

# COUR DU QUÉBEC

Chambre civile

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-02-276280-257

DATE : Le 22 janvier 2026

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE LUC HUPPÉ, J.C.Q.**

---

**JAMES CONTINELLI**

Demandeur

c.

**LOUINEL JOSEPH**

Défendeur

et

**HECTOR LARIVÉE INC.**

Tiers-saisi

et

**KEVIN CARDAZZI**

Mis en cause

---

## JUGEMENT SUR UNE OPPOSITION À LA SAISIE

---

[1] M. Louinel Joseph s'oppose à la saisie en mains tierces pratiquée entre les mains de son employeur, Hector Larivée inc., par M. James Continelli. Cette saisie fait suite à une décision du Tribunal administratif du logement condamnant une personne du nom de « Louinel Joseph » à payer à M. Continelli la somme de 2 100 \$. M. Joseph prétend qu'il n'est pas la personne visée par cette décision.

### CONTEXTE

[2] M. Joseph est originaire d'Haïti. Il arrive au Canada le 21 juin 2023 en tant que travailleur temporaire et est embauché par Hector Larivée inc. à titre de chauffeur. À son arrivée à Montréal, il habite pendant une courte période dans un logement de la rue

Ontario. Le 1<sup>er</sup> août 2023, il signe un bail (rédigé en français) à l'égard d'un logement situé dans la [...] à Montréal, la locatrice étant identifiée comme Mme Judelande Magloire. Il habite encore à cet endroit au moment de l'audience.

[3] M. Continelli est propriétaire d'une unité de copropriété dans un immeuble situé Place Phillips à Montréal. Au début de l'année 2025, il confie à son courtier immobilier, M. John Pinto, le mandat de trouver un locataire pour cette unité de copropriété. Une personne se présentant sous le nom de « Louinel Joseph » entre en contact avec M. Pinto et se montre intéressée à la location de cette unité de copropriété. M. Pinto requiert des documents afin de vérifier l'identité de cette personne, dont son permis de conduire. Il obtient aussi un rapport de crédit à son sujet.

[4] Un bail (rédigé en anglais) est signé électroniquement le 22 et le 23 février 2025 relativement à cette unité de copropriété. L'adresse donnée par la personne se désignant sous le nom de « Louinel Joseph » est située avenue de Champchevrier à Anjou<sup>1</sup>. Le premier loyer est payé comptant à M. Pinto, mais les loyers subséquents sont payés par un moyen électronique en provenance d'un compte identifié sous le nom « Lou Joseph ».

[5] En raison du défaut de son locataire de payer le loyer à compter de juillet, M. Continelli s'adresse au Tribunal administratif du logement pour obtenir la résiliation du bail et le paiement des sommes qui lui sont dues. Lors de l'audition de cette demande par le Tribunal administratif du logement, le locataire est absent. Par décision du 23 septembre 2025<sup>2</sup>, le Tribunal administratif du logement prononce notamment les conclusions suivantes :

[8] RÉSILIE le bail et ORDONNE l'expulsion du locataire et de tous les occupants du logement ;

[9] CONDAMNE le locataire à payer au locateur 2 100 \$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., à compter du 8 juillet 2025 sur 550 \$, et sur le solde à compter de l'échéance de chaque loyer, plus les frais de 90 \$ et de notification prévus au Tarif de 26 \$ ;

[6] Le 30 octobre 2025, l'huissier Kevin Cardazzi signe un avis d'exécution donnant suite à la décision du Tribunal administratif du logement. Cet avis indique comme adresse du locataire celle de la Place Phillips. Il ne mentionne aucune somme due en raison de la décision du Tribunal administratif du logement, mais fait état de la conclusion visant l'expulsion du locataire.

[7] M. Cardazzi signe un avis d'exécution modifié le 14 novembre 2025. Cet avis indique encore comme adresse du locataire celle de la Place Phillips. Outre l'expulsion

---

<sup>1</sup> Selon le témoignage de M. Joseph, cette adresse, qui apparaît sur son permis de conduire, est celle de son oncle qui a organisé sa venue au Canada. Il n'a jamais habité à cet endroit.

<sup>2</sup> *Continelli c. Joseph*, 2025 QCTAL 34292.

du locataire, il fait maintenant état qu'une somme de 2 963,61 \$ est due à la suite de la décision du 23 septembre 2025 du Tribunal administratif du logement et indique Hector Larivée inc. comme tiers saisi.

[8] L'avis d'exécution modifié est signifié par huissier<sup>3</sup> à M. Joseph le 20 novembre 2025, à son lieu de travail, en laissant copie à la réceptionniste sous pli cacheté<sup>4</sup>. Toutefois, M. Joseph n'apprend l'existence de la saisie que le 4 décembre 2025, lorsque Mme Nathalie Desbiens, coordonnatrice, service de paie et avantages sociaux chez Hector Larivée inc., l'informe qu'elle devra faire une retenue sur son salaire. Il entre alors en contact avec une avocate. Mme Desbiens signe le même jour une déclaration de tiers-saisi dans laquelle elle indique que M. Joseph est un employé, précise son salaire horaire ainsi que son nombre hebdomadaire d'heures de travail.

[9] Après que l'huissier de justice ait été avisé par courriel que M. Joseph n'était pas la personne contre laquelle la décision du Tribunal administratif du logement a été rendue, l'opposition à la saisie est signifiée et déposée le 23 décembre 2025. Au début janvier 2026, M. Joseph dénonce la situation aux autorités policières.

## ANALYSE

[10] Il ressort clairement de la preuve que la personne avec laquelle M. Continelli a conclu un bail n'est pas M. Joseph. Le tribunal appuie cette conclusion sur les éléments factuels suivants :

- le témoignage de M. Joseph : celui-ci affirme qu'il n'est pas le locataire de l'unité de copropriété de la Place Phillips et qu'il réside dans l'immeuble de la [...] depuis le 1<sup>er</sup> août 2023 ; le tribunal n'a aucune raison de douter de la crédibilité et de la fiabilité de ce témoignage
- l'adresse à laquelle réside M. Joseph depuis août 2023 est corroborée par le témoignage de la concierge de l'immeuble, de même que par des documents émanant de son assureur et de Revenu Québec ;
- lors de son témoignage, M. Pinto n'a pas catégoriquement identifié M. Joseph comme étant la personne qu'il a rencontrée pour la location de l'unité de copropriété de la Place Phillips, bien qu'il ait affirmé que cette personne ressemblait à M. Joseph ;
- dans un courriel du 20 février 2025 adressé à M. Pinto, le locataire de la Place Phillips indique que son locateur jusqu'au 28 février est

---

<sup>3</sup> L'article 139 du *Code de procédure civile*, RLRQ c. C-25.01 exige, en matière d'exécution, que l'avis d'exécution soit signifié par huissier.

<sup>4</sup> L'article 116 du *Code de procédure civile* exige que la signification soit faite en mains propres ou au domicile ou à la résidence du destinataire. La conséquence, quant à la validité de la saisie, d'une signification à la réceptionniste du lieu de travail de M. Joseph n'a pas été débattue à l'audience.

M. Pierre Octivus ; cette information est erronée si elle se rapporte à M. Joseph, qui habitait alors dans l'immeuble de la [...];

- la langue utilisée par le locataire de la Place Phillips : le bail est rédigé en anglais, tout comme les courriels adressés par cette personne à M. Pinto ; M. Joseph affirme qu'il parle seulement deux langues, soit le français et le créole ;
- les numéros de téléphone respectifs de M. Joseph et du locataire de la Place Phillips sont différents, tout comme leur adresse courriel ;
- les relevés de paie fournis par le locataire de la Place Phillips à M. Pinto ne concordent pas avec les relevés de paie réels remis à M. Joseph par Hector Larivée inc., dont des exemplaires ont été déposés en preuve par Mme Desbiens ; de toute évidence, une personne a confectionné de faux relevés de paie à partir de ceux émis par l'employeur de M. Joseph ;
- l'attestation d'emploi auprès de Hector Larivée inc. fournie à M. Pinto par le locataire de la Place Phillips est émise par une personne qui s'identifie comme étant « Danilo Rabeau » et qui mentionne être coordonnateur, paie et avantages sociaux : or, cette fonction est occupée par Mme Desbiens, qui confirme qu'il n'y a aucun employé de ce nom chez Hector Larivée inc. et que c'est elle qui émet de telles attestations ;
- en outre, sur cette attestation d'emploi, la date d'entrée en fonction de M. Joseph, le poste qu'il occupe, son nombre d'heures de travail par semaine et son salaire ne concordent pas avec les informations fournies lors des témoignages à l'audience et celles contenues dans la déclaration du tiers saisi signée par Mme Desbiens.

[11] De toute évidence, une personne ayant accès à des informations personnelles s'est approprié l'identité de M. Joseph pour conclure le bail de la Place Phillips, en utilisant son nom et des données qui le concernent. Il est ainsi troublant de constater qu'une copie du permis de conduire de M. Joseph a été remise par cette personne à M. Pinto, alors que M. Joseph témoigne qu'il a donné accès à son permis de conduire uniquement à son employeur.

[12] Cela étant, la décision du Tribunal administratif du logement ne produit aucun effet juridique à l'égard de M. Joseph puisqu'elle concerne deux autres justiciables : M. Continelli et son locataire. Cette décision ne peut donc servir de fondement à une saisie dirigée contre M. Joseph, puisque celui-ci n'est pas le débiteur de M. Continelli<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> *Selemani c. Gestion LPC inc.*, 2024 QCCQ 7379, paragr. 17.

Il n'y a aucun lien de droit entre M. Joseph et M. Continelli. En l'absence de toute participation de sa part à la conclusion du bail de la Place Phillips, que ce soit personnellement ou par l'intermédiaire d'un mandataire, la seule mention du nom de M. Joseph dans la décision du Tribunal administratif du logement ne peut créer un tel lien de droit.

[13] Le tribunal tient à souligner que la bonne foi de M. Continelli, de même que celle de M. Pinto, ne sont aucunement remises en question. Tant M. Continelli que M. Joseph sont victimes de la fraude perpétrée par la personne qui a usurpé l'identité de M. Joseph.

[14] L'opposition à la saisie est présentée en vertu de l'article 735 al. 1 (4) du *Code de procédure civile*:

**735.** Une personne peut s'opposer à la saisie ou à la vente projetée d'un bien et demander l'annulation de la procédure de saisie ou de vente, pour le tout ou pour partie si :

[...]

4° la procédure est entachée d'une irrégularité d'où résulte un préjudice sérieux, sauf le pouvoir du tribunal d'autoriser l'huissier ou le créancier saisissant à y remédier ;

[...]

[15] M. Continelli soutient que cette disposition est inapplicable puisque la procédure de saisie a été régulièrement suivie et que, par conséquent, elle n'est entachée d'aucune irrégularité. Avec égards, le tribunal ne peut retenir ce point de vue.

[16] L'article 2646 du *Code civil du Québec* énonce que « les créanciers peuvent agir en justice pour faire saisir et vendre les biens de leur débiteur »<sup>6</sup>. De même, l'article 679 du *Code de procédure civile* prévoit que « l'exécution forcée est entreprise par le créancier d'un jugement, lorsque le débiteur ne l'exécute pas volontairement »<sup>7</sup>. Les instructions données à l'huissier lui enjoignent, selon l'article 680 du *Code de procédure civile*, « de saisir les biens du débiteur, y compris ses revenus »<sup>8</sup>. Dans le cas d'une saisie en mains tierces, l'article 711 du *Code de procédure civile* fait obligation au tiers saisi de déclarer à l'huissier « la cause et les modalités de toute dette qu'il a ou qu'il pourrait avoir envers le débiteur au moment de sa déclaration »<sup>9</sup>.

[17] Il ressort clairement de ces dispositions, qui expriment toutes une même règle, que la saisie peut uniquement viser les biens de la personne qui est la débitrice du créancier ayant obtenu le jugement. En l'instance, les seuls biens pouvant être saisis en conséquence de la décision du Tribunal administratif du logement sont ceux du locataire

---

<sup>6</sup> Le soulignement est ajouté.

<sup>7</sup> Le soulignement est ajouté.

<sup>8</sup> Les soulignements sont ajoutés.

<sup>9</sup> Le soulignement est ajouté.

de M. Continelli. Il n'y a aucun fondement légal à la saisie pratiquée par M. Continelli à l'égard du salaire perçu par M. Joseph en raison de son emploi auprès de Hector Larivée inc.

[18] La saisie en mains tierces est donc entachée d'un vice fondamental : elle ne vise pas le débiteur de la décision du Tribunal administratif du logement. Ce vice constitue en lui-même une irrégularité fatale à la saisie, au sens de l'article 735 al. 1 (4) du *Code de procédure civile*. En outre, si le libellé de cette disposition était considéré insuffisant pour permettre à M. Joseph de faire valoir ses moyens à l'encontre de la saisie dirigée sans droit contre lui, l'article 25 al. 2 du *Code de procédure civile* permettrait au tribunal de suppléer à cette insuffisance.

[19] M. Continelli soutient aussi que M. Joseph aurait dû s'adresser au Tribunal administratif du logement pour faire rétracter la décision rendue le 23 septembre 2025. Avec égards, le tribunal ne peut endosser ce point de vue. M. Joseph n'est pas partie au litige qui s'est déroulé devant le Tribunal administratif du logement. Il n'était pas le locataire de M. Continelli. Le simple fait que son nom ait été utilisé par le locataire de M. Continelli pour s'identifier dans le bail ne crée pas de lien entre M. Joseph et le litige dont le Tribunal administratif était saisi.

[20] M. Continelli a valablement poursuivi son locataire, celui-ci ayant fait défaut de respecter ses obligations. La décision du Tribunal administratif du logement lui reconnaît des droits à l'égard de son locataire. Il n'appartient pas à M. Joseph, au moyen d'une demande de rétractation de cette décision, de priver M. Continelli des droits qui lui ont ainsi été reconnus contre son locataire. Il n'est nullement nécessaire que M. Joseph fasse établir et reconnaître par le Tribunal administratif du logement qu'il n'est pas la personne ayant conclu un bail avec M. Continelli.

[21] Selon la règle énoncée à l'article 736 du *Code de procédure civile*, l'opposition à une saisie doit être signifiée dans un délai de quinze jours :

**736.** L'opposition est signifiée à l'huissier, au débiteur, au créancier saisissant et au tiers-saisi et notifiée aux autres créanciers et aux personnes dont les droits sur le bien sont inscrits au registre foncier ou au registre des droits personnels et réels mobiliers dans les 15 jours de la notification du procès-verbal de la saisie, de l'avis de vente ou de la saisie en mains tierces.

[22] En l'instance, M. Joseph n'a pas respecté ce délai. Toutefois, étant donné que ce délai n'est pas qualifié de délai de rigueur par le législateur, l'article 84 du *Code de procédure civile* autorise le tribunal à le prolonger. Dans les circonstances du présent dossier, le tribunal estime nécessaire de prolonger ce délai et de considérer l'opposition valablement déposée, et ce, afin d'éviter qu'une injustice grave et manifeste ne soit commise à l'égard de M. Joseph.

[23] M. Joseph a fait la preuve que la saisie en mains tierces pratiquée par M. Continelli n'a aucun fondement juridique. Il est en droit d'en obtenir l'annulation, de

même qu'une déclaration qu'aucune mesure d'exécution de la décision du Tribunal administratif du logement du 23 septembre 2025 ne peut être dirigée contre lui.

**POUR CES MOTIFS, LA COUR :**

**ACCUEILLE** l'opposition ;

**ANNULE** à toutes fins que de droit la saisie en mains tierces pratiquée entre les mains de Hector Larivée inc. relativement à M. Louinel Joseph, domicilié au [...] à Montréal ;

**ACCORDE** à M. Louinel Joseph main-levée de cette saisie ;

**SURSEOIT** à toute mesure d'exécution contre M. Louinel Joseph en rapport avec la décision rendue par le Tribunal administratif du logement le 23 septembre 2025 dans le dossier numéro 896134 31 20250708 G ;

**LE TOUT**, sans frais de justice.

---

**LUC HUPPÉ, J.C.Q.**

Me Rossana Piccolino  
Avocate du demandeur

Me Cristina Zeidan  
BOAVISTA SERVICES JURIDIQUES INC.  
Avocate du défendeur

Date d'audience : 15 janvier 2026