

## RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **465796 31 20190610 G** No demande : **2781575**

Date : 05 décembre 2019

Régisseure : Louise Fortin, juge administrative

8864357 CANADA INC.

Locateur - Partie demanderesse

c.

EDWIN VICKERY

Locataire - Partie défenderesse

---

## D É C I S I O N

---

[1] Le locateur demande la résiliation du bail et l'expulsion du locataire, le recouvrement du loyer (1 624 \$) ainsi que le loyer dû au moment de l'audience, ainsi que des dommages au montant de 4 800 \$, plus l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel.

[2] Le locateur demande de plus la résiliation du bail au motif que le locataire paie fréquemment son loyer en retard.

[3] Ce dossier a fait l'objet d'une preuve commune avec un dossier connexe<sup>(1)</sup>. Des décisions distinctes sont, toutefois, rendues.

[4] Il s'agit d'un bail du 1<sup>er</sup> octobre 2012 au 30 septembre 2013 au loyer mensuel de 1 050 \$, payable le premier jour de chaque mois, reconduit jusqu'au 30 septembre 2020.

[5] Le locateur a acquis l'immeuble en juin 2014.

[6] Le représentant du locateur indique qu'un premier avis de renouvellement de bail a été transmis au locataire pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2015 au 30 septembre 2016 pour un loyer de 1 096 \$ par mois. Toutefois, aucune preuve d'envoi et de réception n'a été produite, sauf une lettre du locataire daté du 21 mai 2019 qui indique :

«As your clients are aware, the lawfully received request for modification of the lease for the period starting October 1, 2016 was rejected within the 30 days after receiving it and this was never challenged by the owners. The previous lease remained in effect at a rate of \$1050.00 for the first 11 months and \$450 for the 12<sup>th</sup> month and all heating costs to be paid by the landlord. While the new owners acquired the rights, title and interest in the lease, they also inherited the responsibilities which as stated in the previous sentence, they have not fulfilled.

My records show that no request to modify the lease was lawfully received in 2018 or 2019. And this has not been contested until now.

As it stands the original lease terms that the landlord inherited remain in effect.

No default of the lease exists on my part and papers have already been filed with the Regie du Logement the recover overpayments, heating and other costs.

---

<sup>1</sup> 453974

If you have evidence to the contrary, I would like to view it.

The present is sent without prejudice or admission,

Regards,»

[7] Un deuxième avis de renouvellement de bail a été transmis au locataire le 1<sup>er</sup> mai 2018 par ProNotif pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2018 au 30 septembre 2019 pour un loyer de 1 115 \$ par mois.

[8] Un troisième avis de renouvellement de bail a été transmis au locataire le 5 avril 2019 et le 10 avril 2019 par ProNotif pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2019 au 30 septembre 2020 pour un loyer de 1 170 \$ par mois.

[9] Le représentant du locateur explique qu'il a dû envoyer ces deux derniers avis de renouvellement de bail par ProNotif puisque le locataire refuse de percevoir les courriers recommandés qu'il lui transmet et refuse toute forme de communication.

[10] Suite à la réception de ces avis, il soutient que le locataire n'a pas répondu de sorte que le bail a été reconduit aux nouvelles conditions.

[11] Il soutient que le locataire doit au locateur 2 004 \$ en date du mois d'octobre 2019, puisque depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2016 il ne verse que 1 050 \$ par mois.

[12] Il réclame aussi une somme de 5 400 \$ représentant les frais d'administration de 150 \$ par mois prévu à l'article 13 des règlements de l'immeuble qui prévoit :

**« 13. PAIEMENTS EN RETARD**

Le loyer est considéré "en retard" s'il le montant total n'est pas reçu et traitées par CutCorp à partir de 17h le 1<sup>er</sup> du mois. Il incombe au locataire de comprendre les heures de travail de CutCorp et le temps de traitement des institutions financières pour s'assurer que le loyer est reçu à temps. Si le 1<sup>er</sup> du mois est un week-end ou un jour férié, il incombe au locataire de s'assurer que le loyer est reçu avant le 1<sup>er</sup> du mois. Les paiements de loyer tardifs entraînent des frais de 150 \$. Si des retards de paiement surviennent régulièrement, cela peut entraîner la résiliation du bail. » (sic)

[13] Pour ce qui est des retards de loyer qui consistent essentiellement aux augmentations non payées, il explique au moyen d'une preuve documentaire que le locateur a d'importantes obligations financières à assumer en regard de l'immeuble et qu'il a besoin du paiement du loyer.

[14] Le locataire conteste la demande et soutient qu'il n'a pas reçu les avis de renouvellement de bail allégués pour les années 2018 et 2019, tel qu'indiqué à sa lettre du 21 mai 2019 alors qu'il a contesté celui pour 2016-2017.

[15] À cet effet, il dépose des photographies captées de sa boîte de courriel de son ordinateur qui montrent la transmission de trois courriels intitulés « avis de renouvellement et/ou modification du bail et renouvellement de bail rent renewal grosvener unit 11 » datés du 1<sup>er</sup> mai 2018, du 5 et 10 avril 2019 qui n'ont pas été ouverts.

[16] Il explique qu'il n'ouvre pas tous ses messages puisqu'il est très suspicieux et qu'à défaut d'avoir été ouverts, ils ne peuvent être considérés comme reçus. Qui plus est, ce mode de transmission, soutient-il, n'est pas conforme à la loi.

Questions en litige

[17] Les avis de renouvellement de bail ont-ils été valablement donnés et reçus par le locataire ?

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

« 1942. La locatrice 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 douze 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, la locatrice 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 dix jours et vingt jours s'il s'agit du bail d'une chambre ».

« 1945. Le locataire qui refuse la modification proposée par la locatrice est tenu, dans le mois de la réception de l'avis de modification du bail, d'aviser la locatrice 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 la locatrice.

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. La locatrice 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 ».

[19] En vertu de l'article 1942 du *Code civil du Québec*, le locateur doit donner un avis de modification au locataire. Le terme donné doit s'interpréter comme reçu par le locataire.

[20] En l'instance, le locateur a démontré que le locataire a admis dans sa lettre du 21 mai 2019 qu'il avait reçu l'avis d'augmentation de loyer pour 2016-2017, alors qu'aucune preuve de son refus n'a été produite. Pour ce qui est des avis de renouvellement de bail, envoyés via « Pronotif » en 2018 et en 2019, les rapports d'envoi émis démontrent que les courriels ont été expédiés avec succès au destinataire.

[21] Au surplus, les photographies produites par le locataire démontrent qu'il les a reçus mais qu'il ne les a pas ouverts volontairement.

[22] En fait, c'est comme si le locataire avait reçu un courrier recommandé et qu'il avait décidé de ne pas ouvrir l'enveloppe.

[23] Le tribunal est donc d'avis que le locataire a reçu les avis d'augmentation pour les périodes suivantes :

du 1<sup>er</sup> octobre 2016 au 30 septembre 2018 à un loyer de 1 096 \$ par mois

du 1<sup>er</sup> octobre 2018 au 30 septembre 2019 à un loyer de 1 115 \$ par mois

du 1<sup>er</sup> octobre 2019 au 30 septembre 2020 à un loyer de 1 170 \$ par mois

[24] Le locataire doit donc la somme totale de 2 400 \$, soit :

1 104 \$ pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2016 au 30 septembre 2018 (1 096 \$ - 1 050 \$)

780 \$ pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2018 au 30 septembre 2019 (1 115 \$ - 1 050 \$)

et 120 \$ pour le loyer d'octobre 2019 (1 170 \$ - 1 050 \$)

[25] Cependant, le tribunal ne peut accorder les frais administratifs réclamés, il s'agit d'une clause pénale qui est contraire à l'article 1901 C.c.Q. et en l'absence de preuve quant au préjudice réellement subi, cette clause est nulle. Le tribunal considère que l'obligation qui en découle est déraisonnable.

[26] La locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer, la résiliation du bail est donc justifiée par l'application de l'article 1971 C.c.Q.

[27] Pour ce qui est des retards fréquents, considérant que la somme due consiste uniquement à des augmentations de loyer contestées, cette partie de la demande est rejetée.

[28] Considérant que le locataire ne pouvait connaître le montant exact du loyer dû avant l'audience, le bail n'est toutefois pas résilié si le loyer dû, les intérêts et les frais sont payés dans les 10 jours de la date du jugement.

[29] Le préjudice causé au locateur justifie l'exécution provisoire de la décision, comme il est prévu à l'article 82.1 L.R.L.

### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[30] **CONDAMNE** la locataire à payer au locateur la somme de 2 004 \$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., à compter du 10 juin 2019 sur la somme de 585 \$, et sur le solde à compter de l'échéance de chaque loyer, plus les frais judiciaires de 99 \$, et ce dans les 10 jours de la date de la décision;

[31] À défaut de payer le loyer dû, les intérêts et les frais dans les délais prévus;

[32] **RÉSILIE** le bail et **ORDONNE** l'expulsion de la locataire et de tous les occupants du logement;

[33] **ORDONNE** l'exécution provisoire, malgré l'appel, de l'ordonnance d'expulsion à compter du 11<sup>e</sup> jour de sa date.

---

Louise Fortin

Présence(s) : Me Bianca Desforges, avocate du locateur  
le locataire

Date de l'audience : 16 octobre 2019