

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **530635 31 20200724 G**

No demande : **3029885**

Date : 27 novembre 2020

Devant la juge administrative : Manon Talbot

9103-2037 QUÉBEC INC.

Locateur - Partie demanderesse

c.

SUCCESSION DE MICHEL ROBITAILLE

Locataire - Partie défenderesse

et

GÉRALDINE CHAVARDES

Occupante – Partie intéressée

D É C I S I O N

[1] Le Tribunal est saisi d'une demande du locateur en résiliation de bail à la suite du décès du locataire.

[2] Le locateur demande également l'expulsion de l'occupante du logement, d'ordonner l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel et les frais judiciaires.

CONTEXTE

[3] L'essentiel des faits en litige n'est pas contesté. Ceux-ci ont même fait l'objet d'admissions communes. De plus, la preuve documentaire a été déposée de consentement.

[4] Comme elles mettent la table sur les questions en litige et les questions de droit et qu'elles expliquent la trame factuelle pertinente, les admissions sont les suivantes :

- Le locateur et le locataire Michel Robitaille étaient liés par un bail du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2019, reconduit jusqu'au 30 juin 2020 au loyer mensuel de 930 \$;
- Le locataire habitait seul le logement;
- Le locataire est décédé en Inde le 27 décembre 2019;
- Aux termes d'un testament notarié¹, Pascale Robitaille, fille du locataire, est désignée liquidatrice de la succession de son père;

¹ Selon le dernier testament inscrit au Registre des dispositions testamentaires dont le certificat de recherche a été délivré le 22 janvier 2020.

- Aucun avis de résiliation de bail n'est transmis par la liquidatrice de la succession selon l'article 1939 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.);
- Le 14 février 2020, le locateur fait parvenir au locataire un avis de reconduction du bail pour une augmentation de loyer de 40 \$ mensuellement;
- Le 30 avril 2020, une cession de bail est signée entre la liquidatrice de la succession et Géraldine Chavardes avec prise d'effet le 1^{er} juin 2020 et l'avis de cette cession est reçu par le locateur le 8 mai 2020;
- Le 13 mai 2020, le locateur demande les documents démontrant la qualité de Pascale Robitaille à agir et les informations concernant la cessionnaire afin de faire les enquêtes requises;
- Le même jour, la liquidatrice expédie le testament, le certificat de décès et le certificat de recherche testamentaire;
- Le 16 mai 2020, Géraldine Chavardes demande au locateur une confirmation de la réception du formulaire pour la location et l'enquête de crédit;
- Le 21 mai 2020, le locateur avise la liquidatrice de la succession de son refus à la cession de bail sans indiquer les motifs de refus;
- Le 26 juin 2020, le locateur avise la liquidatrice de la succession et l'occupante de libérer le logement au motif que la cession de bail est invalide.

[5] Le mandataire du locateur témoigne avoir été informé du décès du locateur le 2 mai 2020 par une autre locataire de l'immeuble. Lorsqu'il se présente au logement, madame Chavardes lui répond de communiquer avec le conjoint de Pascale Robitaille, ce qu'il fera. C'est dans ce contexte qu'il est informé de l'intention de la liquidatrice de céder le bail.

[6] Le mandataire du locateur admet l'offre de madame Chavardes de payer le loyer et son refus de recevoir le paiement puisqu'il ne consent pas à la location du logement.

QUESTIONS EN LITIGE

[7] Le locateur a-t-il prouvé que l'inexécution d'une obligation de la partie locataire lui a causé un préjudice sérieux justifiant la résiliation du bail?

[8] La succession du locataire pouvait-elle céder le bail après le décès de celui-ci?

POSITION DES PARTIES

[9] Puisque le locataire habitait seul le logement à son décès, le locateur plaide que personne ne pouvait revendiquer le statut de locataire prévu à l'article 1938 C.c.Q. Ainsi, la succession ne bénéficiant pas du droit au maintien dans les lieux ne pouvait céder plus de droits qu'elle n'en détenait.

[10] L'avocat du locateur invoque la décision de la Cour d'appel dans l'affaire *Vaillancourt c. Dion*² et la décision du Tribunal administratif du logement *Plamondon en sa qualité de liquidateur de la Succession Plamondon c. Coop d'Habitation (bloc) 4 vents de Beauport*³, à l'appui de ses prétentions.

[11] La succession en l'instance plaide essentiellement que le bail a été reconduit jusqu'en juin 2021 puisque le décès n'emporte pas la résiliation du bail selon l'article 1884 C.c.Q. Ainsi, puisque la succession ne s'est pas prévalu du droit de résilier le bail selon les dispositions de l'article 1939 C.c.Q. et que le locateur n'a pas évité la reconduction du bail par l'avis prévu à l'article 1944 C.c.Q., la succession pouvait céder le bail.

[12] La cession est aussi valide parce que le locateur ne s'est pas opposé de la manière prévue aux dispositions de l'article 1871 C.c.Q., lequel édicte que le locateur ne peut refuser la cession de bail sans motif sérieux.

[13] En réplique, l'avocat du locateur soulève qu'au moment de la reconduction du bail, il n'avait pas été avisé du décès du locataire.

² 2010 QCCA 1499.

³ 2013 CanLII 134167 (QC RDL).

ANALYSE ET DÉCISION

Le fardeau de preuve

[14] 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 faire la preuve des faits au soutien de sa prétention, et ce, de façon prépondérante, la force probante du témoignage étant laissée à l'appréciation du Tribunal.

La résiliation du bail

[15] Pour obtenir la résiliation du bail, le locateur doit démontrer que le locataire fait défaut de respecter ses obligations et que ce défaut lui cause un préjudice sérieux ainsi qu'aux autres occupants de l'immeuble⁴.

[16] Le locateur invoque que la succession du locataire a permis à madame Charvades d'occuper les lieux à son insu pour ensuite tenter de lui céder le bail sans droit.

[17] Avant même de se prononcer sur la question à savoir si la succession du locataire peut céder ou non le bail à la suite du décès du locataire, le Tribunal conclut que le résultat demeure le même, soit que le locateur n'a pas réussi à démontrer une contravention aux obligations en vertu du bail.

[18] Au surplus, même en concluant à un manquement de la partie locataire, le locateur n'a pas établi subir un préjudice sérieux résultant de l'occupation des lieux par madame Chavardes.

[19] Le Tribunal ne peut donc faire droit à la demande de résiliation du bail.

[20] Néanmoins, le Tribunal juge pertinent de statuer sur la validité de la cession de bail par la succession.

La cession de bail

[21] Rappelons que la cession de bail est un droit consenti à un locataire par la loi.⁵ Cependant, il est utile de citer les autres dispositions légales applicables en l'instance, soit :

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.

1938. L'époux ou le conjoint uni civilement d'un locataire ou, s'il habite avec ce dernier depuis au moins six mois, son conjoint de fait, un parent ou un allié, a droit au maintien dans les lieux et devient locataire si, lorsque cesse la cohabitation, il continue d'occuper le logement et avise le locateur de ce fait dans les deux mois de la cessation de la cohabitation.

La personne qui habite avec le locataire au moment de son décès a le même droit et devient locataire, si elle continue d'occuper le logement et avise le locateur de ce fait dans les deux mois du décès; cependant, si elle ne se prévaut pas de ce droit, le liquidateur de la succession ou, à défaut, un héritier, peut dans le mois qui suit l'expiration de ce délai de deux mois, résilier le bail en donnant au locateur un avis d'un mois. Dans tous les cas, la personne qui habitait avec le locataire au moment de son décès, le liquidateur de sa succession ou l'héritier n'est tenu, le cas échéant, au paiement de la partie du loyer afférente au coût des services qui se rattachent à la personne même du locataire qu'à l'égard des services qui ont été fournis du vivant de celui-ci. Il en est de même du coût de tels services lorsqu'ils sont offerts par le locateur en vertu d'un contrat distinct du bail.

1939. Si personne n'habite avec le locataire au moment du décès, le liquidateur de la succession ou, à défaut, un héritier, peut résilier le bail en donnant au locateur, dans les six mois du décès, un avis de deux mois. La résiliation prend effet avant l'expiration de ce dernier délai si le liquidateur ou l'héritier et le locateur en conviennent ou lorsque le logement est reloué par le locateur pendant ce même délai.

Le liquidateur ou l'héritier n'est tenu, le cas échéant, au paiement de la partie du loyer afférente au coût des services qui se rattachent à la personne même du locataire qu'à l'égard des

⁴ Article 1863 C.c.Q. L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.

(...)

⁵ Article 1870. Le locataire peut sous-louer tout ou partie du bien loué ou céder le bail. Il est alors tenu d'aviser le locateur de son intention, de lui indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer le bien ou céder le bail et d'obtenir le consentement du locateur à la sous-location ou à la cession.

1871. Le locateur ne peut refuser de consentir à la sous-location du bien ou à la cession du bail sans un motif sérieux.

Lorsqu'il refuse, le locateur est tenu d'indiquer au locataire, dans les 15 jours de la réception de l'avis, les motifs de son refus; s'il omet de le faire, il est réputé avoir consenti.

services qui ont été fournis du vivant de celui-ci. Il en est de même du coût de tels services lorsqu'ils sont offerts par le locateur en vertu d'un contrat distinct du bail.

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 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.

1884. Le décès de l'une des parties n'emporte pas résiliation du bail.

[22] L'article 1884 C.c.Q. de la section sur le louage applicable à tous les baux prévoit clairement que le décès ne met pas fin au bail. Cependant, cette disposition doit être lue avec les règles particulières en matière de bail résidentiel lorsque survient le décès d'un locataire.

[23] D'abord, si l'on évalue ces dispositions sous l'angle du droit au maintien dans les lieux, la décision dans l'affaire de la *Succession Plamondon* citée par l'avocat du locateur soutient entièrement ses prétentions. Ainsi, puisque le droit au maintien dans les lieux est un droit personnel, selon les termes de l'article 1936 C.c.Q., le liquidateur de la succession n'a pas la qualité de locataire et ne peut donc céder le bail.

[24] Le juge administratif Jacques Cloutier dans cette affaire indique que si le locataire habite seul son logement à son décès, l'article 1939 C.c.Q. donne ouverture à la succession de demander la résiliation du bail. Le fait pour le liquidateur de ne pas se prévaloir de ce droit ne lui permet pas pour autant de céder le bail puisque la succession n'est pas locataire et ne bénéficie pas du droit au maintien dans les lieux.

[25] La Cour d'appel dans l'affaire *Vaillancourt c. Dion* concluait dans le même sens en ces termes en ce qui concerne la qualification du droit personnel au maintien dans les lieux :

« [33] Pierre-Gabriel Jobin rappelle que le louage résidentiel est un contrat intuitu personae (14), soit un contrat que les parties désirent exécuter avec la personne avec laquelle elles ont contracté. Les relations entre un locataire et un locateur sont de la nature d'un droit personnel .

[34] Cette règle est néanmoins aménagée de manière à étendre le droit au maintien dans les lieux en faveur de certaines personnes qui ont un lien étroit avec le locataire et qui habitent avec lui. L'article 1938 C.c.Q. prévoit la situation de l'époux ou du conjoint du locataire qui habite avec ce dernier depuis six mois et celle de la personne qui habite avec le locataire au moment de son décès. »

[26] Dans la décision *Succession Denise Ouellette c. Sylvestre*⁶, la juge administrative Francine Jodoin dans une situation similaire aux faits de la présente affaire, à l'exception de l'avis transmis par le locateur à la succession selon l'article 1944 C.c.Q. », écrit ce qui suit :

[23] Dans l'affaire *Goyer c. Dubé*(3), les faits s'apparentent davantage au présent dossier. Le locateur et les cessionnaires ont saisi le Tribunal d'un litige concernant la validité d'une cession de bail et recouvrement de loyer.

[24] Après le décès de la locataire, son fils, héritier procède à la cession du bail en faveur d'une tierce personne. Le locateur refuse sous prétexte qu'il entend ne pas reconduire le bail à son échéance.

[25] Après avoir cité les dispositions législatives pertinentes, le Tribunal écrit(4) :

« La succession de la locataire peut certes céder le bail courant, mais ne peut céder le droit au maintien dans les lieux qui n'est plus dans son patrimoine ou s'il y est, ce droit est aléatoire et contingent au « non-envoi » par le locateur de l'avis prévu à l'article 1944 al.2 précité ».

⁶ 2013 CanLII 122985 (QC RDL).

[26] Quant au fait que l'avis n'avait pas encore été envoyé au moment de la cession du bail, le Tribunal répond qu'il ne faut pas confondre l'existence d'un droit et son exercice(5). Il poursuit en ajoutant que le cessionnaire ne peut avoir plus de droit que le cédant et partant dans la mesure où le droit de la succession est assujéti au droit du locateur de mettre fin au bail à son expiration, le cessionnaire ne peut invoquer un droit au maintien dans les lieux qui se prolongerait une fois l'avis transmis par le locateur.

[27] Il faut ajouter que même si la loi permet la cession du contrat de bail(6), cela demeure une restriction à l'exercice du droit de propriété et en conséquence, cette exception doit recevoir une interprétation restrictive.

[28] Rappelons que la succession n'a, généralement, aucun intérêt dans le maintien du bail à long terme et c'est pourquoi, le législateur lui permet d'y mettre fin. L'occupation du logement est liée, la plupart du temps, à l'administration de la succession. Cela explique, aussi, que le locateur peut décider de ne pas reconduire le bail lors du décès d'un locataire résidant seul.

[29] Dans l'affaire *Marcil c. 9179-0212 Québec inc.*(7), le Tribunal de la Régie du logement devait se prononcer sur le droit au maintien dans les lieux de la succession de la locataire qui louait un terrain destiné à une maison mobile. La succession se plaignait du fait que la maison mobile ne pouvait plus être vendue considérant l'avis de non-reconduction transmis par le locateur pour le terrain.

[30] Le Tribunal conclut que la succession ne dispose pas d'un droit au maintien dans les lieux et conséquemment, l'acquéreur de la maison mobile ne peut avoir plus de droit que le vendeur.

[31] Cette décision a été portée en appel(8), mais la Cour du Québec partage l'opinion du juge administratif du Tribunal de la Régie du logement quant à sa conclusion à l'effet que la succession ne détient pas de droit au maintien dans les lieux et ainsi, un avis sous l'article 1944, alinéa 2, du Code civil du Québec peut lui être transmis pour mettre fin au bail.

[32] Ceci dit, lorsqu'un tel avis est transmis, l'article 1948 du Code civil du Québec permet au liquidateur de la succession d'en contester le bien-fondé.

[33] Toutefois, comme le confirme la Cour du Québec, cela ne permet que de vérifier que les conditions pour ne pas reconduire le bail existent (décès, aucun autre occupant, le délai et la forme de l'avis).

[34] À la lumière de ces jurisprudences, le Tribunal est, également, d'avis qu'au moment du décès d'un locataire qui habitait seul, la succession ne peut bénéficier du droit au maintien dans les lieux si un avis sous l'article 1944 C.c.Q. lui est transmis.

[35] Toutefois, rien ne s'oppose à la cession du bail jusqu'à son échéance et ainsi, le Tribunal doit valider la cession en faveur d'Élaine Couprie et Guy Laramée. Cette cession est tributaire et conditionnelle à l'envoi d'un avis de non-reconduction que le locateur pourra transmettre à compter du 1^{er} janvier 2014 afin de mettre fin au bail, ainsi cédé, à compter du 30 juin 2014.

[27] Dans la décision *Marcil c. 9179-0212 Québec inc.*⁷ citée par ma collègue, il est aussi pertinent de souligner les propos suivants du juge Georges Massol sur la transmissibilité des droits d'une succession :

« [50] D'abord, le principe au maintien dans les lieux, au bénéfice du locataire, est prévu par l'article 1936 C.c.Q.

[51] Comme le rappelle Jobin :

« [...] certaines applications du principe du maintien dans les lieux [...] ne constituent pas strictement des cas de reconduction mais [...] y ressemble et [...], ultimement conduisent en pratique au même résultat. Il s'agit d'abord de trois situations où la loi permet la substitution de locataires : » [11]

1. D'abord, le cas prévu à l'article 1938, alinéa 1, soit le conjoint de droit ou de fait, ou parent ou allié ayant cohabité avec le locateur ;

2. D'autre part, quand le locataire décède, toute personne ayant habité avec lui ; c'est le cas prévu à l'article 1938, alinéa 2, C.c.Q. ;

3. Enfin, précise l'auteur, l'acquéreur d'une maison mobile sise sur un terrain loué peut succéder aux droits et obligations du bail du terrain conclu par son vendeur s'il laisse la maison mobile sur le terrain loué ; c'est le cas de l'article 2000 C.c.Q.[12]. »

⁷ 2011 QCCQ 262.

[52] C'est donc dire qu'outrent ces situations, le locateur bénéficiaire du droit de mettre fin à la reconduction du bail aux termes de l'article 1944, alinéa 2, et que le cessionnaire d'un bail, transmis par la succession du locataire, n'acquiert pas de droit [13].

[53] Dans la décision *Dénommée*, la régisseuse Francine Champigny indique :

« La succession ne peut tenter de reconduire le bail pour loger une autre personne et tenter de lui conférer ainsi un droit au maintien dans les lieux qu'elle n'a pas. Ce serait donner à ce tiers, qui n'habitait pas avec le locataire décédé, les mêmes droits que ceux que la loi confère à la personne visée à l'article 1938 C.c.Q. et imposer au locateur un locataire qu'il n'a pas choisi et que la loi ne lui a pas imposé. » [14]

[54] Le régisseur Thérien, dans la décision attaquée, expose ce principe qui ne peut être contesté. »

[28] À l'appui de l'argument voulant que le droit au maintien dans les lieux ne peut être cédé par la succession, la soussignée souscrit aux principes énoncés dans la décision *D'Alessio c. Marchand*⁸, dans laquelle la juge administrative Sylvie Lambert se penche sur la nature des droits transmissibles par le défunt à son décès. Appeler à trancher si le droit du locateur à la reprise du logement selon les articles 1957 et suivants du C.c.Q. est transmis au décès, elle s'exprime ainsi :

« [30] Pour trancher la question du droit à la reprise d'instance de l'héritière universelle, le Tribunal doit donc décider d'abord si le droit de reprendre un logement est un droit transmissible ou intransmissible.

[31] L'article 625 du *Code civil du Québec* prévoit :

« 625. Les héritiers sont, par le décès du défunt ou par l'événement qui donne effet à un legs, saisis du patrimoine du défunt, sous réserve des dispositions relatives à la liquidation successorale.

Ils ne sont pas, sauf les exceptions prévues au présent livre, tenus des obligations du défunt au-delà de la valeur des biens qu'ils recueillent et ils conservent le droit de réclamer de la succession le paiement de leurs créances.

Ils sont saisis des droits d'action du défunt contre l'auteur de toute violation d'un droit de la personnalité ou contre ses représentants. »

(Notre souligné)

[32] Il est admis que suivant les principes généraux du droit civil, l'héritier légal ou testamentaire continue la personnalité juridique de la personne décédée et peut exercer les mêmes droits patrimoniaux que celle-ci.(6)

[33] Quant aux droits que l'on peut qualifier d'extrapatrimoniaux, ils sont en principe intransmissibles. Le législateur a toutefois énoncé une exception à ce principe à l'article 625 alinéa 3 du *Code civil du Québec*. Les droits d'actions pour violation d'un droit de la personnalité sont transmissibles.(7) Parmi ces droits se trouvent les droits fondamentaux énumérés à la Charte des droits et libertés de la personne(8) et ceux énumérés au Code civil du Québec sous l'intitulé De certains droits de la personnalité.(9)

[34] Il y a lieu de préciser que même en matière patrimoniale, la règle de la transmissibilité des droits et obligations comporte certaines restrictions. Certains droits à connotation patrimoniale sont carrément intransmissibles. Selon les auteurs Baulne et Morin(10) c'est sans doute en raison du caractère personnel de ces recours.(11) Ils citent comme exemple, l'action en révocation d'une donation pour cause d'ingratitude(12), de l'action en réclamation d'état(13) de l'action en désaveu ou en contestation de paternité(14), la demande en séparation de corps ou en divorce.

[35] Les droits patrimoniaux s'estiment monétairement, sont détenus par une personne physique ou morale et émanent de ses activités économiques. Ils diffèrent des droits extrapatrimoniaux qui sont exclusivement possédés par une personne physique, ne s'apprécient pas monétairement, dépendent d'une situation sociale et sont conférés par la législation.(15)

[36] Un exercice de qualification selon ces critères permet, de l'avis du Tribunal, d'inclure le droit à la reprise de logement dans la catégorie des droits extrapatrimoniaux et donc intransmissibles.

[37] En effet, seule une personne physique peut en bénéficier, ce droit ne peut être apprécié monétairement et il est tributaire d'une situation sociale, soit le statut de locateur et propriétaire. Ce droit est en outre conféré par la législation.

⁸ 2019 QCRDL 26542.

[38] Par conséquent, le Tribunal est d'avis que le droit à la reprise du logement est un droit extrapatrimonial qui s'est éteint par le décès du locateur. Il s'agit d'un droit intransmissible. Puisque nous ne sommes pas dans l'une des deux exceptions soulevées dans l'affaire Hislop (plaidoiries terminées ou dossier en appel), Elena d'Alessio ne peut donc reprendre l'instance, à titre d'héritière universelle.»

[29] Ainsi, par analogie avec les principes se dégageant de l'analyse de la juge administrative Lambert, la soussignée conclut que le droit personnel au maintien dans les lieux entre dans la catégorie des droits extrapatrimoniaux non transmissibles au décès.

[30] Partant, la succession ne peut céder les droits qu'elle ne détient pas, et ce, que le locateur lui ait transmis ou non un avis en vertu de l'article 1944 C.c.Q.

[31] Par ailleurs, adhérer aux prétentions de l'avocat de la succession équivaldrait à dire que celle-ci se trouve dans la même position qu'une personne habitant les lieux au décès du locataire. Or, le législateur a limité les situations selon lesquelles une personne peut être considérée locataire du logement.⁹

[32] Au surplus, considérer le fait de pouvoir céder le bail avant la réception de l'avis en vertu de l'article 1944 C.c.Q.¹⁰, permettrait au liquidateur d'une succession de contourner le droit du locateur de ne pas reconduire le bail, ce qui apparaît contraire aux buts visés par les articles édictés par le législateur. En effet, la cession de bail libère le cédant de ses obligations.¹¹

[33] À cet égard, la soussignée se distingue de la position retenue dans l'affaire *Goyer c. Dubé* reprise par la juge administrative Francine Jodoin concernant le droit temporaire de la succession de céder le contrat de bail jusqu'à son échéance sans toutefois céder le droit au maintien dans les lieux.¹² De l'avis du Tribunal, le droit au maintien dans les lieux est une composante intrinsèque au bail de logement dans le contexte d'une cession.

[34] La soussignée adhère cependant à son raisonnement lorsqu'elle mentionne ce qui suit : « (...) la succession n'a généralement, aucun intérêt dans le maintien du bail à long terme, et c'est pourquoi, le législateur lui permet d'y mettre fin. L'occupation du logement est liée, la plupart du temps, à l'administration de la succession. »¹³

[35] De l'avis de la soussignée, l'analyse de la jurisprudence est concluante : la succession ne détient pas le droit au maintien dans les lieux du locataire lorsque ce dernier habite seul le logement. Par conséquent, la cession de bail est invalide et la succession demeure responsable des obligations du bail.

[36] La demande du locateur doit donc être rejetée.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[37] **DÉCLARE** la cession de bail invalide;

[38] **REJETTE** la demande du locateur.

Manon Talbot

Présence(s) : M^e Mohamed Diaré, avocat du locateur
la mandataire de la succession de Michel Robitaille
M^e Claude Papineau, avocat de la succession de Michel Robitaille
l'occupante Géraldine Chavardes

Date de l'audience : 26 octobre 2020

⁹ Articles 1938 et 1939 C.c.Q.

¹⁰ Le locateur peut : « éviter la reconduction du bail en avisant l'héritier ou le liquidateur de la succession. »

¹¹ Article 1873 C.c.Q.

¹² Précitée, note 6, par. 26.

¹³ Précitée, note 6, par. 28.

