



Nos dossiers : 31-120921-071 31 20120921 G  
31-130711-006 31 20130711 G

Nos demandes : 41019  
45723

Page 2

L'avis, tel que prescrit par l'article 1944 du *Code civil du Québec* a également été donné au sous-locataire qui occupait et qui occupe présentement les lieux loués, le cas échéant.

Conformément à l'article 1945 du *Code civil du Québec*, la locataire Céline Bilodeau était tenue, dans le mois de la réception de l'avis de terminaison, d'aviser le locateur Ghislaine Rouleau de son refus de quitter les lieux ou, alternativement, suivant l'article 1948 du *Code civil du Québec*, devant, dans le mois de la réception de l'avis susdit, s'adresser au tribunal pour en contester le bien-fondé.

Or, dans un dossier connexe et parallèle devant la Régie portant le numéro de demande 31 120921 071 G, où le locateur a déposé une demande devant la Régie pour la terminaison du bail de Mme Céline Bilodeau en date du 21 septembre 2012, au motif que celle-ci avait contrevenu à ses obligations aux termes de l'article 1870 du *Code civil du Québec*, la locataire Céline Bilodeau dépose une contestation à cette demande de résolution de bail fondée, non pas sur l'article 1944 du *Code civil du Québec*, mais sur l'article 1878 du *Code civil du Québec*. Or, cette contestation, si tardive soit-elle, ne peut servir à remplacer l'avis ou la demande judiciaire que la locataire Céline Bilodeau devait faire parvenir au locateur ou au tribunal dans le mois suivant la réception de l'avis daté du 19 mars 2013 avisant celle-ci de la terminaison du bail conformément à l'article 1944 du *Code civil du Québec*.

Ceci étant, pour ce seul motif, la locataire Céline Bilodeau, est réputée avoir accepté la fin du bail sans autre formalité.

Dans l'éventualité où la Régie n'est pas de l'avis du locateur, et permet à Céline Bilodeau d'être relevée de son défaut de contester l'avis de terminaison, pièce P-1, le locateur soumet respectueusement à la Régie que celle-ci a, à tout événement, sous-loué son logement pour des périodes représentant plus de douze (12) mois, comme celle-ci l'admet d'ailleurs dans son document intitulé « Contestation à la demande de résolution de bail no 31 120921 071 G » et plus particulièrement, tel qu'il appert des paragraphes 78 et suivants dudit document et des pièces qui s'y rapportent. Le document intitulé « Contestation à la demande de résolution de bail no 31 120921 071 G » est communiqué au soutien des présentes comme **pièce P-2**.

Le locateur entend faire la démonstration, devant cette Régie, qu'elle rencontre les exigences prescrites par l'article 1944 du *Code civil du Québec* pour faire droit à l'avis de terminaison du 19 mars 2013.

Dans la deuxième alternative où la Régie n'est pas du même avis du locateur, le locateur se réserve le droit de demander, tel que prévu à l'article 1948 du *Code civil du Québec*, une demande afin de fixer un nouveau loyer devant la ou le régisseur saisi(e) de la présente demande.

Le locateur n'admet d'aucune façon l'encaissement des chèques qu'elle a reçus pour les trois (3) premiers mois du bail qui fait l'objet de la présente contestation, emporte une renonciation à ses droits et recours qui font l'objet de la présente demande.

Pour l'ensemble de ces motifs, le locateur demande respectueusement à la Régie du logement de :

**PRONONCER** la résiliation du bail intervenu entre Céline Bilodeau et Ghislaine Rouleau en date du 1<sup>er</sup> juillet 2012, se terminant le 30 juin 2012, *OU ALTERNATIVEMENT* de **PRONONCER** la résiliation du bail qui se poursuit pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2013 jusqu'au moment où jugement sera rendu sur la présente demande;

**ORDONNER** l'expulsion de Céline Bilodeau dans les vingt (20) jours du prononcé de la résiliation du bail intervenu entre Céline Bilodeau et Ghislaine Rouleau. »

« **1944.** Le locateur peut, lorsque le locataire a sous-loué le logement pendant plus de douze 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.»

[4] Ce recours fait suite à un avis transmis par la locatrice à la locataire (P-3).

[5] Lors d'une première audience tenue le 12 septembre 2013, la cause est remise de consentement.

## LES FAITS PERTINENTS

- [6] Les parties signent un bail en 2008. Actuellement, le loyer s'élève à 640 \$.
- [7] Le logement, situé dans une bâtisse locative de plusieurs logements, est composé de cinq pièces et demie, dont trois chambres situées sur deux étages.
- [8] La locataire explique qu'elle a toujours sous-loué une, deux ou trois des chambres du logement à l'instar, ajoute-t-elle, des précédents locataires et au su de la locatrice. Celle-ci nie.
- [9] Ainsi, dit la locataire, il y a eu Maxime et Mathieu en 2011, puis une immigrante congolaise, Amélie Selfie, puis de nouveau Maxime en septembre 2012 et durant l'été 2012, Mathieu occupe la chambre de la locataire. Vient ensuite madame Froment qui loue une chambre huit mois durant l'année 2013, année durant laquelle Annabelle a également occupé une chambre pendant trois mois.
- [10] L'année 2014 a vu Harry, Xavier et Maxime occuper ponctuellement et parfois simultanément, l'une des trois chambres du logement. D'ailleurs Xavier, installé en mai 2014, cohabitait avec Marion, elle-même installée au logement depuis juillet 2015. Xavier a mis fin à la location de sa chambre en octobre 2015, soit après plus d'un an de sous-location.
- [11] Marion loue toujours, en date de l'audience, une des trois chambres.
- [12] La locataire annonce les chambres sur le site Kijiji. Chacune de ses chambres est louée 610 \$ et l'offre locative inclut les meubles, le service Internet et la nourriture de base.
- [13] La locataire a travaillé durant trois ans et neuf mois à Sherbrooke, à raison, dit-elle, de 60 heures par semaine. Durant cette période (de mars 2011 à octobre 2013), elle affirme qu'elle montait toutes les fins de semaine à Montréal.
- [14] À ce jour, la situation est inverse : sans emploi, la locataire vit la semaine au logement en litige puis quitte en fin de semaine pour se rendre à Sherbrooke afin de prendre soin de sa mère malade.
- [15] Il appert qu'elle suit, en outre, des cours universitaires à Sherbrooke.
- [16] Néanmoins, affirme la locataire, sa résidence et son domicile sont demeurés au logement en litige : elle y a ses amis, son courrier et ses biens personnels.
- [17] Elle admet n'utiliser que rarement le stationnement inclus au bail. Selon elle, le risque qu'un arbre tombe sur sa voiture constitue un facteur suffisamment dissuasif à son utilisation.
- [18] En ce qui concerne les montants perçus des sous-locations, lesquels peuvent atteindre (610 \$ x 3) soit 1 830 \$ mensuellement, la locataire ne les déclare pas au fisc. Elle est d'avis, en effet, qu'il s'agit d'un partage de loyers, réfutant qu'il s'agisse d'une colocation ou de revenus personnels.
- [19] Il ne s'agit pas non plus, dit-elle, d'un revenu car elle « ne fait pas d'argent avec cela ». Elle nie toute qualification commerciale de cette activité.
- [20] Finalement, la locataire admet n'avoir jamais avisé la locatrice de ces occupations fréquentes et successives, arguant que celles-ci étaient monnaie courante avec les précédents locataires, incluant celle de la précédente et qui était sa sœur.

### Sur la preuve de la locataire

- [21] La preuve testimoniale émanant de la locataire révèle ceci :
- [22] C'est le 17 septembre 2012 que la locataire apprend, par une occupante d'une des chambres du logement, que des punaises ont envahi sa chambre.
- [23] S'ensuit une série d'échanges courriels entre la locataire et deux autres locataires de l'immeuble (P4). Il importe de souligner que la locataire séjourne alors à Sherbrooke.
- [24] En un jour, celui du 17 septembre 2012, et avant même qu'un exterminateur ait procédé à une quelconque vérification, la locataire entreprend, par courriels, de rallier les deux locataires, et ce, à l'issue d'un important échange de courriels les 17 et 18 septembre 2012 durant lesquels la locataire tente de susciter la réaction des locataires à son problème de punaises :

Nos dossiers : 31-120921-071 31 20120921 G  
31-130711-006 31 20130711 G

Nos demandes : 41019  
45723

Page 4

[25] Le 1<sup>er</sup> novembre, la locataire transmet sa mise en demeure à la locatrice (onglet 50). Et la locatrice y répond dans les termes suivants :

« vendredi 2 novembre 2012 10 h 52

“Sous toutes réserves”

Madame Bilodeau,

J'accuse réception de votre courriel d'hier ainsi que des pièces jointes à votre courriel.

Permettez-moi de répondre à la lettre de mise en demeure destinée à madame Ghislaine Rouleau datée également du 1<sup>er</sup> novembre 2012.

Dans un premier temps, nous nous devons de rétablir les faits. Monsieur Separovic a fait état au locateur d'un problème allégué de punaises de lit suivant vos propres représentations alors que vous avez jugé bon de répandre de fausses rumeurs à l'ensemble des locataires à l'effet que l'édifice au complet était contaminé par des punaises de lit. Or, la situation véridique et factuelle à cet égard repose uniquement sur la présence de quelques punaises de lit dans un endroit bien déterminé dans votre appartement, tel que confirmé par le représentant ABC qui s'est déplacé le 22 septembre dernier chez vous. D'ailleurs, le soussigné étant présent sur les lieux, j'ai pu discuter avec le représentant d'ABC qui nous a confirmé qu'il s'agissait, dans votre cas, de quelques punaises de lit se retrouvant dans un seul lit et qu'il s'agissait d'une intervention bien mineure pour procéder à l'éradication de celles-ci. Qui plus est, ce même représentant nous a confirmé que la source la plus probable de la présence de ces punaises relevait de plusieurs causes, celles-ci étant toutes attribuables à des causes extrinsèques à la condition inhérente de l'immeuble. À titre d'exemple, le représentant d'ABC nous a mentionné qu'une source potentielle de la présence de ces punaises reposait sur le va-et-vient de visiteurs dans votre appartement.

Ceci étant, le soussigné a confirmé avec monsieur Separovic qu'il n'y avait aucune punaise dans son appartement et nous n'avons pas eu quelque plainte que ce soit des autres locataires à cet effet. Par présomption de faits, une seule conclusion s'impose. La présence de ces punaises survient exactement dans la période d'un an pendant laquelle vous avez procédé à la sous-location de votre appartement à des individus inconnus du locateur, alors qu'aucun problème de contamination de ce genre n'est survenu dans les quarante dernières années depuis que cet immeuble appartient à la famille de madame Rouleau.

En considération de ce qui précède, ce problème ne résulte que de vos propres manquements et violations à vos obligations à titre de locataire en ayant procédé à sous-louer votre appartement à au moins trois personnes différentes pour des intervalles indéterminés et ce, à l'insu du locateur sans même avoir son autorisation tel que requis par la loi. Quitte à vous le répéter, la destination de cet immeuble en est une d'un immeuble à revenus locatifs fixes et non pas d'appartements ou de chambres d'hôtel. D'ailleurs, certains des locataires se sont plaints des allées et venues nombreuses des différentes personnes étant associées aux nombreux sous-locataires à qui vous avez sous-loué votre appartement.

Nous verrons à tenter d'être présent lors de la présence du représentant d'ABC le 9 novembre prochain à 10h00 a.m. Pour les motifs qui précèdent, il n'en revient qu'à vous de prendre les mesures qui s'imposent pour éviter d'ailleurs que la situation de contamination qui résulte de vos propres manquements ne cause aucun autre préjudice aux autres locataires de l'immeuble. Par ailleurs, en aucun temps ABC peut-elle intervenir auprès des autres locataires de la bâtisse pour procéder à une visite de chacun des appartements, Si ABC procède ainsi, avec votre concours et consentement, il s'agira alors d'une contravention claire aux droits de propriété absolus du locateur des lieux loués et constituera dès lors un abus de droit qui sera sanctionnable par des procédures qui seront déposées sans autre avis ni délai. Nous prenons bien la peine de transmettre en copie cette lettre à ABC pour qu'elle soit bien avisée de la situation et qu'une intervention de leur part sur votre invitation auprès des autres locataires engagera la responsabilité de cette compagnie solidairement avec vous-même.

J'invite les autres locataires qui sont mis en copie sur la présente lettre de m'indiquer s'ils ont constaté un problème de punaises jusqu'à tout récemment et, le cas échéant, nous verrons à reconsidérer notre position quant à la possibilité pour ABC d'inspecter leur appartement. Cependant, devant une telle éventualité, vous serez responsable personnellement pour tous les frais encourus pour une inspection dans un autre appartement parce qu'au risque de se répéter, cette situation fort déplorable ne résulte que de vos propres violations et manquements à vos obligations légales.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE. »

[26] Le 9 novembre 2012, un traitement est effectué dans les périmètres limités de la chambre initialement visée (onglet 55), chambre de la locataire mais alors occupée par une sous-locataire.

[27] Le 19 mars 2013, l'avis suivant est transmis à la locataire :

« Madame Bilodeau,

Conformément à l'article 1944 du *Code civil du Québec*, avis vous est donné par la présente que madame Ghislaine Rouleau, à titre de locateur des lieux loués, met fin à votre bail sans possibilité de reconduction considérant que vous avez sous-loué les lieux loués pour une période de plus de douze mois.

L'avis de la présente est également donné au sous-locataire qui occupe présentement les lieux loués.

Soyez assurés que nous possédons toutes les preuves requises pour établir que vous avez procédé à la sous-location des lieux loués pour une période excédant douze mois. Nous désirons également vous préciser qu'il n'est pas nécessaire, conformément au libellé de l'article 1944, que ces douze mois de sous-location aient été faits de façon consécutive.

En considération de ce qui précède, vous n'avez d'autre choix, ainsi que tout sous-locataire qui occupe les lieux présentement loués, de quitter les lieux au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2013.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE. »

[28] Durant son témoignage, la locataire admet qu'elle n'a jamais pu vérifier les prétentions de sa sous-locataire au sujet des punaises puisqu'elle n'était pas à Montréal.

[29] Elle ajoute que la punaise ayant été trouvée dans son lit, « c'est donc moi qui l'y ait rapportée ».

[30] Cette admission est réitérée lors de l'audience après que le Tribunal eût questionné et informé la locataire quant à la portée de cette admission.

### **PRÉTENTION DES PARTIES**

[31] La locatrice prétend que le Tribunal doit déclarer une fin de non-recevoir à la locataire en vertu de l'article 1948 du *Code civil du Québec*. Cet article autorise la locataire à contester la demande en non-reconduction du bail prévue à 1944 du *Code civil du Québec*, ici celle datée du 11 juillet 2013, mais dans un délai d'un mois.

[32] Or, la seule contestation de la locataire a été déposée en réponse au premier recours de la locatrice, celui-ci fondé sur l'article 1870 du *Code civil du Québec*.

[33] La locatrice ajoute que les sous-locations, telles qu'opérées par la locataire, constituent une atteinte au caractère intuitu personae qu'est le contrat de bail, qu'elles ont modifié la destination du logement et qu'elles constituent un préjudice pour elle via une gestion incontrôlée de son actif immobilier.

[34] La locataire argue que la locatrice est en mode revanche à son égard car la pratique de la sous-location devait lui être connue depuis longtemps, sa demande de résiliation de bail ne vise qu'à la punir de l'épisode relatif aux punaises.

[35] La locataire réitère habiter le logement et que la présence des occupants au logement n'a jamais constitué pour elle une sous-location.

### **QUESTIONS DE DROIT**

[36] La locatrice invoque le défaut, par la locataire, de s'opposer à l'avis émis en vertu de l'article 1944 et suivants du *Code civil du Québec* alors que la locataire prétend qu'il n'y a jamais eu de sous-location au sens des articles 1870 et 1944 du *Code civil du Québec*.

[37] La première question de droit est donc :

[38] *Dans quelle mesure les faits avérés se qualifient pour l'application de l'article 1870 et des articles 1944 et suivants du Code civil du Québec ?*

[39] Dans l'affirmative, les questions en litige suivantes sont :

[40] *Le défaut de s'opposer à l'avis émis sous 1944 du Code civil du Québec est-il rédhibitoire ?*

[41] *La locatrice a-t-elle subi un préjudice suffisamment sérieux qu'il justifie la résiliation du bail ?*

## ANALYSE

[42] Dans quelle mesure les faits avérés se qualifient pour l'application des articles 1870 et 1944 et suivants du *Code civil du Québec* ?

[43] Avant de statuer sur la demande de fin de non-recevoir invoquée par la locatrice, il y a lieu de déterminer si la locataire sous-louait son logement au sens de l'article 1870 du *Code civil du Québec*.

[44] Cette question préliminaire, outre qu'elle soit nécessaire aux fins de la présente décision, revêt un intérêt actuel certain, car elle permet de circonscrire les tenants et aboutissants juridiques d'un phénomène économique et social en plein essor, soit l'avènement de locations payantes courtes et ponctuelles, via des sites tels que AIRBNB. Certaines des conséquences juridiques de ce phénomène s'inscrivent directement dans le cadre de l'application du régime juridique d'ordre public de la location résidentielle.

[45] Celle qui est soulevée par les faits de la cause concerne la nature et l'étendue de la sous-location et l'argumentaire de la locataire vise à réfuter l'existence même de sous-locations puisque dit-elle, elle a toujours habité le logement.

### L'architecture juridique de la sous-location en matière résidentielle

[46] L'article 1870 du *Code civil du Québec* dispose du droit de tout locataire de sous-louer ou de céder son bail. Cet article figure au chapitre général du droit du louage.

[47] Le locataire qui emprunte la voie de la sous-location cède le droit d'occuper le logement, mais il ne cède pas son bail et encore moins son droit au maintien dans les lieux.

[48] Considérant la dimension personnelle ou *intuitu personae* de cette relation contractuelle, le législateur a modulé la force et la portée du droit au maintien dans les lieux en permettant au locateur une forme de droit de veto au droit de sous-location, veto dont l'exercice est juridiquement balisé à l'article 1871 du *Code civil du Québec*.

[49] Ajoutons, et cela a son importance quant au dispositif de la présente décision, que le législateur rend cette sous-location opposable au locateur :

« [39] En matière de sous-location, le législateur prévoit en effet que le sous-locataire ne bénéficie pas du droit au maintien dans les lieux (art. 1940 C.c.Q.) et, dans le cas où la durée est de plus de douze mois, le locateur peut en éviter la reconduction en donnant un avis à cette fin (art. 1944 C.c.Q.).

[40] Plus significatif encore, le législateur exige, pour que la sous-location soit opposable au locateur, que le locataire lui fasse parvenir au préalable un avis d'intention de sous-louer conforme aux dispositions de l'article 1870 C.c.Q. En principe, cet avis doit être écrit (art. 1898 C.c.Q.).

[41] Les dispositions de l'article 1870 C.c.Q. sont impératives. Elles sont d'ordre public (art. 1893 C.c.Q.).

[42] La doctrine<sup>16</sup> et la jurisprudence<sup>17</sup> enseignent que cette exigence de transmettre un avis d'intention de sous-louer comprenant toutes les informations énoncées à l'article 1870 C.c.Q. est un droit fondamental pour le locateur. Ce dernier, en effet, peut toujours faire une enquête légitime sur le comportement et les habitudes de paiement du candidat proposé<sup>1</sup> » (Le Tribunal souligne)

[50] Or, la locataire a omis d'aviser la locatrice, considérant qu'il ne s'agissait pas d'une sous-location au sens de l'article 1870 du *Code civil du Québec*.

[51] La cause révèle que durant la période litigieuse, soit de mars 2011 à octobre 2013, il y a eu non pas une seule sous-location, mais une longue série de sous-locations doublée d'une multiplication de différents sous-locataires dans une même période.

[52] La seconde particularité des faits réside dans la présence, parfois ponctuelle, de la locataire dans le logement en litige de façon concomitante avec les autres sous-locataires et surtout, que la présence de ces multiples sous-locataires se constate sur plusieurs années (2010-2015).

<sup>1</sup> *Athanassiadis c. Kerezov et Régie du logement*, 2015 QCCQ 5208. Voir aussi : *Adam c. Saulnier* 2014 QCCQ 1958.

[53] Or, la sanction d'une trop longue sous-location est formulée aux articles 1944 et 1948 du *Code civil du Québec*.

« **1944.** Le locateur peut, lorsque le locataire a sous-loué le logement pendant plus de douze 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 douze 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.» (Le Tribunal souligne)

[54] Ces articles, contrairement à l'article 1870 du *Code civil du Québec*, figurent au chapitre propre au contrat de bail résidentiel.

[55] Néanmoins, c'est bien l'article 1944 du *Code civil du Québec* qui fait suite à l'article 1870 du *Code civil du Québec*, d'où la nécessité de baliser le sens et la portée de l'article 1870 du *Code civil du Québec* et parce que la locataire le répète à titre de défense : elle n'a jamais entendu sous-louer son logement puisqu'elle y habitait toujours, comme résidence et comme domicile.

[56] L'article 1870 du *Code civil du Québec* ne limite ni ne décrit la sous-location dont il y est question. Elle pourrait viser différentes personnes, différentes périodes continues ou discontinues. La seule limite énoncée est que cette ou ces sous-locations ne durent pas plus de 12 mois.

[57] C'est là le lien entre les articles 1870 et 1944 du *Code civil du Québec*.

### **Sens et portée de la sous-location aux termes des articles 1870 et 1944 du Code civil du Québec**

[58] Les questions se posent donc : quelle forme doit prendre la sous-location sous l'article 1870 du *Code civil du Québec*? Peut-on encore invoquer la sous-location si la locataire demeure au logement?

[59] Quels critères pour distinguer une sous-location de l'article 1870 du *Code civil du Québec* d'une occupation payante fréquente ou récurrente, continue ou discontinue sur 12 mois, d'un tiers dans le logement?

[60] L'article 1870 du *Code civil du Québec* prévoit que la sous-location peut viser seulement une partie du logement :

« **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.» (Le Tribunal souligne)

[61] En conséquence que la locataire habite ou non le logement n'est pas pertinent. En ce sens, les arguments de la locataire n'ont pas d'impact sur l'objet en litige.

[62] Pour conclure à une sous-location, il importe de qualifier la relation entre la locataire et les occupants. Cette relation peut viser différentes finalités, commerciales ou non, avec ou sans profit, et chacune d'elles comportera ou non, une sanction. Mais dès lors qu'il y a sous-location, c'est-à-dire un échange de prestations entre les parties (prix versus habitation ou occupation d'une partie ou de tout le logement avec ou sans services inclus) celle-ci est régie par l'article 1870 du *Code civil du Québec*.

[63] Si le législateur a permis la sous-location, il a exigé néanmoins que celle-ci fasse l'objet d'un avis au locateur. Le défaut de respecter cet avis doit être sanctionné, tout comme le préjudice sérieux qui pourrait résulter d'une ou de plusieurs sous-locations.

[64] Cette dénonciation s'impose, car le locateur est en droit d'être informé de la nature de ces sous-locations afin de s'y adapter, notamment en regard de ses propres obligations de locateur ou de ses obligations à titre de propriétaire du logement (ex. : assureur).

[65] Ceci étant rappelé, le Tribunal constate que selon les faits avérés, la résiliation du bail est déjà un fait établi en raison du défaut de la locataire de respecter les dispositions de l'article 1944 du *Code civil du Québec*.

[66] En outre, la multiplicité et la fréquence des sous-locataires a causé un double et sérieux préjudice à la locatrice : la présence de punaises et l'impossibilité, ou à tout le moins, la difficulté d'exercer ses obligations en toute connaissance, et contrôle, de l'usage supposé et fait du logement par les sous-locataires.

[67] La pluralité des sous-locataires est ici, telle qu'elle équivaut à un processus formel, cadré, normé et planifié de sous-locations : une sous-location instituée en une pratique commerciale, ou à tout le moins largement lucrative, qui permet à la locataire de bénéficier d'un revenu informel, sans proportion avec la réelle valeur des services inclus dans le contrat de sous-location.

[68] Ces sous-locations constituent une pratique choisie, entretenue et commercialisée par la locataire afin d'optimiser ses revenus, d'autant plus optimisés qu'ils ne sont pas déclarés.

[69] Il est clair qu'elles ont donné lieu à un premier et sérieux préjudice avéré : l'introduction incontrôlée de punaises dans l'immeuble.

### **Les motifs de résiliation**

#### **EN CONCLUSION**

1. Le défaut de contester l'avis émis en vertu de l'article 1944 du *Code civil du Québec* et le défaut d'informer la locatrice des différentes sous-locations opérées au logement

[70] La locataire a omis de contester l'avis de la locatrice émis en vertu de l'article 1944 du *Code civil du Québec*, dans le délai légal. Plus précisément, elle ne l'a jamais contesté. Elle ne peut donc plus à ce jour en contester l'application, outre le fait que la locataire ne procède jamais par la voie procédurale adéquate, c'est la raison pour laquelle le Tribunal ne tient pas compte de tous les éléments de sa défense.

[71] En effet, la seule défense produite par la locataire date du 19 juin 2013, soit quelques jours avant le dépôt de la demande de la locatrice sous 1944 du *Code civil du Québec* et elle est une réponse à la première procédure, fondée sur l'article 1870 du *Code civil du Québec*.

[72] Ce défaut emporte, selon les propres termes de l'article 1948 du *Code civil du Québec*, présomption que la locataire a accepté la fin du bail.

2. La conjugaison des faits avérés est constitutive d'un préjudice sérieux pour la locatrice, emportant ainsi le prononcé de la résiliation du bail.

[73] En outre, la locataire a failli à son obligation d'user avec diligence et prudence de son logement puisque la multiplication des sous-locataires, en son absence, ne lui a pas permis de contrôler cet usage du logement et de fait, des punaises sont trouvées dans son logement, voire dans son propre lit.

[74] Quant à la demande de la locataire, son aveu judiciaire quant à sa pleine et exclusive responsabilité relativement aux punaises rend mal fondée sa demande, si tant est que le Tribunal puisse considérer être en présence d'un recours procédural en bonne et due forme.

[75] Ceci constitue, pour la locatrice, un préjudice sérieux, lequel justifie la résiliation du bail.

[76] **VU** les articles 1870 et suivants du *Code civil du Québec*;

[77] **VU** les articles 1944 et 1948 du *Code civil du Québec*;

[78] **VU** les articles 1861 et 1863 du *Code civil du Québec*;

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

[79] **ACCUEILLE** la demande de la locatrice;

Nos dossiers : 31-120921-071 31 20120921 G  
31-130711-006 31 20130711 G

Nos demandes : 41019  
45723

Page 9

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

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

[82] **CONDAMNE** la locataire à payer à la locatrice la somme de 92 \$ à titre de frais judiciaires.

---

Anne Mailfait

Présence(s) : la locatrice  
M<sup>e</sup> Francis Rouleau, avocat de la locatrice  
la locataire  
M<sup>e</sup> Guy Sarault, avocat de la locataire

Date de l'audience : 5 août 2015

Présence(s) : la locatrice  
M<sup>e</sup> Francis Rouleau, avocat de la locatrice  
la locataire

Date de l'audience : 15 octobre 2015