

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **243378 31 20151026 G**

No demande : **1860611**

Date : 01 février 2016

Régisseur : Jean Gauthier, juge administratif

HUGO SYLVAIN

Locataire - Partie demanderesse

c.

MATHIEU GELLY

Locateur - Partie défenderesse

D É C I S I O N

[1] Le 26 octobre 2015, le locataire soumet au Tribunal une demande de résiliation de bail à la suite du refus d'une cession de bail par le locateur.

Les faits

[2] Il s'agit du bail d'un logement qui se termine le 30 juin 2016 au loyer mensuel de 742 \$.

[3] Dès le 19 juin 2015, le locataire avise le locateur qu'il entend déménager.

[4] Il propose alors de payer trois mois de loyer au locateur pour briser le bail, ce qui est refusé. Il entreprend donc des démarches afin de céder le bail mais plusieurs d'entre elles sont infructueuses. Cependant, le 6 octobre 2015, le locataire soumet au locateur un avis de cession de bail à un candidat apparemment plus sérieux (L-1). L'avis est conforme à la loi, il comporte les coordonnées du cessionnaire éventuel.

[5] Une demande de location sur le formulaire requis par le locateur lui est télécopiée par le cessionnaire (P-9). Le cessionnaire écrit :

« arrived in Canada in 2006. became canadian citizen in 2011. retired, former mcgill university teacher, PhD. author of three books. Old age pension.

Était propriétaire à l'adresse précédente ».

[6] Un courriel est ensuite transmis au locateur par le locataire (P-9.1) :

« Revenu de 56.256 \$

Source :

-Sécurité sociale (USA) : 1,600 \$ par mois (19,220)

-Annuité (USA) : 700 \$ par mois (8,400 \$)

-Ancien employeur : 225 \$ par mois (2,700 \$)

-Pension de vieillesse (Québec) : 78 \$ par mois (936 \$)

Le gouvernement américain veut qu'une certaine partie des investissements de retraite soit retiré à chaque année, la dernière année ce montant était de 25,000 \$, montant se trouvant maintenant dans le compte épargne d'une compte américain et à la banque de Montréal. Un autre montant similaire sera retiré le 1^{er} janvier 2016.

-Il y a aussi d'autre revenus d'investissement

Il nous fera plaisir de vous faire parvenir quelque soit le document que vous aurez besoin pour collaborer les montants mentionnés ci-haut.

Merci,

D.W.H » (sic)

[7] Le 15 octobre 2015, le locateur refuse la cession (L-2) pour les motifs suivants :

« le candidat pose un risque financier trop grand

explication supplémentaire :

le candidat a soumis des informations de nature financière, mais n'est pas disponible pour en démontrer la véracité, ni pour fournir des explications, et ce, d'ici la fin du délai légal. Je ne peux donc ni confirmer le montant total de ses revenus, ni leur nature ou caractéristiques. Par le biais de son représentant, le locataire se désiste de sa demande, du moins pour l'instant.

Le dossier de crédit du candidat est vide, probablement à cause de discordances entre les informations inscrites sur le formulaire « demande de location » et les données du fournisseur d'informations financières. Il serait indiqué que le candidat vérifie avec un bureau de crédit (équifax) s'il y a des erreurs dans son dossier. »

[8] Entre ces deux dates, plusieurs échanges de courriels ont eu lieu entre les parties. Le cessionnaire offre même de verser neuf mois de loyer d'avance. Le locataire prétend que le locateur avait des exigences déraisonnables quant aux informations requises du cessionnaire. Le locateur prétend qu'il avait de bonnes raisons de refuser le cessionnaire puisque les informations fournies étaient incomplètes parfois même contradictoires.

[9] Le cessionnaire, âgé de 73 ans est pensionné du gouvernement américain et prétend avoir un revenu annuel de 56 000 \$ mais n'a jamais fourni de preuve écrite de sa situation financière. Enfin, des difficultés de communication ont eu lieu à quelques occasions entre lui, son représentant et le locateur. Le candidat s'est finalement désisté en prétextant l'inflexibilité du locateur.

Analyse et décision

[10] Le locataire a le droit de céder son bail mais doit obtenir le consentement du locateur qui ne peut refuser sans motif sérieux, conformément aux articles 1870 et 1871 du *Code civil du Québec* qui se lisent :

« **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 quinze jours de la réception de l'avis, les motifs de son refus; s'il omet de le faire, il est réputé avoir consenti. »

[11] L'avis doit contenir le nom et l'adresse du cessionnaire éventuel et le cédant n'est pas tenu de fournir au locateur d'autres renseignements.

[12] La jurisprudence du Tribunal est constante à l'effet que les motifs du locateur doivent être fondés sur la qualité même du cessionnaire. Le refus peut être fondé sur sa capacité de payer ou son insolvabilité.

[13] La crainte pouvant justifier un refus du locateur doit être réelle, sérieuse et significative.¹

[14] Dans les circonstances, à la lumière de la preuve prépondérante qui lui a été soumise, le Tribunal considère que le locateur avait des motifs sérieux de refuser la proposition de cession soumise par le locataire le 5 octobre et que ses exigences étaient raisonnables. Une erreur de date de naissance n'a jamais été corrigée par le cessionnaire, ce qui empêchait le locateur d'effectuer son enquête de crédit et surtout, aucune preuve documentaire de revenus n'a été soumise au locateur.

[15] Le dossier n'était pas simple à administrer pour le locateur, surtout que le cessionnaire agissait par un mandataire, ce qui a occasionné des délais qu'on ne peut imputer au locateur.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[16] **REJETTE** la demande du locataire.

Jean Gauthier

Présence(s) : le locataire
le locateur
Date de l'audience : 21 décembre 2015

¹ Bessé c. Lamorte, R.L. Montréal 31-070308-004G, le 29 mai 2007, r. A. Mailfait.

