseignements de la Cour suprême dans les arrêts *Housen*<sup>5</sup> et *St-Jean*<sup>6</sup>.

[23] Mon collègue, le juge Éric Dufour J.C.Q., résume de cette façon la compétence de notre Cour<sup>7</sup> siégeant en appel d'une décision d'un tribunal administratif depuis l'arrêt *Vavilov*<sup>8</sup> :

« [13] Saisie de l'appel d'une décision d'un tribunal administratif, une cour de justice se prononcera sur une question de droit touchant notamment à l'interprétation législative et la portée de la compétence du décideur selon la norme de la décision correcte, tel que ce concept est défini dans l'arrêt *Housen c. Nikolaisen*. C'est donc dire que l'appel sur une question de droit ne commande aucune déférence et que la Cour peut intervenir lorsqu'elle constate la commission d'une simple erreur par le tribunal dont la décision est attaquée. »

**ANALYSE**

[24] Les dispositions du C.c.Q. applicables en l'instance sont les suivantes :

« **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.

**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.

**1944.** Le locateur peut, lorsque le locataire a sous-loué le logement pendant plus de 12 mois, éviter la reconduction du bail, s'il avise le locataire et le sous-locataire de son intention d'y mettre fin, dans les mêmes délais que s'il y apportait une modification.

<sup>4</sup> *Canada (Ministre de la Citoyenneté et de l'Immigration) c. Vavilov*, 2019 CSC 65.

<sup>5</sup> *Housen c. Nikolaisen*, 2002 CSC 33.

<sup>6</sup> *St-Jean c. Mercier*, 2002 CSC 15.

<sup>7</sup> *Intact Assurance c. Landry*, 2021 QCCQ 428, par. 13.

<sup>8</sup> *Canada (Ministre de la Citoyenneté et de l'Immigration) c. Vavilov*, 2019 CSC 65.

Il peut de même, lorsque le locataire est décédé et que personne n'habitait avec lui lors de son décès, éviter la reconduction en avisant l'héritier ou le liquidateur de la succession.

**1948.** Le locataire qui a sous-loué son logement pendant plus de 12 mois, ainsi que l'héritier ou le liquidateur de la succession d'un locataire décédé, peut, dans le mois de la réception d'un avis donné par le locateur pour éviter la reconduction du bail, s'adresser au tribunal pour en contester le bien-fondé; s'il omet de le faire, il est réputé avoir accepté la fin du bail.

Si le tribunal accueille la demande du locataire, mais que sa décision est rendue après l'expiration du délai pour donner un avis de modification du bail, celui-ci est reconduit, mais le locateur peut alors s'adresser au tribunal pour faire fixer un nouveau loyer, dans le mois de la décision finale.

**2847.** La présomption légale est celle qui est spécialement attachée par la loi à certains faits; elle dispense de toute autre preuve celui en faveur de qui elle existe.

Celle qui concerne des faits présumés est simple et peut être repoussée par une preuve contraire; celle qui concerne des faits réputés est absolue et aucune preuve ne peut lui être opposée. »

(Nos soulignements)

[25] L'appelante invoque essentiellement que le T.A.L., comme tout Tribunal, ne peut pas accorder de demande de façon automatique.

[26] Selon l'avocat de Holdings, l'article 2803 C.c.Q. doit recevoir application en l'espèce, c'est-à-dire que celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

[27] Ainsi, selon l'avocat de l'appelante, pour donner ouverture à la présomption légale de l'article 1948 al. 1 C.c.Q., Westmount Square devait établir les conditions d'ouverture énoncées aux articles 1944 et 1948 C.c.Q., c'est-à-dire de prouver que « le locataire a sous-loué ».

[28] En ce sens, l'avocat de l'appelante réfère à la décision *Stuart Realty Inc. c. Debellis*<sup>9</sup> où le T.A.L. avait conclu qu'il appartenait au Locateur de faire la preuve de ces éléments essentiels.

[29] Selon l'avocat de l'appelante, et puisque l'article 1944 C.c.Q. est une exception au droit fondamental du maintien dans les lieux, cet article doit donc être interprété

<sup>9</sup> *Stuart Realty Inc. c. Debellis*, 2020 QCTAL 1252.

500-80-040965-205

PAGE : 10

restrictivement, ce qui oblige le Locateur à faire une preuve des conditions d'ouverture des articles 1944 et 1948 C.c.Q.

[30] Avec égard, le Tribunal est en désaccord avec ces prétentions et arrive à la conclusion que la décision du T.A.L. dans *Stuart Realty Inc. c. Debellis*<sup>10</sup> ne respecte pas l'intention du législateur.

[31] En fait, le T.A.L., qui est saisi d'une demande en expulsion en vertu de l'article 1889 C.c.Q., n'a qu'à déterminer trois choses, c'est-à-dire s'il y a eu signification d'un avis de non-reconduction dans les délais de 3 à 6 mois avant l'arrivée du terme du Bail, s'il y a absence de contestation du bien-fondé de l'avis de reconduction auprès du T.A.L. dans le délai d'un mois et, finalement, s'il y a toujours occupation par le locataire du logement lors de la présentation de la demande d'expulsion.

[32] De l'avis du Tribunal, si le locataire omet de contester l'avis de non-reconduction auprès du T.A.L., la locataire est ainsi réputée avoir accepté la fin du bail.

[33] En effet, l'audience sur la demande d'éviction en vertu de l'article 1889 C.c.Q. n'est pas l'occasion, pour un locataire, d'obtenir une deuxième chance pour débattre des conditions d'ouverture des articles 1944 et 1948 C.c.Q.

[34] L'article 2847 C.c.Q. est clair :

« **2847.** La présomption légale est celle qui est spécialement attachée par la loi à certains faits; elle dispense de toute autre preuve celui en faveur de qui elle existe.

Celle qui concerne des faits présumés est simple et peut être repoussée par une preuve contraire; celle qui concerne des faits réputés est absolue et aucune preuve ne peut lui être opposée. »

[35] Le défaut du locataire de s'adresser au T.A.L. pour contester l'avis de non-renouvellement fait en sorte qu'il est réputé de façon absolue avoir accepté la fin de son bail.

[36] Lors du recours en éviction du locateur, celui-ci est alors dispensé de faire la preuve de la sous-location puisque le bail est réputé terminé.

[37] À cet égard, le juge soussigné partage entièrement les propos du juge Gatien Fournier J.C.Q., dans l'affaire *Adam c. Saulnier*<sup>11</sup>, qui précise ce qui suit :

<sup>10</sup> Op cit, note 9.

<sup>11</sup> *Adam c. Saulnier*, 2014 QCCQ 1958.

« [33] Cette présomption légale absolue ne peut, par ailleurs, être réfutée.

[34] L'Intimée soutient que l'article 1948 C.c.Q. ne s'applique que dans le cas où un locataire a sous-loué son logement pendant plus de douze mois. Or, puisqu'elle est d'avis qu'elle n'a pas sous-loué son logement pendant plus de douze mois, l'article 1948 C.c.Q. ne s'applique pas à sa situation. Elle n'était donc pas tenue de s'adresser au Tribunal pour contester le bien-fondé de l'avis donné par le locateur suivant l'article 1944 C.c.Q.

[35] Le Tribunal ne peut souscrire aux prétentions de l'Intimée quant à l'interprétation qu'elle donne à l'article 1948 C.c.Q.

[...]

[37] Bien qu'au sens littéral du texte, l'expression "Le locataire qui a sous-loué son logement pendant plus de 12 mois" que l'on retrouve à l'article 1948 C.c.Q. pourrait signifier ce que soutient l'Intimée, ce n'est néanmoins pas le sens qu'a bien voulu lui donner le législateur.

[38] Cette expression ne doit pas être lue isolément mais plutôt en tenant compte du contexte de l'article 1944 C.c.Q.

[39] L'article 1948 C.c.Q. reprend l'expression utilisée à l'article 1944 C.c.Q. afin de préciser les droits et recours offerts à un locataire ayant reçu un avis de son locateur suivant ce dernier article.

[40] Ce locataire auquel le législateur fait référence aux articles 1944 et 1948 C.c.Q. peut donc, suivant l'article 1948 C.c.Q., s'adresser au tribunal pour contester le bien-fondé de l'avis donné par le locateur.

[41] L'article 1948 C.c.Q. permet justement à un locataire, qui dans les faits n'a pas sous-loué son logement pendant plus de douze mois, de contester la prétention de son locateur pour ainsi éviter la fin du bail.

[42] Soutenir que seuls les locataires ayant, dans les faits, sous-loué leur logement pendant plus de douze mois sont tenus de s'adresser au Tribunal pour contester le bien-fondé de l'avis du locateur suivant l'article 1944 C.c.Q., n'a pas de sens. Une contestation dans une telle situation serait sans mérite et vouée automatiquement à l'échec.

[43] L'article 1948 C.c.Q. s'applique plutôt aux cas comme celui de l'Intimée qui est d'avis qu'elle n'a pas sous-loué son logement pendant plus de douze mois. Cet article permet ainsi à ces locataires de faire la démonstration au Tribunal qu'ils n'ont pas sous-loué leur logement pendant plus de douze mois et d'éviter la fin du bail. L'Intimée ne s'est malheureusement pas prévalu de ce droit. Elle est donc réputée avoir accepté la fin du bail avec toutes les conséquences que cela représente. »

(Références omises)

500-80-040965-205

PAGE : 12

[38] La contestation prévue à l'article 1948 C.c.Q. ne vise pas seulement la « durée » de la sous-location, mais également la question de déterminer s'il y avait, dans les faits, sous-location ou non.

[39] Il se peut, en l'instance, que la relation juridique entre Amro et Holdings n'en soit pas une de sous-location puisqu'Amro est administratrice de cette société.

[40] Quoi qu'il en soit, il ne s'agit pas de la question en litige, puisque ce débat aurait dû être fait devant le T.A.L. à la suite d'une contestation entreprise aux termes de l'article 1948 C.c.Q.

[41] Pour les raisons qui précèdent, le Tribunal répond donc par la négative aux deux questions identifiées par la juge Nathalie Chalifour J.C.Q.

**PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**REJETTE** l'appel;

**LE TOUT**, avec dépend contre Arthur Amro Holdings inc.

---

DANIEL BOURGEOIS J.C.Q.

Me David Stelow  
Me Éva Richard  
KUGLER KANDESTIN SENCRL  
Avocats de l'appelante

Me Sheena Magli  
LEGAL MAGLI  
Avocats de l'intimée

Me Serge Laflamme  
LAFLAMME NADEAU AVOCATS  
Avocats de la mise en cause – Placements Isandre inc.

500-80-040965-205

PAGE : 13

Liana Amro  
Tribunal administratif du logement  
NON REPRÉSENTÉES  
Mises en cause

Date d'audience : 11 mars 2022