

**COUR DU QUÉBEC**  
« DIVISION ADMINISTRATIVE ET D'APPEL »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE TERREBONNE  
« Chambre civile »

N° : 700-80-010706-189

DATE : 10 JANVIER 2020

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE ANNIE BREault, J.C.Q.**

---

**ENTREPRISES BOJOLI INC.**  
APPELANTE (Locatrice)

c.

**SYLVIE SYNNOTT**  
INTIMÉE (Locataire)

-et-

**DENIS ÉMOND**  
PARTIE INTÉRESSÉE (Caution)

---

**JUGEMENT SUR APPEL**  
**D'UNE DÉCISION DE LA RÉGIE DU LOGEMENT**

---

**APERÇU**

[1] La locatrice, Entreprises Bojoli inc. (« **Bojoli** »), se pourvoit contre une décision de la Régie du logement (Me Marie-Louisa Santirosi) refusant de tenir la caution, M. Denis Émond, responsable des obligations de la locataire<sup>1</sup>.

[2] Le 15 mars 2019, le juge Georges Massol formule comme suit les questions autorisées aux fins de l'appel de cette décision<sup>2</sup> :

---

<sup>1</sup> *Entreprises Bojoli inc. c. Synnott*, 2018 QCRDL 38240

1. La Régie du logement a-t-elle erré sur la portée du cautionnement souscrit et les conditions applicables ?
2. L'obligation de la caution est-elle solidaire ?

[3] Pour les motifs plus amplement exprimés à la section ANALYSE du présent jugement, le Tribunal est d'avis que l'appel doit être accueilli.

### CONTEXTE PROCÉDURAL

[4] Mme Sylvie Synnott est locataire d'un logement situé à Lachute aux termes d'un bail la liant à Bojoli, en vigueur du 1<sup>er</sup> septembre 2017 au 31 août 2018.

[5] Le 7 mars 2018, la Régie du logement rend une première décision, ordonnant la résiliation du bail et l'expulsion de la locataire. Une entente, subséquente, intervient pour faire échec à l'exécution de cette décision.

[6] En effet, M. Émond appose sa signature, le 24 mars 2018, sur un document portant le titre « ENDOSSEMENT DE BAIL » qui prévoit<sup>3</sup> :

Je, soussignée, *Denis Émond*, (...) Accepte par la présente d'endosser le bail signé entre Entreprises Bojoli inc et *Sylvie Synnott* en faveur du locateur, et ce, tant et aussi longtemps que le locataire ci-haut désigné demeurera dans ce logement situé au (...). *Bail numéro 02186648*

Je deviens, par la présente solidairement responsable avec le(s) locataire(s) de l'exécution des obligations dudit bail pour la durée de celui-ci et pour les renouvellements futurs.

[Original contenant les soulignements]

[7] Moins de 2 semaines plus tard, M. Émond transmet à Bojoli un message l'avisant qu'il ne se porte pas responsable du renouvellement du bail<sup>4</sup>.

[8] Dans la semaine qui suit, Bojoli répond qu'elle n'accepte pas le contenu de ce message et qu'elle considère M. Émond responsable tant et aussi longtemps que la locataire occupe le logement visé par le bail<sup>5</sup>.

[9] Le 17 mai 2018, Bojoli transmet à Mme Synnott un avis indiquant que le loyer est augmenté de 15 \$ par mois à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2018, date de reconduction du

---

<sup>2</sup> *Entreprises Bojoli inc. c. Synnott*, 2019 QCCQ 1595

<sup>3</sup> Pièce P-5

<sup>4</sup> Pièce P-6

<sup>5</sup> Pièce P-7

bail, portant le loyer à 695 \$ par mois<sup>6</sup>. M. Émond ne reçoit pas copie de cet avis et Mme Synnott ne conteste pas cette augmentation.

[10] Mme Synnott est en défaut de verser le loyer du logement, tant avant qu'après le 1<sup>er</sup> septembre, mais jusqu'à cette date, M. Émond corrige ce défaut et verse le loyer.

[11] Le 28 septembre, Bojoli dépose une demande relative au non-paiement du loyer, demandant à ce que M. Émond soit condamné solidairement avec Mme Synnott au paiement du loyer de même que la résiliation du bail et l'expulsion de la locataire.

### ➤ DÉCISION DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

[12] Mme Synnott est absente à l'audience devant la Régie du logement. M. Émond, pour sa part, conteste la demande et soutient avoir satisfait à ses obligations jusqu'au terme du bail, soit jusqu'au 31 août 2018. Il demande ainsi à la Régie du logement de donner effet à son refus, transmis à Bojoli, de cautionner les obligations de Mme Synnott après cette date.

[13] Le 19 novembre 2018, la Régie du logement rend sa décision. Elle résilie le bail, ordonne l'expulsion de la locataire de même que le paiement d'arrérages de loyer totalisant 2 085 \$. Elle rejette toutefois la demande à l'égard de M. Émond en ces termes :

[8] (...) Cependant, considérant l'affaire *Létourneau c. Le Richelieu*<sup>1</sup> qui prouvait la possibilité pour la caution de se libérer de son engagement lors de la reconduction, la demande sera rejetée en ce qui concerne M. Émond. (*sic*)

<sup>1</sup> 2018 QCCQ 5618

### NORME DE CONTRÔLE

[14] Pendant le délibéré de ce dossier, la Cour suprême du Canada a rendu l'arrêt *Vavilov*<sup>7</sup> dans lequel elle établit un cadre d'analyse révisé du contrôle judiciaire des décisions administratives. Depuis *Vavilov*, les cours de justice doivent impérativement appliquer ce cadre d'analyse révisé pour déterminer la norme de contrôle applicable<sup>8</sup>, de sorte que c'est en fonction de ces nouveaux enseignements que doit être analysé le présent dossier<sup>9</sup>.

[15] En l'espèce, la décision de la Régie du logement est remise en question par l'intermédiaire du mécanisme d'appel prévu aux articles 91 et suivants de la *Loi sur la*

<sup>6</sup> Pièce P-2

<sup>7</sup> *Canada (Ministre de la Citoyenneté et de l'Immigration) c. Vavilov*, 2019 CSC 65 (« **Vavilov** »)

<sup>8</sup> *Ib.*, par. 143

<sup>9</sup> Tel que confirmé dans les arrêts *Bell Canada c. Canada (Procureur général)*, 2019 CSC 66 et *Société canadienne des postes c. Canada (Procureur général)*, 2019 CSC 67

*Régie du logement*<sup>10</sup>. La révision de la décision de la Régie du logement doit être faite en fonction des normes de contrôle applicables en appel<sup>11</sup>.

[16] Ainsi, la norme de contrôle est déterminée par la nature de la question : une question de droit est examinée en fonction de la norme de la décision correcte alors qu'une question de fait l'est en fonction de la norme de l'erreur manifeste et déterminante (à l'instar des questions mixtes de fait et de droit en l'absence d'un principe juridique facilement isolable)<sup>12</sup>.

[17] À noter que l'application du cadre d'analyse de l'arrêt *Vavilov* ne modifie pas le résultat en l'instance; la conclusion du Tribunal aurait la même selon l'ancien cadre d'analyse établi dans l'arrêt *Dunsmuir*<sup>13</sup>, la norme alors applicable ayant été celle de la décision raisonnable<sup>14</sup>.

## ANALYSE

### QUESTION 1 : LA RÉGIE DU LOGEMENT A-T-ELLE ERRÉ SUR LA PORTÉE DU CAUTIONNEMENT SOUSCRIT ET LES CONDITIONS APPLICABLES ?

[18] Tel que déjà mentionné, la décision de la Régie du logement repose exclusivement sur le principe énoncé à son paragraphe [8] dont le fondement serait la décision *Létourneau*<sup>15</sup> de la Cour du Québec :

[8] (...) Cependant, considérant l'affaire *Létourneau c. Le Richelieu* qui prouvait la possibilité pour la caution de se libérer de son engagement lors de la reconduction, la demande sera rejetée en ce qui concerne M. Énard. (*sic*)

[19] Or, la Régie du logement procède à une spécification erronée de la décision *Létourneau*. Contrairement à ce que laisse entendre la Régie du logement au paragraphe [8] de sa décision, la décision *Létourneau* ne s'applique pas aux faits en litige.

[20] Sous la plume de la juge Patsy Bouthillette, la Cour du Québec y examine l'existence du consentement donné par la caution à un ajout inséré à la section H – SIGNATURES du bail de logement qui se lit comme suit : « Solidary responsible as long as the lease is reconducted ».

<sup>10</sup> RLRQ, c. R-8.1

<sup>11</sup> *Vavilov*, précité note 7, par. 36-52

<sup>12</sup> *Vavilov*, précité note 7, par. 37 citant *Housen c. Nikolaisen*, 2002 CSC 33, par. 8, 10, 19 et 26-37; *Salomon c. Matte-Thompson*, 2019 CSC 14, par. 32-40

<sup>13</sup> *Dunsmuir c. La Reine* (province du Nouveau-Brunswick), 2008 CSC 9

<sup>14</sup> Pour ce motif de même qu'en raison du fait que la norme de contrôle applicable n'a pas fait l'objet de représentations contradictoires en l'instance, il n'est pas utile d'obtenir des parties des observations additionnelles sur le choix de la norme de contrôle.

<sup>15</sup> *Létourneau c. Le Richelieu*, 2018 QCCQ 5618

[21] La juge Bouthillette conclut que cet ajout ne précède pas la signature de la caution, mais bien celle des locataires de sorte que ce sont les locataires qui sont visés par cet engagement, et non la caution. Le cautionnement devant être exprès et ne se présument pas, la facture de l'ajout ne permet pas de conclure, selon la juge Bouthillette, à une dérogation au principe général prévu à l'article 1881 du *Code civil du Québec* (« **C.c.Q.** »)<sup>16</sup>.

[22] En conséquence, la décision *Létourneau* ne discute pas, et encore moins ne décide, du droit d'une caution de retirer son engagement de cautionner les obligations d'un locataire lors de la reconduction du bail. Elle constate, au regard des faits, l'inexistence d'un engagement exprès de la caution au-delà du terme initial du bail.

[23] L'usage que fait la Régie du logement de la décision *Létourneau* constitue une erreur de droit isolable assujettie à la norme de la décision correcte<sup>17</sup>.

[24] Cette erreur justifie l'intervention de la Cour du Québec en fonction également de la norme déférentielle de l'erreur manifeste et déterminante : il s'agit d'une erreur évidente qui a déterminé le sort de la décision<sup>18</sup>. Elle est de la nature d'une erreur d'appréciation générale qui crée une perception faussant de manière fondamentale l'appréciation de l'affaire soumise à la Régie du logement<sup>19</sup>.

[25] La Régie du logement commet une deuxième erreur, également manifeste et déterminante. À l'instar de la décision *Létourneau*, la Régie du logement se devait d'examiner l'existence et, le cas échéant, la portée et les effets du consentement donné par M. Émond, ce qu'elle a omis de faire. Privilégiant un raisonnement fondé sur un principe inexistant, la Régie du logement n'adresse pas la question centrale au litige des parties.

[26] Une fois distinguée la décision *Létourneau*, force est de conclure à l'absence de motifs expliquant la conclusion de la Régie du logement. En l'absence d'analyse, la retenue ne reçoit pas application.

[27] Il est à noter que l'utilisation de l'ancien cadre d'analyse établi dans l'arrêt *Dunsmuir* mène également à la conclusion que la décision de la Régie du logement n'en est pas une qui est raisonnable en raison des erreurs ci-avant identifiées. Sans même recourir au cadre révisé de l'arrêt *Vavilov* quant à la nécessité de renforcer une culture de justification au sein du processus décisionnel administratif<sup>20</sup>, la décision de la Régie du logement ne peut bénéficier de déférence en l'absence de motifs suffisants

---

<sup>16</sup> *Ib.*, par. 20

<sup>17</sup> *Kosoian c. Montréal (Ville de)*, 2019 CSC 59, par. 103 citant *Housen c. Nikolaisen*, précité note 12, par. 31-37

<sup>18</sup> *Salomon c. Matte-Thompson*, précité note 12, par. 32-33

<sup>19</sup> *Salomon c. Matte-Thompson*, précité note 12, par. 38 citant *Softmedical inc. c. Daabous*, 2017 QCCA 1270, par. 47

<sup>20</sup> *Vavilov*, précité note 7, par. 2, 81 et 138

démontrant qu'elle soit justifiable, transparente et intelligible et qu'elle appartient aux « aux issues possibles acceptables au regard des faits et du droit »<sup>21</sup>.

[28] Tel qu'il en a le pouvoir<sup>22</sup>, le Tribunal procédera à l'examen des questions en litige omis par la Régie du logement.

\*\*\*

[29] Tel qu'énoncée, la Question 1 nécessite d'aborder deux thèmes :

1.1 Le droit de la caution de modifier l'engagement souscrit en faveur du locateur;

1.2 Les conditions que doit satisfaire le locateur pour lier la caution.

#### 1.1 LE DROIT DE LA CAUTION DE RETIRER SON ENGAGEMENT

[30] M. Émond soutient que les dispositions relatives au bail de logement étant d'ordre public, tout cautionnement, pour être valide, doit intervenir sur le formulaire prescrit suivant l'article 1895 C.c.Q., soit sur le bail lui-même. Ainsi, lors de l'entente du 24 mars 2018, Bojoli aurait dû exiger la signature d'un nouveau bail et y obtenir la signature de M. Émond à l'endroit prévu à cette fin.

[31] Il ajoute de plus que la Régie du logement était bien fondée de donner effet à sa volonté de retirer son cautionnement à l'égard de tout renouvellement du bail.

[32] Bojoli soutient que la Régie du logement devait distinguer la décision *Létourneau* et qu'elle aurait dû appliquer, étant donné la clarté de l'engagement de M. Émond, les principes de l'article 2362 C.c.Q. traitant de la résiliation unilatérale du cautionnement consenti en vue de dettes futures ou indéterminées ou encore pour une période indéterminée.

#### a) L'ordre public

[33] L'ordre public associé au bail de logement n'a pas la portée suggérée par M. Émond.

[34] En matière de bail de logement, l'article 1893 C.c.Q. énumère les règles auxquelles il est interdit de déroger. Toutes impératives que soient ces règles, il

---

<sup>21</sup> 7037457 *Canada inc. (Société de gestion Cogir) c. Tremblay*, 2019 QCCQ 2989, par.31 citant *Dunsmuir c. La Reine* (province du Nouveau-Brunswick), précité note 13, par. 34, 47, 55, 56 et 57 et *Delta Airlines inc. c. Lucàcs*, 2018 CSC 2, par. 12

<sup>22</sup> Article 101 de la *Loi sur la Régie du logement* (RLRQ, c. R-8.1)

demeure que toute clause qui y serait contraire est frappée de nullité relative et non de nullité absolue<sup>23</sup>.

[35] En effet, bien qu'il soit parfois possible de parler d'ordre public de direction<sup>24</sup>, la SECTION IV – RÈGLES PARTICULIÈRES D'UN BAIL DE LOGEMENT édicte majoritairement des règles d'ordre public de protection en raison des intérêts particuliers qui sont visés par l'objectif de protection<sup>25</sup>.

[36] C'est indubitablement le cas de la règle édictée à l'article 1895 C.c.Q., ce dont convient par ailleurs l'avocat de M. Émond. Cet article pose certaines conditions de formation au bail de logement, dont celle relative à l'utilisation du formulaire prescrit<sup>26</sup>.

[37] Rien dans le texte de cet article n'écarte le principe général codifié à l'article 1421 C.c.Q. suivant lequel la nullité relative doit être privilégiée, à défaut d'une indication claire à l'effet contraire<sup>27</sup> :

**1421.** À moins que la loi n'indique clairement le caractère de la nullité, le contrat qui n'est pas conforme aux conditions nécessaires à sa formation est présumé n'être frappé que de nullité relative.

[38] La qualification d'ordre public de protection et la nullité relative qui y est associée font en sorte que seule la partie dont la protection des intérêts est recherchée est éligible à en invoquer la dérogation et la nullité<sup>28</sup>.

[39] Or, les intérêts particuliers dont le législateur souhaite assurer la protection sont ceux du locataire, et non ceux de la caution. M. Émond ne peut se prévaloir des dispositions d'ordre public du bail de logement pour invoquer la nullité de son cautionnement.

<sup>23</sup> Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise et de service*, 2<sup>e</sup> édition, Wilson & Lafleur, 2013, par. 1527 à 1531; Didier LLUELLES et Benoît MOORE, *Droit des obligations*, 3<sup>e</sup> édition, Les Éditions Thémis, 2018, par. 1125 et 1127; Jean-Louis BAUDOUIN, Jean-Gabriel JOBIN et Nathalie VÉZINA, *Les Obligations*, 7<sup>e</sup> édition, Éditions Yvon Blais, 2013, par. 123, p. 191

<sup>24</sup> Sont notamment considérées comme protégeant un intérêt général [ordre public de direction] les règles relatives au logement impropres à l'habitation (articles 1913 et 1917 C.c.Q.), celles relatives au logement à loyer modique (articles 1984 à 1995 C.c.Q.) ou encore celles relatives à un bail de logement par une maison d'enseignement à un étudiant (articles 1979 à 1984 C.c.Q.) – Voir Suzanne GUÉVREMONT, «Les règles relatives au bail de logement » dans *Obligations et contrats*, École du Barreau du Québec, Collection de Droit 2019-2020, Volume 6, p. 301

<sup>25</sup> L'ordre public se qualifie en fonction de l'intérêt protégé : général ou particulier - Articles 1417 et 1419 C.c.Q.

<sup>26</sup> Article 108 5<sup>e</sup> de la *Loi sur la Régie du logement*, précité note 12; Article 1 du *Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire* (RLRQ, c. R-8.1, r. 3 – Annexe 5)

<sup>27</sup> Au besoin, on notera le 3<sup>e</sup> paragraphe de cet article qui précise que le défaut du locateur de se conformer aux exigences de cet article ne permet pas au locataire de demander la résiliation du bail.

<sup>28</sup> Article 1420 C.c.Q.; Suzanne GUÉVREMONT, «Les règles relatives au bail de logement » dans *Obligations et contrats*, précité note 24, p. 300

[40] De plus, le fait que la section H – SIGNATURES du formulaire prescrit puisse être utilisée pour constater l'engagement d'une caution ne rend pas impérative l'utilisation du formulaire prescrit à cette fin. Un tel engagement peut très bien être constaté dans un document distinct, comme c'est le cas en l'espèce<sup>29</sup>.

[41] Le cautionnement est un contrat qui intervient entre le créancier et la caution et auquel le débiteur peut même être étranger<sup>30</sup>. Comme tout contrat, il se forme du seul consentement des parties, sans qu'aucune formalité ne soit exigée, le cautionnement pouvant même être verbal<sup>31</sup>.

### b) Le retrait du cautionnement

[42] L'article 1881 C.c.Q. établit une règle générale suivant laquelle la sûreté consentie par un tiers pour garantir l'exécution des obligations du locataire ne s'étend pas au bail reconduit. Cette règle générale ne fait pas partie des règles impératives particulières au bail de logement qui sont énumérées à l'article 1893 C.c.Q. de sorte qu'il est possible d'y déroger et de convenir autrement<sup>32</sup>.

[43] Cette convention entre le créancier et la caution est distincte de l'obligation principale et est régie par le chapitre relatif au cautionnement, soit par les articles 2333 et suiv. C.c.Q.<sup>33</sup>.

[44] Ainsi, le cautionnement ne se présume pas; il doit être exprès<sup>34</sup>. Ceci étant, la détermination de l'existence du cautionnement est encadrée comme tout contrat par les conditions portant sur la validité du consentement<sup>35</sup>.

<sup>29</sup> BOUDREAULT, Marc, *Les sûretés*, 4<sup>e</sup> édition, Chambre des notaires, 2014, par. 837

<sup>30</sup> *Ib.*, par. 804

<sup>31</sup> Ministère de la Justice, *Commentaires du ministre de la Justice - Le Code civil du Québec*, t. 2, Québec, Les Publications du Québec, 1993, article 2335; Aurore BENADIBA et Jacques DESLAURIERS, *Les sûretés au Québec*, 2<sup>e</sup> éd. Wilson & Lafleur, 2018, par. 2370; BOUDREAULT, Marc, *Les sûretés*, précité note 29, par. 804

<sup>32</sup> Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise et de service*, précité note 23, par. 1763 – Bien qu'il ne soit pas nécessaire d'en décider pour disposer du litige des parties, le Tribunal note être d'avis que la controverse jurisprudentielle discutée à l'égard de l'article 1881 C.c.Q. n'est qu'apparente en ce que les divers jugements et auteurs cités [notamment dans *Rousseau c. Équipements LS inc.*, 2013 QCCQ 6458] discutent en fait de l'existence du consentement et de l'interprétation du contrat de cautionnement.

<sup>33</sup> Aurore BENADIBA et Jacques DESLAURIERS, *Les sûretés au Québec*, précité note 31, par. 2366; BOUDREAULT, Marc, *Les sûretés*, précité note 29, par. 820 - Par ailleurs, l'article 1881 C.c.Q. est une application, incorporée dans le Chapitre IV relatif au louage du principe de l'article 2343 C.c.Q. suivant lequel le bail ne peut être étendu au-delà des limites dans lesquelles il a été contracté : Voir Édith LAMBERT, *Le cautionnement (Art. 2333 à 2366 C.c.Q.)*, Extraits de La référence Droit civil, Éditions Yvon Blais, 2011, par. 2343 560 et Pierre-Gabriel JOBIN, *Le louage*, 2<sup>e</sup> édition, Éditions Yvon Blais, 1996, par. 215

<sup>34</sup> Article 2335 C.c.Q.; *Lorrain c. 6989641 Canada inc.*, 2016 QCCA 816, par. 24

<sup>35</sup> Articles 1398 et suiv. C.c.Q.; Aurore BENADIBA et Jacques DESLAURIERS, *Les sûretés au Québec*, précité note 31, par. 2391

[45] La preuve d'établir l'existence du cautionnement repose sur la partie qui l'invoque<sup>36</sup> et toute ambiguïté à cet égard doit être interprétée en faveur de la caution<sup>37</sup>.

[46] En l'espèce, le consentement donné par M. Émond à cautionner l'obligation de Mme Synnott n'est pas en litige, ni son caractère libre et éclairé<sup>38</sup>. Par la signature, le 24 mars 2018, du document ENDOSSEMENT DE BAIL, Bojoli et M. Émond ont convenu d'une convention visant à déroger à l'article 1881 C.c.Q.

[47] Les termes de cet engagement sont intelligibles et non équivoques de sorte qu'ils ne requièrent pas du Tribunal de procéder à un exercice d'interprétation et de recourir aux principes prévus à cette fin aux articles 1425 et suiv. C.c.Q.<sup>39</sup>. En l'absence d'une ambiguïté dans les termes du contrat liant les parties, le rôle du Tribunal est de donner effet et d'appliquer le contrat, et non de l'interpréter, le contrat constituant la loi des parties<sup>40</sup>.

[48] Puisque l'engagement souscrit par M. Émond ne prévoit pas la possibilité de le résilier et puisqu'il ne prévoit pas une période fixée d'avance, il faut s'en remettre au droit de résiliation unilatérale prévu à l'article 2362 C.c.Q.

[49] L'article 2362 C.c.Q. prévoit, dans de telles circonstances, que le droit de la caution de mettre fin au cautionnement n'existe qu'après trois ans :

**2362.** Le cautionnement consenti en vue de couvrir des dettes futures ou indéterminées, ou encore pour une période indéterminée, comporte, après trois ans et tant que la dette n'est pas devenue exigible, la faculté pour la caution d'y mettre fin en donnant un préavis suffisant au débiteur, au créancier et aux autres cautions.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'un cautionnement judiciaire.

[50] Les commentaires du ministre de la Justice sur cet article précisent que le législateur a voulu assurer une possibilité à la caution de révoquer ce type de cautionnements, susceptible autrement d'être perpétuel<sup>41</sup>. Ainsi, lorsque le montant couvert par le cautionnement est inconnu ou lorsque que la période n'est pas fixée à l'avance, l'article 2362 C.c.Q. permet de mettre fin au cautionnement de façon

<sup>36</sup> Articles 2803 et 2804 C.c.Q.

<sup>37</sup> Article 1432 C.c.Q.; Aurore BENADIBA et Jacques DESLAURIERS, *Les sûretés au Québec*, précité note 31, par. 2428

<sup>38</sup> Transcription de l'audience du 12 novembre 2018 et Décision de la Régie du logement du 19 novembre 2018

<sup>39</sup> *Emco Corporation c. Surprenant*, 2017 QCCA 2065, par. 23 et 24; BOUDREAULT, Marc, *Les sûretés*, précité note 29, par. 837

<sup>40</sup> Article 1434 C.c.Q.; *Uniprix inc. c. Gestion Gosselin et Bérubé inc.*, 2017 CSC 43, par. 36; *Groupe Jean Coutu (PJC) inc. c. Canada (Procureur Général)*, 2016 CSC 55, par. 24-25

<sup>41</sup> Ministère de la Justice, *Commentaires du ministre de la Justice - Le Code civil du Québec*, précité note 31 - Article 2362

unilatérale, sous réserve des conditions d'ouverture qui y sont prévues, soit après trois ans, suivant un préavis suffisant et en autant que la dette n'est pas devenue exigible<sup>42</sup>.

[51] En conséquence, M. Émond ne pouvait mettre fin unilatéralement au cautionnement qu'à l'expiration d'un délai de trois ans débutant le 24 mars 2018.

## 1.2 LES CONDITIONS QUE DOIT SATISFAIRE LE LOCATEUR POUR LIER LA CAUTION

[52] Bojoli devait-elle informer M. Émond de la reconduction du bail ou encore de l'augmentation du loyer ? Dans l'affirmative, cette omission a-t-elle pour effet de libérer la caution ?

[53] Ces questions s'articulent autour de l'obligation de renseignement qui incombe au créancier de l'obligation principale à l'égard de la caution.

[54] En matière de cautionnement, deux obligations de renseignements distinctes se superposent : une obligation particulière prévue à l'article 2345 C.c.Q. et l'obligation générale en matière contractuelle qui découle des principes de bonne foi et de consentement libre et éclairé prévus au C.c.Q.<sup>43</sup>.

[55] En effet, en vertu de l'article 2345 C.c.Q., la caution peut obtenir certains renseignements en lien avec le contenu et les modalités de la créance de même que sur l'état de son exécution, et ce, sans nécessité pour le créancier de l'obligation principale d'obtenir l'autorisation du débiteur de cette obligation pour ce faire. Il s'agit en fait d'une autorisation légale, doublée d'une obligation tout aussi légale, du créancier de fournir l'information demandée en lien avec le contenu particulier qui est mentionné à cet article. L'existence de ce droit à l'obtention de certains renseignements au bénéfice de la caution n'a pas pour effet de restreindre, en matière de cautionnement, la théorie générale de l'obligation de renseignement<sup>44</sup>.

[56] En l'espèce, Bojoli n'est pas en défaut de donner suite à une demande d'information qu'aurait formulée M. Émond de sorte que c'est en fonction des principes directeurs de la théorie générale de l'obligation de renseignement dégagés dans l'arrêt *Bail*<sup>45</sup> que doit être examiné le défaut reproché à Bojoli, à savoir :

<sup>42</sup> Édith LAMBERT, *Le cautionnement (Art. 2333 à 2366 C.c.Q.)*, précité note 33, par. 2362 550 et 2362 555; Aurore BENADIBA et Jacques DESLAURIERS, *Les sûretés au Québec*, précité note 31, par. 2422; BOUDREAULT, Marc, *Les sûretés*, précité note 29, par. 870

<sup>43</sup> Articles 6, 7 et 1375 C.c.Q.; Articles 1398 et suiv. C.c.Q.; *ABB inc. c. Domtar inc.*, 2007 CSC 50, par. 108; *Banque de Montréal c. Bail Itée*, [1992] 2 RCS 554, p. 586

<sup>44</sup> Édith LAMBERT, *Le cautionnement (Art. 2333 à 2366 C.c.Q.)*, précité note 33, par. 2345 565 citant *Trust La Laurentienne du Canada inc. c. Losier*, 2001 CanLII 12759 (QC CA), par. 31 à 38

<sup>45</sup> *Banque de Montréal c. Bail Itée*, précité note 43; Édith LAMBERT, *Le cautionnement (Art. 2333 à 2366 C.c.Q.)*, précité note 33, par. 2345 565

- La connaissance, réelle ou présumée, de l'information par la partie débitrice de l'obligation de renseignement [Bojoli];
- La nature déterminante de l'information en question;
- L'impossibilité du créancier [M. Émond] de se renseigner lui-même ou sa confiance légitime envers le débiteur de l'obligation de renseignement [Bojoli].

[57] Le Tribunal est d'avis que Bojoli n'avait pas l'obligation d'informer M. Émond de la reconduction du bail, ni de l'augmentation de loyer.

[58] D'une part, la reconduction du bail est nommément envisagée par les termes du cautionnement. Il s'agit donc de l'intention commune des parties qui, rappelons-le, est le point névralgique au regard de l'application d'un cautionnement<sup>46</sup>.

[59] En principe, le cautionnement est le miroir de l'obligation. En l'absence de restriction, le cautionnement est dit « illimité » ou « indéfini ». Lorsque le cautionnement, comme c'est le cas en l'instance, ne fait pas voir une volonté commune des parties de limiter sa portée, il s'applique à l'intégralité de l'obligation du débiteur principal, incluant ses accessoires<sup>47</sup>. À noter que le fait que le loyer soit augmenté ne déroge pas à l'article 2341 C.c.Q. puisque les conditions plus onéreuses qui y sont mentionnées sont en comparaison de l'obligation du débiteur principal<sup>48</sup>.

[60] D'autre part, la preuve n'établit pas que M. Émond se trouve dans une position informationnelle vulnérable, ni que ces informations sont déterminantes.

[61] L'obligation d'information, toute importante qu'elle soit, n'est en effet pas sans limite : pour que la caution puisse invoquer le défaut de divulgation et prétendre à une fin de non-recevoir<sup>49</sup>, le défaut de divulgation doit avoir causé un préjudice à la caution<sup>50</sup>.

<sup>46</sup> Jean-Pierre BOUSQUET et Alain ROBICHAUD, « Le contrat de cautionnement » dans *Obligations et contrats*, Collection de Droit 2019-2020, École du Barreau du Québec, vol. 5, p. 392 citant *BASF Canada inc. c. Matériaux de construction isofoam inc.*, 1999 CanLII 13634 (QC CA)

<sup>47</sup> Aurore BENADIBA et Jacques DESLAURIERS, *Les sûretés au Québec*, précité note 31, par. 2465; Jean-Pierre BOUSQUET et Alain ROBICHAUD, « Le contrat de cautionnement » dans *Obligations et contrats*, précité note 46, p. 391; Édith LAMBERT, *Le cautionnement (Art. 2333 à 2366 C.c.Q.)*, précité note 33, par. 2341 555, 2342 555 565 et 2343 555; BOUDREAULT, Marc, *Les sûretés*, précité note 29, par. 849.

<sup>48</sup> Voir notamment BOUDREAULT, Marc, *Les sûretés*, précité note 29, par. 857

<sup>49</sup> Édith LAMBERT, *Le cautionnement (Art. 2333 à 2366 C.c.Q.)*, précité note 33, par. 23245 570; Michelle CUMYN, « Responsibility for another's debt: suretyship, solidarity and imperfect delegation », (2010) 55 R.D. McGill 211-255, p. 238

<sup>50</sup> *Trust La Laurentienne du Canada inc. c. Losier*, précité note 44, par. 28; *Caisse Desjardins Bromptonville c. Rabouin*, 2003 CanLII 17459 (QC CS), par. 65-67; Édith LAMBERT, *Le cautionnement (Art. 2333 à 2366 C.c.Q.)*, précité note 33, par. 23245 565; Jean-Louis BAUDOIN, Jean-Gabriel JOBIN et Nathalie VÉZINA, *Les Obligations*, précité note 23, par. 313; Didier

[62] En fait, la preuve n'établit pas formellement que M. Émond ignorait ces informations, ni qu'il lui était impossible de se renseigner lui-même auprès de Mme Synnott<sup>51</sup>. À tout événement, cette connaissance est acquise au plus tard le 28 septembre 2018 de par la demande introduite à la Régie du logement par Bojoli, soit quelque 28 jours après l'entrée en vigueur de la reconduction, du loyer modifié et du défaut.

[63] La preuve ne fait voir aucun préjudice en découlant pour M. Émond, susceptible de donner assise au moyen de fin de non-recevoir.

[64] M. Émond doit en conséquence être tenu à l'intégralité de l'obligation principale, soit la somme de 2 085 \$.

## QUESTION 2 : L'OBLIGATION DE LA CAUTION EST-ELLE SOLIDAIRE ?

[65] Cette question n'est pas abordée par la Régie du logement, étant donné sa conclusion quant au droit de M. Émond de retirer son engagement. La Régie du logement mentionne toutefois au paragraphe [4] de sa décision que le bail ne prévoit pas la solidarité de la locataire et de la caution.

[66] Le Tribunal a déjà fait mention que l'exigence du formulaire prescrit par règlement ne vise pas le cautionnement de même que du fait que le cautionnement est régi par les dispositions du C.c.Q. qui y sont relatives<sup>52</sup>.

[67] L'article 2352 C.c.Q. prévoit que la caution qui s'oblige en prenant la qualification de caution solidaire ne peut invoquer les bénéfices de discussion et de division, les effets de son engagement étant régis par les principes établis pour les dettes solidaires, en autant que compatibles<sup>53</sup>.

[68] L'engagement souscrit par M. Émond le 24 mars 2018 prévoit une telle qualification : « Je deviens, par la présente, solidairement responsable avec le(s) locataire(s) (...) ». Son obligation à titre de caution est en conséquence solidaire.

\*\*\*

---

LLUELLES et Benoît MOORE, *Droit des obligations*, précité note 23, par. 2034; Louise LANGEVIN, «L'obligation de renseignement, le cautionnement et les dettes transmises sexuellement », (2005) 50 R.D. McGill, 1-47, p. 16

<sup>51</sup> L'obligation d'information a en effet pour corollaire l'obligation de se renseigner - *Banque de Montréal c. Bail Itée*, précité note 43, p. 587; *Trust La Laurentienne du Canada inc. c. Losier*, précité note 44, par. 29; *Banque Laurentienne du Canada c. Mackay*, 2002 CanLII 41095 (QC CA), par. 30 à 34; Jean-Louis BAUDOIN, Jean-Gabriel JOBIN et Nathalie VÉZINA, *Les Obligations*, précité note 23, par. 314, p. 413-415; Didier LLUELLES et Benoît MOORE, *Droit des obligations*, précité note 23, par. 2009; Louise LANGEVIN, «L'obligation de renseignement, le cautionnement et les dettes transmises sexuellement », précité note 49, p. 14

<sup>52</sup> Voir les paragraphes [40] et [41] de même que [44] du présent jugement.

<sup>53</sup> Aurore BENADIBA et Jacques DESLAURIERS, *Les sûretés au Québec*, précité note 31, par.2388

[69] L'appel est en conséquence accueilli.

[70] La conclusion contenue au paragraphe [13] de la décision doit être modifiée de façon à condamner M. Émond solidairement avec Mme Synnott.

**PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[71] **ACCUEILLE** l'appel de la décision rendue le 19 novembre 2018 par la Régie du logement (Me Marie-Louisa Santirosi);

[72] **CONDAMNE** solidairement la locataire, SYLVIE SYNOTT, et la caution, DENIS ÉMOND, à payer à la locatrice, ENTREPRISES BOJOLI INC., la somme de 2 085 \$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter du 28 septembre 2018 sur la somme de 695 \$, et sur le solde à compter de l'échéance de chaque loyer, plus les frais judiciaires de 84 \$;

[73] **AVEC FRAIS DE JUSTICE** de l'appel en faveur de l'appelante ENTREPRISES BOJOLI INC.

---

**ANNIE BREault, J.C.Q.**

**Me Myriam Morissette**

JOLI-CŒUR LACASSE

Avocate de l'appelante (locatrice)

**Me Michel Rochon**

Avocat de la partie intéressée (caution)

DATE D'AUDIENCE : LE 11 OCTOBRE 2019