

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **491607 31 20191114 G** No demande : **2891365**

Date : 18 février 2020

Régisseur : Alexandre Henri, juge administratif

ZANJANIS GROUP

Locatrice - Partie demanderesse

c.

CLEO WAUGH

Locataire - Partie défenderesse

D É C I S I O N

[1] Par une demande déposée le 14 novembre 2019, la locatrice réclame le recouvrement du loyer du mois de mai 2019 au montant de 670 \$, avec les intérêts et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.), plus les frais. La locatrice ne demande pas la résiliation du bail ni l'expulsion de la locataire.

Les faits et la preuve

[2] Les parties sont liées par un bail reconduit jusqu'au 30 juin 2020 au loyer mensuel de 670 \$, payable le premier jour de chaque mois.

[3] Les parties conviennent, d'un commun accord, d'utiliser les virements *Interac* comme mode de paiement pour le versement du loyer.

[4] Pour ce faire, la mandataire de la locatrice, Mme Cécile Brault, fournit son adresse courriel à la locataire pour que celle-ci puisse l'utiliser pour effectuer les virements de fonds chaque mois.

[5] De plus, les parties établissent également à l'avance une question de sécurité ainsi que la réponse à celle-ci.

[6] Ainsi, chaque mois, la locataire paie son loyer à la locatrice en effectuant un versement au montant de 670 \$ par le biais d'un transfert de fonds par virement *Interac*.

[7] Lors de chaque paiement, la locatrice reçoit un courriel l'avisant qu'elle a reçu une somme par virement *Interac* de la part de la locataire.

[8] Ensuite, afin de compléter le virement de fonds, la locatrice doit accepter le virement en répondant correctement à la question de sécurité et en choisissant dans quel compte bancaire elle désire que les fonds soient versés. Les fonds sont alors automatiquement versés dans le compte bancaire sélectionné par la locatrice.

[9] Les parties utilisent cette façon de procéder pour le paiement du loyer depuis 2018 sans qu'aucune difficulté ne soit survenue.

[10] Toutefois, en mai 2019, la locatrice allègue que le loyer de Mme Waugh n'a pas été versé dans son compte bancaire.

[11] Au soutien de sa demande, la locatrice dépose en preuve son relevé de compte bancaire à la Banque Laurentienne pour le mois de mai 2019 afin de démontrer que la somme de 670 \$ n'a pas été versée durant ce mois.

[12] De son côté, Mme Waugh affirme avoir payé son loyer du mois de mai 2019 par virement *Interac*, comme à l'habitude, en utilisant l'adresse courriel de Mme Brault comme bénéficiaire des fonds.

[13] Au soutien de ses prétentions, Mme Waugh dépose en preuve une copie de son relevé de compte bancaire à la Banque TD entre septembre 2018 et décembre 2019, lequel démontre qu'une somme de 670 \$ a été versée à Cécile Brault le 10 mai 2019.

[14] De plus, elle dépose également en preuve un courriel de notification qu'elle a reçu le 11 mai 2019 de la part de son institution financière confirmant que le transfert de fonds par virement *Interac* à Mme Cécile Brault au montant de 670 \$ a été accepté.

[15] Au cours du même mois de mai 2019, Mme Brault indique avoir vécu exactement le même problème de paiement par virement *Interac* avec deux autres de ses locataires.

[16] Elle ajoute n'avoir jamais eu de problème de la sorte depuis une dizaine d'années, et voilà que durant le même mois, elle a fait face à trois cas problématiques de non-paiement de loyer par virement *Interac*.

[17] Dans l'un des cas, le locataire impliqué a réussi à se faire rembourser par son institution financière, en l'occurrence Desjardins, de sorte qu'il a pu payer à nouveau son loyer à la locatrice.

[18] Toutefois, dans les deux autres cas, dont celui à l'étude, les locataires impliquées n'ont pas réussi à se faire rembourser les sommes par leur institution financière. Il est à noter qu'un autre recours similaire a également été déposé par la locatrice contre une autre locataire dans le dossier #491610.

[19] Par ailleurs, dans un message texte transmis à la locataire, Mme Brault mentionne qu'il y a eu de la fraude avec son courriel : « *I got a fraud on my email in the beginning of the month I never receive your money You will have to call your bank and claim a fraud* ».

[20] Mme Waugh explique avoir communiqué à plusieurs reprises avec son institution financière pour tenter de se faire rembourser la somme visée, mais sans succès.

[21] Après enquête, la Banque TD lui répond que ce n'est pas de leur faute et qu'il ne s'agit pas d'un cas de fraude de leur côté. La banque ne peut rien faire pour elle, car l'argent a été débité de son compte bancaire et la question de sécurité a été correctement répondue par le bénéficiaire à qui les fonds ont été versés.

[22] En conséquence, la Banque TD refuse donc de rembourser la somme de 670 \$ à Mme Waugh et elle renvoie plutôt la balle du côté de la locatrice en indiquant que c'est au bénéficiaire des fonds de présenter une réclamation auprès de son institution financière.

[23] De son côté, Mme Brault communique également avec son institution financière.

[24] La Banque Laurentienne lui répond qu'elle ne peut rien faire non plus, car les fonds n'ont jamais été versés dans son compte bancaire. La banque lui indique qu'il faut plutôt que ce soit la personne qui a effectué le virement qui soumette une réclamation auprès de son institution financière.

[25] En somme, Mme Brault prétend qu'elle n'a jamais reçu le virement de fonds de Mme Waugh et que cette dernière doit en assumer les conséquences et payer son loyer à nouveau.

[26] Quant à Mme Waugh, celle-ci prétend n'avoir rien à se reprocher. Elle précise que les fonds ont été débités de son compte bancaire et que la somme a été transférée à la locatrice par virement *Interac*, en suivant la procédure convenue entre les parties. Elle refuse de payer son loyer en double pour le mois de mai 2019.

[27] Suite à ce problème de paiement, Mme Brault a fourni une nouvelle adresse courriel à la locataire et les parties ont également modifié leur mode de paiement en activant la fonction de dépôt automatique offerte par le service de virement *Interac*, ce qui permet de déposer directement les fonds envoyés par Virement *Interac* dans le compte bancaire de la locatrice chaque mois sans avoir besoin de répondre à une question de sécurité.

Analyse

[28] Le Tribunal fait face à une situation plutôt particulière.

[29] D'une part, la locataire prétend avoir dûment payé à la locatrice son loyer du mois de mai 2019 par virement *Interac*, et d'autre part, la locatrice prétend n'avoir jamais reçu les fonds dans son compte bancaire.

[30] Quant aux institutions financières impliquées de part et d'autre, elles se renvoient la balle et refusent de rembourser la somme en jeu.

[31] Mais où est donc passé l'argent?

[32] S'agit-il d'un cas de fraude ou d'hameçonnage, et si oui, est-ce la locataire, la locatrice ou l'une des institutions financières qui en a été la victime?

[33] S'agit-il plutôt d'une erreur commise par l'une des institutions financières ou par le service *Interac*?

[34] Autant de questions auxquelles le Tribunal ne peut trouver de réponse.

[35] Quoi qu'il en soit, il revient au Tribunal de déterminer, à la lumière de la preuve soumise et du droit applicable, qui, de la locatrice ou de la locataire, doit assumer les risques associés au paiement du loyer par virement *Interac*.

[36] Le Tribunal aura donc à répondre à la question suivante : à quel moment et dans quelles circonstances un paiement par virement *Interac* est-il libératoire?

[37] D'entrée de jeu, il importe de rappeler qu'en vertu des articles 2803 et 2804 C.c.Q, il incombe à celui qui veut faire valoir un droit de prouver les faits au soutien de ses prétentions, et ce, de façon prépondérante.

[38] Par conséquent, si la preuve offerte n'est pas suffisamment convaincante, ou encore si la preuve est contradictoire et que le Tribunal est dans l'impossibilité de déterminer où se situe la vérité, celui sur qui reposait l'obligation de convaincre perdra¹.

[39] En l'espèce, le fardeau de la preuve du paiement du loyer repose sur les épaules de la locataire, dès lors que l'existence du bail est établie par la locatrice².

[40] En quoi consiste exactement un virement *Interac*?

[41] Selon les informations apparaissant sur le site www.interac.ca, le service de virement *Interac* se décrit comme suit :

« Le service Virement Interac est un moyen rapide, sécuritaire et pratique d'envoyer de l'argent à toute personne vivant au Canada à l'aide des services bancaires en ligne. La banque ou coopérative de crédit participante vire les fonds en suivant des procédures bancaires sécuritaires bien établies. Les virements sont immédiats, mais peuvent prendre jusqu'à 30 minutes selon votre banque ou coopérative de crédit. »

[42] Toujours selon ce même site Web, on indique ce qui suit concernant les mesures de sécurité applicables à ce mode de paiement :

« Vous n'envoyez pas d'argent par courriel ni par messagerie texte. Seul l'avis est acheminé par Internet pour aviser le destinataire qu'un virement lui a été envoyé et pour lui fournir les instructions sur le dépôt des fonds. Les fonds, eux, sont toujours détenus en toute sécurité par l'institution financière de l'expéditeur. Ils sont ensuite transmis par des réseaux de paiement que les banques et coopératives de crédit utilisent depuis longtemps pour régler les chèques et traiter les dépôts et les retraits effectués aux guichets automatiques. Le système est protégé par nombre de mesures de sécurité, notamment :

- *Technologie de cryptage*
- *Codes d'utilisateur et mots de passe confidentiels émis par les institutions financières*
- *Ouverture de session sécuritaire*
- *Question et réponse de sécurité pour que les fonds ne parviennent qu'à leur destinataire*
- *Cryptage à 128 bits. »*

[43] En ce qui concerne le droit applicable, il n'existe aucune législation au Canada qui gouverne spécifiquement les transferts électroniques de fonds³.

[44] La Cour d'appel du Québec indique, dans l'affaire *Compagnie d'assurances générales Co-Operators c. Coop fédérée*⁴, qu'un transfert électronique de fonds ne constitue pas une lettre de change au sens de la *Loi sur les lettres de change* (L.R.C. (1985), ch. B-4). Cette loi ne trouve donc pas application en l'espèce.

¹ Léo Ducharme, *Précis de la preuve*, 6e éd., Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, 2005, par. 146, p. 62.

² *Borduas c. Béliveau*, R.L. 25 030707 005 G, 28 août 2003, Me Francine Champigny.

³ Nicole L'Heureux et Marc Lacoursière, *Droit bancaire*, 5e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2017, par. 319, p. 226.

⁴ 2019 QCCA 1678.

[45] En conséquence, nous devons donc analyser les règles applicables en matière de droit civil qui encadrent le paiement, à titre de mode d'extinction de l'obligation. À cet effet, l'article 1564 C.c.Q. prévoit les modes de paiement suivants qui libèrent le débiteur de son obligation:

« 1564. Le débiteur d'une somme d'argent est libéré par la remise au créancier de la somme nominale prévue, en monnaie ayant cours légal lors du paiement.

Il est aussi libéré par la remise de la somme prévue au moyen d'un mandat postal, d'un chèque fait à l'ordre du créancier et certifié par un établissement financier exerçant son activité au Québec ou d'un autre effet de paiement offrant les mêmes garanties au créancier, ou, encore, si le créancier est en mesure de l'accepter, au moyen d'une carte de crédit ou d'un virement de fonds à un compte que détient le créancier dans un établissement financier. »

[Notre soulignement]

[46] Le second alinéa de l'article 1564 C.c.Q. confère donc un effet libératoire au virement de fonds effectué à un compte que détient un créancier dans une institution financière pourvu que celui-ci soit en mesure de l'accepter.

[47] De plus, tel que l'indique la Cour d'appel du Québec dans l'affaire *Héli-Forex inc. c. Nation crie de Wemindji*⁵, pour constituer un paiement valable, un virement bancaire doit être expressément ou implicitement autorisé par le créancier.

[48] En l'espèce, cette condition ne pose aucun problème puisque le mode de paiement du loyer par virement *Interac* a été expressément convenu entre la locataire et la locatrice.

[49] Dans un article portant sur les nouveaux modes de paiements libératoires énumérés au deuxième alinéa de l'article 1564 C.c.Q., l'auteur Nicole L'Heureux énonce ce qui suit:

« Notre analyse des instruments de règlement que sont le chèque certifié, le mandat postal et le virement nous a permis de constater que ces instruments ont un pouvoir libératoire parce qu'ils ont pour effet de dessaisir le débiteur du montant du paiement et que le créancier voit sa créance acquittée par un tiers tout comme s'il avait reçu du numéraire. [...] »⁶

[Notre soulignement]

[50] Ainsi, pour être libératoire, un paiement par virement de fonds doit satisfaire à deux conditions fondamentales: (1) le dessaisissement du débiteur, et (2) une remise au créancier.

[51] Le Tribunal est d'avis que la condition de dessaisissement est satisfaite en l'espèce, car lorsque Mme Waugh paie son loyer à la locatrice par le biais d'un transfert de fonds par virement *Interac*, la somme est immédiatement débitée de son compte bancaire. La preuve prépondérante démontre que le compte bancaire de Mme Waugh a effectivement été débité d'une somme correspondant au montant du loyer.

[52] Mais une question demeure quant à l'autre condition nécessaire pour que ce paiement soit libératoire: à quel moment se matérialise la remise des fonds à la locatrice?

[53] Dans leur ouvrage portant sur le droit bancaire, les auteurs L'Heureux et Lacoursière s'expriment ainsi sur la détermination du moment de l'achèvement du virement :

« Dans le cas du transfert électronique de fonds, le droit français considère que l'achèvement du virement a lieu au moment de l'inscription du crédit au compte du bénéficiaire. D'autres croient qu'il s'agit du moment où les fonds sont transmis à la banque du bénéficiaire qui les tient à la disposition de son client, même s'ils ne sont pas encore inscrits au compte du bénéficiaire. [...] »⁷

[Références omises]

[54] Le Tribunal est d'avis que la condition de la remise au créancier a également été remplie en l'espèce puisque la preuve prépondérante démontre que le virement *Interac* a été accepté par le bénéficiaire désigné en répondant correctement à la question de sécurité.

[55] Aussi, le Tribunal ne croit pas qu'il soit nécessaire de prouver que les fonds furent déposés dans le compte bancaire de la locatrice afin de pouvoir conclure au caractère libératoire.

[56] Contrairement au virement bancaire traditionnel, les renseignements relatifs au compte bancaire dans lequel les fonds doivent être versés lors d'un virement *Interac* seront uniquement acheminés à l'institution financière de l'expéditeur au moment de l'acceptation des fonds par le bénéficiaire désigné.

⁵ SOQUIJ AZ-50069761.

⁶ Nicole L'Heureux, « *La libération du débiteur et les nouveaux modes de paiement* », (1989) 30 C. de D. 909, 913.

⁷ Précité, note 3, par. 327, p. 231.

[57] Lors de l'acceptation du virement de fonds, il revient au bénéficiaire de choisir dans quel compte bancaire les fonds seront versés via la plateforme de service en ligne de son institution financière.

[58] Par la suite, une fois le virement *Interac* accepté par le bénéficiaire, l'expéditeur des fonds n'a plus aucun contrôle sur l'acheminement des fonds dans le compte bancaire sélectionné par le bénéficiaire.

[59] De plus, le fait qu'un virement *Interac* ne peut plus être annulé par l'expéditeur dès que celui-ci est accepté par le bénéficiaire des fonds est un autre élément qui vient confirmer le caractère libératoire de ce paiement.

[60] Par ailleurs, il est à noter que l'ordre de virement *Interac* expire advenant que le virement de fonds ne soit pas accepté par le bénéficiaire à l'intérieur d'une certaine période de temps (habituellement trente jours), auquel cas les fonds sont alors crédités dans le compte bancaire de l'expéditeur.

[61] Par conséquent, c'est donc au moment de l'acceptation du virement de fonds par le bénéficiaire désigné, lequel est irrévocable, que le transfert de fonds devient définitif et que la locataire est alors libérée de son obligation de payer le loyer.

Conclusion

[62] Après analyse de la preuve documentaire et des témoignages à l'audience, le Tribunal conclut que la locataire a réussi à relever son fardeau de prouver, par prépondérance de preuve, qu'elle a dûment payé son loyer du mois de mai 2019 à la locatrice, par virement *Interac*, et ce en démontrant les éléments suivants qui permettent au Tribunal de conclure que son paiement est libératoire :

- 1) La locatrice a consenti au mode de paiement par virement *Interac*;
- 2) La locataire a utilisé la bonne adresse courriel qui lui a été fournie par la locatrice pour effectuer le virement;
- 3) Les fonds ont été débités du compte bancaire de la locataire; et
- 4) Le virement de fonds a été accepté par le bénéficiaire désigné et la question de sécurité a été correctement répondue.

[63] De plus, la preuve révèle que le courriel de la locatrice a fait l'objet d'une fraude au mois de mai 2019 et au surplus, il appert qu'elle a eu des problèmes de paiement par virement *Interac* avec trois locataires durant ce même mois.

[64] Tous ces éléments militent en faveur de la locataire et amènent le Tribunal à conclure que le problème de paiement se situe davantage du côté de la locatrice que de la locataire. Conséquemment, la locatrice doit donc en supporter les conséquences et assumer les risques associés avec ce mode de paiement.

[65] À la lumière de ce qui précède, la demande de la locatrice est jugée non fondée.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[66] **REJETTE** la demande de la locatrice.

Alexandre Henri

Présence(s) : la mandataire de la locatrice
la locataire

Date de l'audience : 6 janvier 2020