

# TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : 658300 31 20221018 G

No demande : 3688264

---

Devant la juge administrative : Lise Gélinas

---

MOHAMED OUHRIR  
2725, RUE LOUIS-PARÉ #303  
MONTRÉAL (QUÉBEC) H8S 1K9

Locataire - Partie demanderesse

c.

7820267 CANADA INC.  
5383, AVENUE RANDALL #1  
MONTRÉAL (QUÉBEC) H4V 2V6

Locatrice - Partie défenderesse

Logement concerné : 2725, rue Louis-Paré #303  
Montréal (Québec) H8S 1K9

---

## DÉCISION

---

[1] Par une demande introduite le 18 octobre 2022, le locataire demande la restitution d'une somme de 840 \$, laquelle constitue un dépôt de garantie versé lors de la signature du bail.

[2] Les parties sont liées par un bail du 1<sup>er</sup> août 2022 au 30 juin 2023, au loyer mensuel de 840 \$. La cuisinière et le réfrigérateur sont inclus au bail.

### FAITS

[3] Le 11 juillet 2022, le locataire reçoit un courriel de la locatrice l'enjoignant de lui transmettre une somme représentant les premier et dernier mois de loyers.<sup>1</sup>

[4] Or, le 14 juillet 2022, la locatrice transmet un courriel au locataire pour lui préciser que le premier versement de 840 \$ constitue le paiement du premier mois de loyer et le deuxième versement de 840 \$ constitue un dépôt de garantie pour l'usage d'électroménagers, soit la cuisinière et le réfrigérateur inclus au bail.<sup>2</sup>

[5] Le locataire allègue l'illégalité du dépôt de garantie et réclame la somme de 840 \$ à cet effet.

[6] Le locataire emménage le 1<sup>er</sup> septembre 2022 et est déçu de l'état des appareils électroménagers. Il avise la locatrice qu'il ne désire plus les garder et l'enjoint de les reprendre<sup>3</sup>.

[7] La locatrice témoigne qu'en dépit de l'interdiction prévue au *Code civil du Québec* concernant un dépôt de garantie<sup>4</sup>, le locataire a volontairement accepté d'y renoncer et de lui remettre un dépôt de garantie pour l'usage des électroménagers.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Pièce L-3.

<sup>2</sup> Pièce L-2.

<sup>3</sup> Pièce L-4.

<sup>4</sup> Article 1904 du *Code civil du Québec*.

<sup>5</sup> Op. cit., note 2.

[8] Tel se résume l'essentiel de la preuve.

#### QUESTION EN LITIGE

[9] La restitution du dépôt de sécurité est-elle justifiée?

#### ANALYSE ET DISCUSSION

[10] L'article 1904 du *Code civil du Québec* traite de l'interdiction d'exiger un dépôt de sécurité. Ledit article se lit comme suit :

**1904.** Le locateur ne peut exiger que chaque versement excède un mois de loyer; il ne peut exiger d'avance que le paiement du premier terme de loyer ou, si ce terme excède un mois, le paiement de plus d'un mois de loyer.

Il ne peut, non plus, exiger une somme d'argent autre que le loyer, sous forme de dépôt ou autrement, ou exiger, pour le paiement, la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté.

[11] En vertu de l'article 1893 du *Code civil du Québec*, l'article 1904 C.c.Q. est d'ordre public et s'applique à la locatrice.

[12] Le Tribunal juge opportun de rappeler que cette disposition en est une d'ordre public ayant pour but de protéger les locataires.

[13] Dans l'affaire *Majnemer (Placement Mayne, s.e.n.c.) c. Innocent*<sup>6</sup>, le juge administratif François Leblanc fait une revue des principes applicables en cette matière ainsi :

« [9] Plusieurs décisions du Tribunal de la Régie du logement ont déterminé la validité d'un dépôt donné volontairement.

« Il est vrai que le locateur ne peut exiger plus d'un mois de loyer par versement, mais ici c'est les locataires qui ont offert de payer d'avance les mois de loyer. La jurisprudence énonce à plusieurs reprises que l'article 1904 C.c.Q interdit au locateur d'exiger plus d'un mois de loyer, mais rien n'interdit à un locataire d'offrir des modalités de paiement qui s'écartent des modalités habituelles. Par contre, comme l'article 1904 C.c.Q protège le locataire contre les exigences du locateur, le locataire pourra renoncer à cette protection si la renonciation est claire, non équivoque et que les circonstances ne permettent pas de conclure à une certaine forme d'exigence de la part du locateur ou à une crainte du locataire. » [1] [2]

[10] Cependant, la Cour du Québec rappelait plus récemment que cette disposition était d'ordre public<sup>3</sup>. On se doit donc d'être très strict dans l'application de celle-ci. Et c'est ce qui est depuis suivi par le Tribunal de la Régie du logement<sup>4</sup>.

[11] Il faut néanmoins se rappeler qu'il s'agit d'un ordre public de protection :

« [19] Il importe, toutefois, de préciser que cette disposition vise à empêcher le locateur de solliciter, réclamer ou demander le versement de plus d'un mois de loyer de façon à en faire une condition à la formation du contrat de bail. Le législateur s'assure ainsi d'équilibrer le rapport de force qui peut parfois prévaloir lors de la conclusion d'un contrat de bail. [5] » [6]

[12] Il faut donc se demander si au moment où la locataire a renoncé à la protection, celle-ci avait lieu de s'appliquer, car on ne peut renoncer d'avance à une disposition d'ordre public de protection<sup>7</sup>. En n'oubliant pas non plus que telle nullité est susceptible de confirmation<sup>8</sup>.

[14] L'ensemble de la preuve prépondérante démontre que le locataire a renoncé à la protection de l'article 1904 du *Code civil du Québec* et consenti au dépôt de garantie et que ce n'est qu'après s'être déclaré insatisfait de l'état des appareils ménagers qu'il allègue l'illégalité d'un tel dépôt et l'absence de consentement libre et volontaire.

<sup>6</sup> 2016 QCRDL 36591.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[15] **REJETTE** la demande du locataire qui en assume les frais.

Le 24 FEV. 2023

  
\_\_\_\_\_  
Lise Gélinas

Présence(s) : le locataire  
la locatrice  
Date de l'audience : 19 décembre 2022

LG/nl