

COUR DU QUÉBEC
« Division administrative et d'appel »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

No : 500-02-280991-261

DATE : Le 10 juillet 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE STÉPHANE DAVIGNON, J.C.Q.

9533-1997 QUÉBEC INC.

Partie demanderesse

c.

ANNE RENÉE POISSANT

Partie défenderesse/opposante

et

SYLVAIN DARVEAU, DARVEAU & ASSOCIÉ, HUISSIERS DE JUSTICE

Mis en cause

**JUGEMENT SUR DEMANDE D'OPPOSITION ET D'ANNULATION
D'UN AVIS D'EXÉCUTION VISANT L'EXPULSION¹**

APERÇU

[1] Mme Anne Renée Poissant s'oppose à l'exécution d'une décision du Tribunal administratif du logement (« **TAL** ») du 22 avril 2026 qui la condamne à payer à sa locatrice, 9533-1997 Québec inc. (ci-après « **9533** »), la somme de 2 895 \$ à titre d'arrérages de loyers, de même que les intérêts et les frais de justice, puis qui résilie son bail.

[2] Prenant appui sur l'article 1883 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.), Mme Poissant allègue avoir plusieurs fois offert à 9533 d'acquitter la totalité des arrérages de loyers

¹ Motifs du jugement dont les conclusions ont été rendues séance tenante le 8 juillet 2026.

avant la décision du TAL, mais que cette dernière a refusé de recevoir paiement puisqu'elle souhaitait l'évincer de son logement. Aussi, elle soutient qu'elle a fait échec à la résiliation de son bail et qu'elle détient toujours son droit au maintien dans les lieux.

[3] De son côté, 9533 soutient plutôt que Mme Poissant n'a jamais payé les arrérages de loyers avant la décision du TAL, si bien que celle-ci est exécutoire, que son bail a ainsi été résilié et que son opposition devrait être rejetée.

[4] La seule question à laquelle le Tribunal doit répondre pour disposer de la demande de Mme Poissant est de déterminer si elle a fait échec à la résiliation de son bail et partant, qu'elle jouit toujours du droit d'occuper son logement.

[5] Le Tribunal a conclu séance tenante que l'opposition de Mme Poissant est bien fondée et y a fait droit, tout en précisant que les motifs de cette décision suivraient. Les voici.

ANALYSE

[6] L'opposition de Mme Poissant repose principalement sur l'article 1883 du *Code civil du Québec* (« **C.c.Q.** ») qui dispose :

1883. Le locataire poursuivi en résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer peut éviter la résiliation en payant, avant jugement, outre le loyer dû et les frais, les intérêts au taux fixé en application de l'article 28 de la Loi sur l'administration fiscale (chapitre A-6.002) ou à un autre taux convenu avec le locateur si ce taux est moins élevé.

[7] Au soutien de ses prétentions, Mme Poissant fait valoir que le jour de l'instruction devant le TAL, soit le 16 mars 2026, elle était en défaut d'acquitter son loyer mensuel pour les mois de janvier, février et mars 2026 et qu'elle a reconnu ces faits devant le tribunal. Elle précise que depuis le mois de novembre précédent, elle était en arrêt de travail et sans revenu, ce qui l'a empêché de payer son loyer.

[8] Mme Poissant précise avoir témoigné de la précarité de sa situation financière auprès du TAL et qu'à cette occasion, le décideur administratif, Me Perry Alimdertis, l'a informée d'un nouveau programme d'aide aux locataires en situation de précarité, le programme PETAL, visant la prévention des évictions au TAL. Le décideur administratif précise alors à Mme Poissant qu'elle pouvait s'adresser à un représentant de ce programme afin de déterminer si elle en serait admissible, mais qu'en ce qui le concerne, il rendrait sa décision dans un mois et à défaut pour elle d'avoir acquitté ses arrérages de loyers, elle serait condamnée à payer les arrérages de loyers et son bail serait résilié.

[9] Le même jour, soit le 16 mars 2026, Mme Poissant rencontre une représentante du programme PETAL et son admissibilité est confirmée. La représentante du programme l'informe ainsi que les trois mois d'arrérages de loyers pourront être payés

par des fonds du programme, de même qu'un mois supplémentaire afin de couvrir son loyer du mois d'avril 2026.

[10] Le 25 mars suivant, avant que la décision du TAL ne soit rendue, une représentante du programme PETAL, Mme Sabrina Denis, intervenante psychosociale rattachée à la Maison du père, contacte par téléphone M. Hadi Jawad, représentant de la locatrice. Au cours de son échange avec lui, elle se présente en sa qualité d'intervenante et l'informe que Mme Poissant s'est qualifiée suivant le programme PETAL, puis qu'elle pourra ainsi acquitter au nom de la locataire les arrérages de loyers alors impayés, ainsi que le loyer du mois d'avril à venir. Le même jour, elle lui transmet un courriel afin de confirmer la conversation qu'elle vient d'avoir avec lui².

[11] Mme Denis demande par ailleurs à M. Jawad de lui confirmer la dette locative de Mme Poissant, afin de s'assurer du montant intégral, de même que ses coordonnées afin de procéder au paiement. Trois jours plus tard, Mme Denis effectue un suivi par courriel auprès de M. Jawad. Cependant, ce n'est que le 7 avril 2026 que M. Jawad y donne suite, mais il ne lui transmet cependant aucune information afin de lui confirmer le montant de la dette locative, ni davantage ses coordonnées et informations bancaires pour recevoir le paiement, insistant plutôt pour que Mme Poissant effectue elle-même le paiement des sommes dues³.

[12] Mme Denis effectue par la suite trois appels auprès de M. Jawad afin d'assurer le suivi de sa première conversation avec lui et d'obtenir de sa part la confirmation du montant exact de la dette locative, ainsi que les coordonnées bancaires de la locatrice afin de pouvoir procéder au paiement. En dépit de ces tentatives, M. Jawad n'y donne pas suite, ni davantage à celle effectuée par l'un des collègues de Mme Denis alors qu'elle est absente.

[13] En ce qui le concerne, M. Jawad soutient qu'il ne détenait pas d'information claire et crédible afin de lui permettre de s'assurer de l'identité de Mme Denis et de la véracité de ses propos. Il précise que c'est la raison pour laquelle il aurait plutôt demandé à Mme Denis d'obtenir directement auprès de Mme Poissant le montant de la dette locative et qu'il insistait afin que Mme Poissant l'acquitte elle-même directement. Il ajoute qu'il était en attente de recevoir un retour d'appel ou de courriel de Mme Denis à cet égard, mais que cela n'est jamais intervenu.

[14] Le ou vers le 3 mai 2026, Mme Poissant effectue quant à elle le paiement de son loyer du mois de mai au moyen d'un virement bancaire. Ce virement est dûment encaissé par 9533 le 4 mai 2026, mais elle reçoit alors un courriel de M. Jawad l'informant que la locatrice impute plutôt son paiement à son loyer du mois de janvier 2026, qui demeure impayé. Incrédule puisqu'elle savait que ses loyers des mois

² Pièce D-7.

³ *Id.*

de janvier à avril inclusivement avaient été pris en charge par le programme PETAL, Mme Poissant contacte alors M. Jawad par téléphone afin de s'enquérir de la situation.

[15] Les versions quant au contenu exact de la conversation téléphonique diffèrent quelque peu, mais cela est sans conséquence sur l'issue de l'affaire. Mme Poissant comprend que M. Jawad n'a alors pas encaissé de paiements concernant les loyers des mois de janvier à avril 2026. Elle contacte immédiatement Mme Denis afin de savoir ce qu'il en est. Étant donné la situation et l'absence de nouvelles de M. Jawad, Mme Denis recommande à Mme Poissant de consulter un avocat et elle la met alors en contact avec Me Alexis Lamy-Théberge. Elle le contacte rapidement, lui explique la situation, puis Me Lamy-Théberge tente de contacter M. Jawad par téléphone le 8 mai suivant.

[16] Le 12 mai 2026, Me Lamy-Théberge reçoit un retour d'appel de M. Jawad. Au cours de la conversation téléphonique qu'il tient avec lui, il lui réitère que Mme Poissant a été déclarée éligible au programme PETAL, qu'il a en mains un chèque du 31 mars 2026 fait à l'ordre de 9533 pour un montant de 3 612 \$, mais lui demande de lui confirmer le montant total de la dette locative afin de s'assurer qu'elle soit entièrement payée. Il lui demande également une adresse afin de lui transmettre ce même chèque. Lors de cette conversation téléphonique, la décision du TAL est rendue, mais ni l'une ni l'autre des parties en a reçu copie.

[17] Quelques instants après cette conversation téléphonique, Me Lamy-Théberge transmet un courriel à M. Jawad à 15 h 55 dans lequel il écrit ce qui suit :

Je confirme les termes de l'entente de nous avons conclue au téléphone :

- La Maison du père se rendra en personne mercredi le 13 mai en après-midi au 4030 Croissant Bazin, Brossard, pour remettre le chèque d'un montant de 3612\$ (ils se sont d'abord fiés à votre demande, qui mentionnait un loyer de 880\$);
- Mme Poissant vous fait parvenir aujourd'hui même un virement de 248\$, pour un total de 3860\$

[Reproduit tel quel]

[18] Suivant le témoignage de Me Lamy-Théberge, lors de la conversation qu'il tient avec M. Jawad, il ne fait pas de doute qu'il accepte alors de recevoir le chèque en paiement des arrérages de loyers, qui sera complété d'un virement de 248 \$ effectué directement par Mme Poissant. En effet, il ressort de la preuve que le locateur a introduit son recours auprès du TAL en réclamant un loyer mensuel de 880 \$ alors que dans les faits, il appert que le loyer mensuel était plutôt de 965 \$⁴. C'est la raison pour laquelle Mme Denis avait par ailleurs demandé à M. Jawad de lui confirmer le montant

⁴ Pièce D-1.

exact des arrérages de loyers puisque la demande introduite par 9533 reflétait un loyer mensuel de 880 \$.

[19] Or, en soirée, toujours le 12 mai 2025, M. Jawad transmet un courriel à Me Lamy-Théberge à 21 h 59, après avoir pris connaissance de la décision du TAL et il insiste alors pour que Mme Poissant quitte son logement plutôt que de recevoir paiement des arrérages de loyer qui lui ont été offert de payer depuis le 25 mars précédent.

[20] Le Tribunal conclut que la thèse soutenue par le locateur est totalement déraisonnable et contraire à la lettre et l'esprit de l'article 1883 C.c.Q.

[21] L'article 1883 C.c.Q. stipule que pour éviter la résiliation de son bail, le locataire poursuit en recouvrement de loyers doit payer avant le jugement les arrérages de loyers ainsi que les intérêts sur ces arrérages et les frais de justice. Bien que certains jugements aient pu interpréter cette disposition de façon très stricte⁵, plusieurs ont toutefois retenu une interprétation moins rigoriste, voir plus permissive. Ainsi, il a parfois été permis à un locataire de faire échec à la résiliation de son bail alors qu'il restait un montant minime à payer au moment où la décision du TAL est prononcée.

[22] La décision rendue dans *Germain c. Holness*⁶ est souvent citée à titre de référence dans d'autres qui s'en sont suivies⁷. Dans cette affaire, il ressort des faits que le locataire avait acquitté avant la décision résiliant son bail le montant des arrérages de loyer, mais pas les frais de justice et les intérêts, qu'il acquitte cependant dès le lendemain de sa connaissance de la décision. Il fut également mis en preuve qu'après la décision, le locataire avait acquitté auprès du locateur son loyer mensuel jusqu'à l'audience de son opposition à la Cour du Québec.

[23] Procédant à analyser les prétentions des parties, le juge Breault, qui préside cette affaire, constate premièrement que la jurisprudence est dorénavant fixée sur le fait qu'aux fins de l'article 1883 C.c.Q., la portée de l'expression « avant jugement », la date retenue est non pas celle inscrite au jugement, mais plutôt celle où le locataire en a effectivement connaissance.

[24] Puis, poursuivant son analyse, le juge Breault conclut que dans certaines circonstances, lorsqu'un montant minime reste à payer au moment où le locataire prend connaissance de la décision le condamnant à payer des arrérages de loyers et prononçant la résiliation de son bail, mais qu'il s'exécute sans délai, qu'il est de bonne foi et qu'il n'utilise pas de manière déraisonnable « la dernière chance » que lui accorde

⁵ REJB 2000-21815 (QC CQ).

⁶ 2017 QCCQ 9105.

⁷ *Martel c. Jean-Baptiste*, 2020 QCCQ 8945; *Seigneurie Lasalle c. Buteau*, 2019 QCCQ 5098; 9215-9029 *Québec inc. c. Perreault*, 2020 QCCQ 63; *Danio (Dagneau) c. Hébert*, 2021 QCCQ 1839; *Tchatat c. Mehrabian*, 2021 QCCQ 2909; *Casimy c. Chen*, 2021 QCCQ 1444; *Jules c. Fanfan*, 2021 QCCQ 7101.

l'article 1883 C.c.Q., alors son opposition à l'éviction pourra être accordée. Il précise cependant que chaque situation doit être évaluée à son mérite comme constituant un cas d'espèce.

[25] L'argument généralement mis de l'avant pour soutenir une telle approche est lié au fait qu'en matière de louage résidentiel, le droit au maintien dans les lieux constitue la pierre angulaire du régime de protection offert aux locataires.

[26] Le droit au maintien dans les lieux a comme corollaire l'obligation principale du locataire de payer son loyer au locateur. Ce droit ne peut donc s'apprécier en vase clos, en occultant cette réalité. C'est en somme ce qu'en retient le juge Huppé dans une autre affaire⁸, dans laquelle il conclut :

[21] Toutes ces dispositions reposent clairement sur une volonté de protection du locataire et de l'occupation qu'il fait du logement loué. De l'avis du tribunal, c'est aussi dans cet esprit qu'il faut aborder l'application de l'article 1883 du *Code civil du Québec* au bail d'un logement. Dans la mesure où le locataire exerce ses droits selon les exigences de la bonne foi et qu'il ne cherche pas à tirer profit de manière déraisonnable et excessive du régime particulier établi à son bénéfice, il y a lieu d'appliquer de manière souple la faculté qui lui est accordée par cette disposition d'éviter la résiliation de son bail.

[soulignement ajouté]

[27] En l'espèce, il ne fait pas de doute que Mme Poissant a pris tous les moyens possibles à sa disposition afin d'acquitter les arrérages de loyers avant le prononcé de la décision du TAL. 9533 ne pouvait ignorer ces faits puisque son représentant était présent lors de l'audience du 16 mars 2026 lorsque le décideur administratif a lui-même informé Mme Poissant de l'existence du programme PETAL en l'invitant à vérifier si elle pouvait en bénéficier, afin d'acquitter les arrérages de loyers qu'elle reconnaissait être dus au locateur.

[28] Dans les jours qui ont suivi, la représentante de ce programme, Mme Sabrina Denis a directement communiqué avec la locatrice précisément avec pour objectif que la dette de Mme Poissant soit entièrement acquittée. Elle a alors offert qu'elle soit payée soit par virement bancaire directement crédité au compte de 9533 ou alternativement, par chèque fait à son ordre. Au cours de son témoignage, M. Jawad soutient qu'il ne souhaitait pas fournir les coordonnées bancaires de l'entreprise à Mme Denis, puisqu'il ne pouvait connaître avec certitude son identité. Il ajoute qu'il ne lui a jamais été mentionné que la locatrice pouvait être payée par chèque. Cette version ne tient pas la route et le Tribunal l'écarte totalement.

[29] Au cours de son témoignage, Mme Denis affirme au contraire avoir offert deux modes de paiement à M. Jawad, en plus de lui avoir demandé de lui préciser le montant

⁸ *Seigneurie Lasalle c. Bluteau*, 2019 QCCQ 5098.

exact de la créance de 9533. Dans les minutes qui ont suivi sa conversation téléphonique du 25 mars avec lui, elle lui confirme la teneur de leur échange en ces termes⁹ :

Bonjour Monsieur,

Nous venons tout juste d'échanger. Mon nom est Sabrina Denis et je suis intervenante au sein du projet PETAL (Prévention de l'éviction au Tribunal administratif du logement) :

https://fr.linkedin.com/posts/tribunal-administratif-du-logement_nouvelle-initiative-en-mati%C3%A8re-de-pr%C3%A9vention-activity-7426716543629262848-7cXx

Comme discuté, je vous contacte au nom du locataire résidant au [...], qui fait face un dossier de non-paiement au Tribunal administratif du logement (TAL). Dans le cadre de notre projet, qui comprend une aide financière ainsi qu'un accompagnement psychosocial visant également à assurer le paiement des loyers à venir, nous souhaitons procéder au remboursement de la dette locative.

Afin de procéder au paiement, nous aurions besoin des éléments suivants :

- Une confirmation de votre part quant à la dette locative de Madame :

880 \$ x 4 mois (janvier, février, mars et avril 2026) = 3 520 \$

- Vos coordonnées bancaires :

Un spécimen de chèque pour un virement électronique, ou le nom et l'adresse auxquels adresser le chèque.

Cordialement,

[Soulignements ajoutés]

[Reproduit tel quel]

[30] Tel qu'il appert de ce courriel, il ne fait aucun doute que dès le 25 mars 2026, soit près d'un mois avant la décision du TAL du 22 avril 2026, Mme Poissant a clairement offert d'acquitter la totalité des arrérages alors impayés, mais également de payer le loyer du mois d'avril à venir. Contrairement à ce que soutient M. Jawad, il lui a manifestement été offert de recevoir ce paiement par chèque que Mme Denis a de surcroît offert d'aller lui remettre en personne à l'adresse qu'il souhaitait.

[31] Les explications alambiquées de M. Jawad afin de tenter *ex post facto* de justifier la position de la locatrice pour contester la demande de Mme Poissant ne sont tout simplement pas crédibles. Il est manifeste que dans les faits, la locatrice souhaitait

⁹ Pièce D-7, courriel du 25 mars 2026 à 15 h 29.

avant tout la résiliation du bail de Mme Poissant et son expulsion de son logement. Lorsque contre-interrogé à l'instruction, malgré ses vagues hésitations, M. Jawad n'a pu s'empêcher d'admettre qu'il souhaitait l'expulsion de Mme Poissant de son logement. Sa tentative de justifier d'avoir informé Me Lamy-Théberge le 12 mai 2026 du montant de la créance de la locatrice et de lui avoir fourni une adresse pour recevoir le chèque en paiement des arrérages de loyers et de se dédire par la suite après avoir pris connaissance de la décision du TAL laisse peu de doute sur la réelle intention de 9533.

[32] Or, l'article 1883 C.c.Q. a pour objectif d'offrir au locataire poursuivi en résiliation de bail pour non-paiement de loyers d'éviter la résiliation de son bail en payant avant jugement les arrérages de loyers ainsi que les intérêts et les frais. C'est précisément la tentative de se conformer à cette disposition qui a été faite par Mme Poissant en se prévalant du programme PETAL mis sur pied avec la collaboration du TAL, afin d'éviter l'éviction de locataires en situation de précarité en bénéficiant d'une aide de dernier secours. Par son attitude, la locatrice a contrecarré l'initiative de Mme Poissant qui jouissait pourtant du droit de faire échec à la résiliation de son bail et de bénéficier du maintien de son droit d'occupation.

[33] À l'audience, par l'entremise de son avocate, Mme Poissant a réitéré son offre d'acquitter en totalité les arrérages de loyers puisque l'original du chèque fait à l'ordre de 9533 était à sa disposition et que de surcroît, M. Jawad n'a pas réclamé d'intérêts sur les arrérages de loyers impayés. Aussi, le Tribunal conclut que Mme Poissant a fait échec à la résiliation de son bail en offrant de payer avant jugement des arrérages de loyers impayés et en réitérant cette même offre à maintes reprises, y compris lors de l'instruction devant le soussigné.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[34] **ACCUEILLE** l'opposition de Mme Anne Renée Poissant ;

[35] **ANNULE** l'avis d'exécution émis en la présente instance ;

[36] **DÉCLARE** que Mme Anne Renée Poissant a fait échec à la résiliation de son bail en offrant de payer avant jugement les arrérages de loyers impayés constatés dans la décision du Tribunal administratif du logement du 22 avril 2026 ;

[37] **PREND** acte de l'offre de Mme Anne Renée Poissant de payer à 9533-1997 Québec inc. les arrérages de loyers énoncés à la décision du Tribunal administratif du logement du 22 avril 2026 ;

[38] **DÉCLARE** que le bail liant Mme Anne Renée Poissant à 9533-1997 Québec inc. est toujours en vigueur ;

[39] **DÉCLARE** que Mme Anne Renée Poissant est en droit de bénéficier de l'occupation du logement situé au 10168, avenue Hamel, appartement #3, à Montréal, et de la jouissance paisible de ce logement ;

[40] **LE TOUT**, avec frais de justice.

STÉPHANE DAVIGNON, J.C.Q.

Me Nichenson Aldonzar

DEVEAU DUFOUR MOTTET AVOCATS

Partie demanderesse

Me Marilyn Gariépy

BUREAU D'AIDE JURIDIQUE CENTRE-SUD

Avocats de la partie défenderesse/opposante

SYLVAIN DARVEAU, DARVEAU & ASSOCIÉ, HUISSIERS DE JUSTICE

Mis en cause

Date d'audience : 8 juillet 2026