

**COUR DU QUÉBEC**  
« Division administrative et d'appel »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE BEDFORD  
LOCALITÉ DE COWANVILLE  
« Chambre civile »

N° : 455-80-000416-238

DATE : 5 février 2025

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE DENIS LAPIERRE, J.C.Q.**

---

**ÉRIC GRAND MAISON**

Appelant

c.

**JOSEPH ELRAYES**

Intimé

---

**JUGEMENT**

---

[1] Cet appel tourne autour de l'application de l'article 1973 du *Code civil du Québec* (ci-après : « C.c.Q. ») qui permet au Tribunal administratif du Logement (ci-après : « TAL ») de surseoir à la résiliation d'un bail au moyen d'une ordonnance intimant au débiteur en défaut d'exécuter les obligations lui résultant du bail. La résiliation ne pourra alors intervenir qu'en cas de non-respect de l'ordonnance.

**Le contexte**

[2] Depuis 2016, Éric Grand Maison et Joseph Elrayes, le premier à titre de locateur et le second à titre de locataire, sont parties à un bail résidentiel reconduit d'année en année.

[3] Avec le temps, un conflit grandit entre les deux, de telle sorte que monsieur Grand Maison requiert la résiliation du bail et l'expulsion de son locataire, notamment en raison de la garde d'un chat et de l'usage de cannabis.

[4] Le 12 juillet 2021, le TAL refuse la résiliation mais choisit d'émettre une ordonnance basée sur l'article 1973 C.c.Q. dans les termes suivants :

« **ORDONNE** au locataire de garder son chat à l'intérieur et de ne plus fumer du cannabis à l'extérieur de l'immeuble. »<sup>1</sup>

[5] Un an et demi plus tard, le 25 janvier 2023, le TAL entend la nouvelle demande de résiliation de Éric Grand Maison, cette fois sur la base du non-respect de l'ordonnance contenue à la décision Laflamme.

[6] Le 24 février suivant, le TAL reconnaît que le locataire a contrevenu à l'ordonnance mais sans pouvoir situer la contravention dans le temps. Il rejette le recours dans les termes suivants :

« Or, la décision en cause ne précise pas le délai pendant lequel elle est en vigueur. La jurisprudence est à l'effet que l'ordonnance doit être limitée dans le temps. À défaut, elle s'applique seulement au bail en cours. »<sup>2</sup>

[7] La décision ajoute que, de toute manière, la preuve ne démontre aucun préjudice qui justifie soit la résiliation, soit de nouvelles ordonnances.

[8] Le 15 juin 2023, l'honorable Martin Tétreault autorise l'appel à la Cour du Québec de la décision Marois à la demande de Éric Grand Maison<sup>3</sup>.

[9] Il souligne le caractère contradictoire de la jurisprudence sur le premier aspect de la décision Marois, soit la durée de validité d'une ordonnance rendue en vertu de l'article 1973 C.c.Q. Il ajoute que la seconde section de la décision Marois qui refuse de façon subsidiaire de résilier de bail, ne semble pas résulter de l'analyse requise par la jurisprudence en semblable matière.

### **Les questions en litige**

[10] Le juge Tétreault autorise conséquemment l'appel à l'égard des deux questions suivantes :

1. Le Tribunal administratif du logement a-t-il erré en déclarant que l'ordonnance enjoignant au Locataire de ne pas fumer de cannabis et de garder son chat à

---

<sup>1</sup> *Grand Maison c. Elrayes*, 2021 QCTAL 17487 (ci-après : « décision Laflamme »).

<sup>2</sup> *Grand Maison c. Elrayes*, 2023 QCTAL 6149 (ci-après : « décision Marois »).

<sup>3</sup> *Grand Maison c. Elrayes*, 2023 QCCQ 3884 (ci-après : « décision Tétreault »).

l'intérieur émise par Me Laflamme le 12 juillet 2021 ne s'appliquait qu'au bail en cours ?

2. Le cas échéant, le Tribunal administratif du logement a-t-il erré en rejetant la demande de résiliation présentée par le Locateur en raison des contraventions à l'ordonnance mentionnée à la question 1 ?

### **La norme de contrôle**

[11] La norme applicable à l'appel à la Cour du Québec en vertu de l'article 91 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*<sup>4</sup> ne fait pas débat. Tous conviennent que l'arrêt *Vavilov*<sup>5</sup> instaure la norme de la décision correcte sur les questions de droit et celle de l'erreur manifeste et déterminante sur les questions de fait ou mixtes de fait et de droit<sup>6</sup>.

[12] Dans l'arrêt *Southam*<sup>7</sup>, la Cour suprême résume que les questions de droit concernent la détermination du critère juridique applicable, que les questions de fait reposent sur ce qui s'est réellement passé entre les parties et que les questions mixtes de fait et de droit concernent l'application du droit aux faits.

[13] Pour avoir gain de cause, Éric Grand Maison doit donc démontrer que le TAL a commis soit une erreur de droit, soit une erreur mixte ou de fait manifeste et déterminante.

### **Le droit**

#### *a- L'effet de la contravention à une ordonnance*

[14] L'article 1973 C.c.Q. se lit ainsi :

« **1973.** Lorsque l'une ou l'autre des parties demande la résiliation du bail, le tribunal peut l'accorder immédiatement ou ordonner au débiteur d'exécuter ses obligations dans le délai qu'il détermine, à moins qu'il ne s'agisse d'un retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer.

Si le débiteur ne se conforme pas à la décision du tribunal, celui-ci, à la demande du créancier, résilie le bail. »

[15] On aura compris que c'est le deuxième alinéa qui se situe au cœur du présent débat, la décision Marois ayant reconnu une contravention à l'ordonnance issue de la décision Laflamme.

---

<sup>4</sup> RLRQ c. T-15.01.

<sup>5</sup> *Canada (Ministre de la Citoyenneté et de l'Immigration) c. Vavilov*, 2019 CSC 65.

<sup>6</sup> *Housen c. Nikolaisen*, 2002 CSC 33.

<sup>7</sup> *Canada (Directeur des enquêtes et recherches) c. Southam Inc.*, 1997 CanLII 385 (CSC).

[16] À ce sujet, la jurisprudence récente a mis fin à un débat qui a existé auparavant en déterminant que la résiliation d'un bail consécutive à un défaut n'est pas un automatisme et ne saurait se satisfaire d'une simple preuve technique de défaut<sup>8</sup>.

[17] Avant de résilier, le TAL doit d'abord interpréter l'ordonnance et décider si elle a été enfreinte<sup>9</sup>. Si c'est le cas, une analyse du contexte est nécessaire avant de décider si la contravention à l'ordonnance doit entraîner la résiliation.

[18] Cette étude peut considérer la gravité du défaut ou son caractère volontaire<sup>10</sup>, la renonciation, la tolérance ou la mauvaise foi du créancier bénéficiant de l'ordonnance<sup>11</sup>, une difficulté reliée à l'interprétation de l'ordonnance<sup>12</sup> ou le caractère suffisant des explications de la partie en défaut<sup>13</sup>, le tout dans le cadre de l'exercice par le TAL de sa fonction juridictionnelle<sup>14</sup>.

[19] Bref, le TAL doit entendre les parties et analyser toutes les circonstances de l'affaire avant de décider s'il résilie le bail en raison du défaut du débiteur de se conformer à une ordonnance<sup>15</sup>. L'idée vise entre autres à éviter de porter trop rapidement atteinte au droit que constitue le maintien dans les lieux, dont les exceptions doivent être interprétées de manière restrictive.

#### *b- La durée de l'ordonnance*

[20] Dans l'affaire *Lavigueur c. Grenon*<sup>16</sup>, un obiter du juge Serge Laurin donne à penser qu'une ordonnance rendue en vertu de l'article 1973 C.c.Q. doit préciser sa durée.

[21] Le Tribunal préfère la nuance apportée par la juge Martine L. Tremblay dans l'affaire *Inter-loge Centre Sud c. Corbey*<sup>17</sup>. L'absence d'un délai n'est pas déterminante pour la validité d'une ordonnance, mais plutôt pour sa mise à exécution.

[22] Dans l'affaire *Montréal (Office municipal d'habitation de) c. Pennycooke*<sup>18</sup> le juge Jacques Paquet comprend même du silence d'une ordonnance à ce sujet qu'elle est valable tant et aussi longtemps que le locataire occupera son logement. En accueillant

---

<sup>8</sup> *Rotter c. Namer*, 2017 QCCQ 1572.

<sup>9</sup> *Id.*

<sup>10</sup> *Id.*

<sup>11</sup> *Ma-Boussougou c. Coopérative d'habitation un Toit à toi*, 2022 QCCQ 9808.

<sup>12</sup> *Lavigueur c. Grenon*, 2015 QCCQ 14082.

<sup>13</sup> *Ma-Boussougou c. Coopérative d'habitation un Toit à toi*, précitée note 11.

<sup>14</sup> *Rotter c. Namer*, précitée note 8 et *Ma-Boussougou c. Coopérative d'habitation un Toit à toi*, précitée note 11.

<sup>15</sup> *Ma-Boussougou c. Coopérative d'habitation un Toit à toi*, précitée note 11.

<sup>16</sup> Précitée note 12, voir aussi *O'Reilly c. Benzion*, 2004 CanLII 17649 (QC CQ).

<sup>17</sup> 2017 QCCQ 14322.

<sup>18</sup> 2015 QCCQ 13111.

l'appel, il prend soin de le préciser en modifiant les conclusions de la décision dont appel à cet égard.

[23] Par ailleurs, lorsque la durée de l'ordonnance n'est pas précisée, certaines décisions en ont limité l'effet au bail en cours<sup>19</sup>. C'est la solution choisie par le TAL dans la décision Marois<sup>20</sup>.

[24] Cela dit, personne ne conteste qu'une ordonnance du TAL en vertu de l'article 1973 puisse excéder le bail en cours lorsque le TAL précise qu'elle s'applique également aux périodes de reconduction de bail<sup>21</sup>.

[25] Certaines décisions ont même statué que l'ordonnance pouvait s'appliquer aux reconductions de bail si le contexte le suggère, même si la décision qui l'instaure ne le précise pas<sup>22</sup>.

[26] À ce sujet, certains jugements ont suggéré que l'étude du contexte incluait le fait qu'un bail reconduit est en quelque sorte une prolongation du bail original, de sorte que la survenance du terme d'un bail avant son renouvellement ne signifiait pas nécessairement la fin d'une ordonnance émise en vertu de l'article 1973 C.c.Q.<sup>23</sup>

[27] Tout récemment, le 30 juillet dernier, le juge Charles Taschereau réitérait, jurisprudence à l'appui, que des ordonnances peuvent valoir pour la durée d'un bail et ses renouvellements en ce que les obligations du locataire, sauf en ce qui a trait au loyer, sont généralement les mêmes lorsqu'un bail est reconduit<sup>24</sup>.

### **Analyse et décision**

#### **1- Le Tribunal administratif du logement a-t-il erré en déclarant que l'ordonnance enjoignant au Locataire de ne pas fumer de cannabis et de garder son chat à l'intérieur émise par Me Laflamme le 12 juillet 2021 ne s'appliquait qu'au bail en cours ?**

[28] Après révision de ces principes, le Tribunal juge quelque peu catégorique la position du TAL dans la décision Marois voulant qu'une ordonnance imprécise quant au délai pendant lequel elle est en vigueur ne puisse s'appliquer qu'au bail en cours. Or,

---

<sup>19</sup> Voir par exemple *O'Reilly c. Benzion*, précitée note 16 et *Marcellus c. Rosito*, 2010 QCCQ 7901.

<sup>20</sup> Quoiqu'il base son raisonnement sur l'affaire *Lavigueur c. Grenon* (précitée note 12) qui, comme le signale la décision Tétreault, ne porte pas sur la durée de la validité d'une ordonnance en vertu de l'article 1973 C.c.Q.

<sup>21</sup> *Ma-Boussougou c. Coopérative d'habitation un Toit à toi*, précitée note 11, *Payen c. Jean-Baptiste*, 2023 QCCQ 6713 et *Inter-loge Centre Sud c. Corbey*, précitée note 17.

<sup>22</sup> *Marcellus c. Rosito*, précitée note 19, *Montréal (Office municipal d'habitation de) c. Pennycooke*, précitée note 18 et *Carrier c. Coop La voie lactée*, 2007 QCCQ 1340.

<sup>23</sup> *Montréal (Office municipal d'habitation de) c. Pennycooke*, précitée note 18 et *Carrier c. Coop La voie lactée*, précitée note 22.

<sup>24</sup> *Fortin c. Belley*, 2024 QCCQ 4779.

s'agissant du critère juridique applicable, la décision du TAL à ce sujet doit être correcte.

[29] À sa décharge, il faut toutefois préciser que les deux autorités citées par le TAL<sup>25</sup> (dont l'une, rappelons-le, ne porte pas sur la durée d'une ordonnance issue de l'article 1973 C.c.Q.)<sup>26</sup> portaient sur des obligations de faire.

[30] Sauf erreur du Tribunal, c'est aussi le cas de la quasi-totalité des autres causes citées au présent jugement. La plupart du temps, l'ordonnance vise l'obligation de payer le loyer le premier du mois. Dans *Lavigueur c. Grenon*<sup>27</sup>, il s'agissait d'exécuter des travaux. Dans l'affaire *Fortin c. Belley*<sup>28</sup>, il fallait déplacer des blocs de béton obstruant un accès.

[31] Dans un tel contexte, il est compréhensible d'adopter une approche plus stricte en matière de durée de l'ordonnance compte tenu des termes de l'article 1973 C.c.Q., qui permet au Tribunal d'« ordonner au débiteur d'exécuter ses obligations dans le délai qu'il détermine... ». La situation peut être différente dans le cas d'une obligation de ne pas faire comme celle résultant de la décision Laflamme (« *de garder son chat à l'intérieur et de ne plus fumer du cannabis* »).

[32] Comme il s'agit de s'abstenir de faire quelque chose, et non de poser un geste, on comprend qu'il est difficile d'ordonner au locataire d'exécuter ses obligations dans un certain délai. Il s'agit simplement de ne pas enfreindre le bail<sup>29</sup>.

[33] Autrement, est-ce à dire qu'il ne serait interdit au locataire d'enfreindre le bail que pour une durée déterminée? Que pour la durée du terme en cours, indépendamment de toute reconduction?

[34] Bien sûr, une telle contravention à l'ordonnance, donc au bail, risque d'entraîner un effet drastique : la résiliation du bail.

[35] Mais c'est précisément la raison pour laquelle la décision Laflamme refuse la résiliation et la remplace par une ordonnance de ne pas faire. Le TAL décide que la contravention ne mérite pas la résiliation et donne une dernière chance au locataire.

[36] Mais si le locataire enfreint de nouveau le bail et, cette fois, l'ordonnance, ne doit-il pas s'attendre à devoir assumer les conséquences de sa contravention?

[37] Le contraire reviendrait-il à autoriser le locataire à enfreindre le bail une fois par année jusqu'à sa dernière reconduction?

---

<sup>25</sup> *Lavigueur c. Grenon* précitée note 12, et *Morel c. Dupuis*, 2014 CanLII 138423 (QC TAL).

<sup>26</sup> Précitée note 12.

<sup>27</sup> *Id.*

<sup>28</sup> Précitée note 24.

<sup>29</sup> La décision Laflamme précise que la garde d'un chat et l'usage de cannabis constituent un non-respect du bail en vigueur.

[38] Faudrait-il que le locateur s'adresse annuellement au TAL pour la même contravention dont la gravité n'a pas justifié la résiliation lors d'une première audience ?

[39] Ici, le bail en litige est reconduit le 1<sup>er</sup> juillet de chaque année. L'audience ayant conduit à la décision Laflamme a eu lieu le 18 mai 2021. Il faut croire que le recours du locateur a été déposé dans les mois qui précèdent et qu'il concernait des comportements intervenus au cours du bail 2020-2021.

[40] Or, la décision a été rendue le 12 juillet 2021. Le « bail en cours » était déjà arrivé à son terme à ce moment. Cela voudrait dire que l'ordonnance n'aurait eu aucun effet ou encore, au mieux, un effet limité au 30 juin 2022, ce qui signifie qu'une récidive du locataire après cette date aurait obligé le locateur à présenter une nouvelle demande en résiliation, qui aurait plutôt justifié une nouvelle ordonnance, valable jusqu'à la fin du bail en cours, et ainsi de suite jusqu'au départ volontaire du locataire.

[41] Ce raisonnement par l'absurde démontre qu'une application rigide des principes applicables à l'obligation de faire, ou même de manière générale à la limite systématique de la durée d'une ordonnance, n'est pas nécessairement souhaitable dans tous les cas, en particulier en présence d'une obligation de ne pas faire.

[42] D'aucuns pourraient prétendre que le TAL finirait par y mettre un terme en résiliant le bail, mais rien n'est moins sûr. Dès 2023, la décision Marois décidait que la situation, qui avait pourtant justifié la décision Laflamme, ne méritait cette fois ni résiliation ni nouvelle ordonnance.

[43] Le Tribunal a tout de même trouvé deux décisions qui se prononcent sur une ordonnance assimilable à une obligation de ne pas faire.

[44] Dans l'affaire *Inter-loge Centre Sud c. Corbey*<sup>30</sup> la juge Martine L. Tremblay est en présence d'une ordonnance « *de ne plus troubler la quiétude et la jouissance normale des lieux des autres locataires de l'immeuble* ». Elle rejette la demande de permission d'en appeler en écrivant, tel que susdit, que l'absence d'un délai précis à l'ordonnance n'était pas déterminante sur le droit d'obtenir une telle ordonnance, mais plutôt sur sa mise à exécution.

[45] Dans l'affaire *Montréal (Office municipal d'habitation de) c. Pennycooke*<sup>31</sup>, il s'agissait d'une ordonnance de se comporter convenablement et de cesser tout comportement violent à l'endroit du locateur et des autres locataires. Le juge Jacques Paquet en arrive à la conclusion que, loin de l'invalidier, le silence de la décision à l'égard de sa durée signifiait qu'elle était valable tant et aussi longtemps que le locataire occuperait son logement. Il juge que de limiter la durée de l'ordonnance à la période restante du bail en cours est incorrect parce que les obligations du locataire sont les

---

<sup>30</sup> Précitée note 17.

<sup>31</sup> Précitée note 18.

mêmes lorsque le bail est reconduit. Le juge Paquet n'accueille donc l'appel que pour préciser cette durée de manière expresse dans le libellé de l'ordonnance.

[46] Le soussigné est du même avis.

[47] Cela dit, il faut rappeler que, avant d'appliquer le deuxième alinéa de l'article 1973 C.c.Q. et de résilier le bail en cas de contravention, le TAL doit tout de même tenir compte du contexte dans l'exercice de sa fonction juridictionnelle<sup>32</sup>. Ainsi la durée plus ou moins longue pendant laquelle le débiteur a respecté l'ordonnance pourrait être un élément à tenir en compte lorsque vient le moment de décider s'il convient ou non de résilier le bail. Cela constitue une protection additionnelle à un locataire auquel on reproche, faut-il le rappeler, à la fois d'avoir contrevenu à son bail et à une ordonnance du TAL.

[48] Comme conclusion à tout cela, le Tribunal est d'avis que le TAL a effectivement erré en déclarant que l'ordonnance en litige ne s'appliquait qu'au bail en cours.

[49] Comme il a jugé qu'il y avait eu contravention à l'ordonnance, le TAL aurait donc dû passer à la deuxième étape, soit l'examen des circonstances permettant de décider s'il y avait lieu de résilier le bail<sup>33</sup>.

**2- Le cas échéant, le Tribunal administratif du logement a-t-il erré en rejetant la demande de résiliation présentée par le Locateur en raison des contraventions à l'ordonnance mentionnée à la question 1 ?**

[50] Lorsqu'il accorde la permission d'en appeler sur la seconde question, le juge Martin Tétreault écrit ceci : « [...] *même si Me Marois précise qu'elle n'aurait pas accordé de nouvelles ordonnances en vertu de l'article 1973 C.c.Q. en raison de l'insuffisance de la preuve d'un préjudice sérieux pour justifier la résiliation du bail, il semble qu'elle n'ait pas procédé à l'analyse décrite dans le jugement auquel elle réfère<sup>34</sup>, pour exercer une discrétion suite au non-respect de la Décision Laflamme.* ».

[51] Cette erreur du TAL est manifeste. Après avoir incorrectement posé que l'ordonnance contenue à la décision Laflamme ne pouvait excéder la durée du bail en cours, le TAL mentionne qu'il aurait de toute manière refusé la résiliation et toute nouvelle ordonnance en raison de l'absence de preuve de préjudice reliée au défaut de Joseph Elrayes de respecter l'ordonnance.

[52] Ce faisant, le TAL agit soit comme si une nouvelle demande de résiliation pour non-respect du bail lui était présentée, soit en appel de la décision de son collègue Laflamme.

---

<sup>32</sup> *Rotter c. Namer*, précitée note 8 et *Ma-Boussougou c. Coopérative d'habitation un Toît à toi*, précitée note 11.

<sup>33</sup> *Rotter c. Namer*, précitée note 8.

<sup>34</sup> *Lavigueur c. Grenon* précitée note 12.

[53] Or, il était plutôt saisi d'une demande de résiliation pour non-respect de l'ordonnance basée sur l'alinéa 2 de l'article 1973 C.c.Q. Pas d'une nouvelle demande en vertu du premier alinéa.

[54] Au surplus, le TAL semble exiger du locateur la preuve d'un préjudice justifiant une résiliation (ou pire, une nouvelle ordonnance) lors d'une audition sur l'article 1973 alinéa 2 C.c.Q. C'est une erreur.

[55] Au paragraphe 35 de la décision *Lavigueur c. Grenon*<sup>35</sup>, le juge Serge Laurin requiert plutôt la tenue d'une audition visant à permettre au locataire de présenter ses moyens de défense et ses explications avant de prononcer une résiliation.

[56] De façon plus précise, dans l'affaire *Rotter c. Namer*<sup>36</sup>, le juge Gilles Lareau ajoute que, si le constat d'un défaut volontaire et substantiel laisse peu de place au TAL pour prononcer autre chose que la résiliation du bail, sa décision de conclure qu'il y a ou non un défaut de cette nature peut considérer plusieurs facteurs. Il nomme un geste attribuable au locateur, une mauvaise interprétation de l'ordonnance, une impossibilité d'agir ou la renonciation du locateur. Tous des éléments à être prouvés par le locataire.

[57] De même, dans l'affaire *Ma-Boussougou c. Coopérative d'habitation un Toît à toi*<sup>37</sup>, le juge Pierre A. Gagnon refuse la permission d'appeler sollicitée en constatant que le TAL n'a pas appliqué automatiquement la sanction de résiliation. Il a entendu les explications du locataire et les a jugé insuffisantes pour écarter l'application du 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 1973 C.c.Q.

[58] Pour le locataire, le chemin est étroit car, bien que la résiliation ne soit plus automatique, le refus de résilier demeure exceptionnel<sup>38</sup>.

[59] Le TAL n'a donc appliqué ni le bon critère ni le bon fardeau de preuve avant de décréter qu'il n'y avait pas lieu de prononcer la résiliation. L'erreur est déterminante. Elle est à la base de la décision « subsidiaire » du TAL.

[60] Toutefois, comme le présent Tribunal ne bénéficie pas de la preuve présentée devant le TAL, il n'est pas en mesure de rendre la décision qui aurait dû être rendue et doit se contenter de retourner le dossier au TAL pour statuer sur ce point.

[61] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[62] **ACCUEILLE** l'appel ;

---

<sup>35</sup> Précitée note 12.

<sup>36</sup> Précitée note 8.

<sup>37</sup> Précitée note 11.

<sup>38</sup> Antoine MORNEAU-SÉNÉCHAL, *Le louage résidentiel*, Wilson & Lafleur, 2020.

[63] **INFIRME** la décision du Tribunal administratif du logement rendu le 24 février 2023 dans le dossier portant le numéro 566859 24 20210415 S, demande 3703257 (2023 QCTAL 6149) ;

[64] **DÉCLARE** que l'ordonnance émise par le Tribunal administratif du logement le 21 janvier 2021 dans le dossier portant le numéro 566859 24 20210415 G, demande 3227026 (2021 QCTAL 17487) était en vigueur au moment de sa contravention par le locataire Joseph Elrayes rapportée dans la décision mentionnée au paragraphe précédent (2023 QCTAL 6149) ;

[65] **RETOURNE** le dossier au Tribunal administratif du logement afin que celui-ci se prononce à l'égard des explications du locataire quant à sa contravention à l'ordonnance précitée avant de se prononcer sur la résiliation requise en vertu de l'article 1973 alinéa 2 C.c.Q. ;

[66] **LE TOUT**, avec les frais de justice contre Joseph Elrayes pour toutes les instances.

---

DENIS LAPIERRE, J.C.Q.

Me Myriam Chapdelaine  
DLB Avocats  
Procureure de l'appelant

Me Mireille Leblanc  
Leblanc & Associé Avocats inc.  
Procureure de l'intimé

Date d'audience : 8 octobre 2024