

COUR DU QUÉBEC

Division des petites créances

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-32-721546-234
500-32-721547-232

DATE : 6 février 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE KARINE BEAUDRY, J.C.Q.

STUDENT HOUSING MTL

Demanderesse
c.

FARZAD PEYROW

Défendeur

JUGEMENT SUR LES DEMANDES EN REJET

[1] Farzad Peyrow demande le rejet des demandes introduites par Student Housing MTL dans les dossiers n° 500-32-721546-234 et 500-32-721547-232 invoquant d'une part que seul le Tribunal administratif du logement (**TAL**) a compétence sur celles-ci et, d'autre part, qu'il y a chose jugée.

[2] Mme Céline Tanguay, l'unique administratrice de Student Housing MTL, a personnellement signé deux baux de logement résidentiels¹ avec M. Peyrow, le locateur, pour les logements sis aux [adresses 1 et 2] à Montréal.

[3] Student Housing MTL loue les chambres de ces logements à des étudiants étrangers.

[4] Le 21 janvier 2021, le TAL résilie les baux entre M. Peyrow et Mme Tanguay.

[5] Par ses demandes modifiées, Student Housing MTL réclame des dommages à M. Peyrow pour la perte de revenus de location et les frais engendrés résultant d'une coupure de l'alimentation en eau des logements concernés². Elle plaide que les dommages réclamés visent également à l'indemniser pour les frais d'amélioration locative engagés pour chacun des logements.

[6] Elle réclame 14 855,49 \$ dans le dossier n° 500-32-721547-232 pour le logement [de l'adresse 1] et 14 978,49 \$ dans le dossier n° 500-32-721546-234 pour le logement [de l'adresse 2].

[7] Les demandes en rejet présentées sont identiques dans les deux dossiers et procèdent lors d'une audition commune compte tenu de la connexité des faits invoqués. Conséquemment, un seul jugement sera rendu pour les deux dossiers.

QUESTIONS EN LITIGE

[8] Le Tribunal identifie les principales questions en litige suivantes :

- a) **Le TAL détient-il une compétence exclusive pour entendre les demandes modifiées de Student Housing MTL ?**
- b) **Le cas échéant, y a-t-il chose jugée sur les demandes modifiées de Student Housing MTL ?**

ANALYSE

[9] Le Tribunal a autorisé M. Peyrow à présenter des observations additionnelles par écrit. Il requiert dans celles-ci que Mme Tanguay et Student Housing MTL soient déclarées plaideurs quérulents. Cette demande est irrégulièrement formée et Student

¹ Pièce P-6 dans le dossier n° 500-32-721457-234, Bail [de l'adresse 2] daté du 13 mars 2019. Le bail [de l'adresse 1] n'est pas produit, mais les parties reconnaissent qu'il est également consigné sur le formulaire prescrit du TAL.

² Voir les annexes produites au soutien des demandes modifiées de Student Housing MTL dans les deux dossiers.

Housing MTL n'a pas eu l'occasion de présenter ses observations³. Conséquemment, le Tribunal ne traitera pas cette question.

a) Le TAL détient-il une compétence exclusive pour entendre les demandes modifiées de Student Housing MTL ?

[10] L'analyse d'un moyen déclinatoire doit se faire en tenant les faits allégués dans la demande pour avérés à moins qu'ils ne soient contestés⁴.

[11] C'est en fonction de la véritable nature du litige mue entre les parties que la compétence du Tribunal pour entendre les demandes modifiées de Student Housing MTL sera déterminée⁵.

[12] L'article 537 C.p.c. prévoit que la Division des petites créances de la Cour du Québec n'a pas juridiction sur les demandes résultant d'un bail de logement.

[13] L'article 28 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*⁶ prévoit que le TAL connaît, à l'exclusion de tout autre tribunal, de toute demande relative à un bail de logement, ce qui inclut les demandes en dommages d'un locataire.

[14] Cette compétence du TAL repose sur l'existence d'un bail de logement au sens de l'article 1892 C.c.Q. et se rapporte à un litige entre les parties relativement à ce bail⁷. Toutefois, cette juridiction ne s'étend pas aux parties non-signataires du bail, tel un occupant du logement⁸. Ces derniers bénéficient d'un recours extracontractuel envers le propriétaire du bâtiment qu'ils occupent⁹ pour lequel le TAL n'a pas la compétence requise¹⁰.

[15] M. Peyrow invoque que le TAL a déjà décidé que les baux le liant à Mme Tanguay ne sont pas de nature commerciale¹¹. Cependant, la qualification du bail entre ces deux parties n'a pas d'incidence en l'instance, puisque le litige est introduit par Student Housing MTL et pas par Mme Tanguay, la signataire du bail.

³ Art. 539.2 *Code de procédure civile (C.p.c.)*.

⁴ *Hammam c. Dima Marketing & Distribution*, 2023 QCCA 198.

⁵ 955 *René-Lévesque Est c. Jetté*, 2023 QCCA 918.

⁶ RLRQ. c. T-15.01.

⁷ *Supra*, note 5, paragr. 36

⁸ Voir notamment : *Turcotte c. Pépin*, 2024 QCTAL 16472, paragr. 17 ; *Loiselle c. Moise*, 2021 QCTAL 5858 et *Hoch c. 4067240 Canada inc. (groupe Raf Ray)*, 2021 QCTAL 654, paragr. 55, *Renaud c. Breton*, 2021 QCTAL 12281 aux paragr. 47 à 52.

⁹ *Hansford c. Létourneau*, [1987] R.R.A. 306, SOQUIJ AZ-87011188; Jobin, Pierre-Gabriel, *Le louage*, 2^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1996, paragr. 165, p.415.

¹⁰ *Sanctuary c. Roy*, 2020 QCCQ 7648.

¹¹ *Peyrow c. Tanguay*, 2021 QCTAL 1611 et *Peyrow c. Tanguay*, 2021 QCTAL 1610.

[16] M. Peyrow reconnaît d'ailleurs que les litiges l'opposant à Student Housing MTL ne peuvent se fonder sur une relation contractuelle puisqu'il plaide l'absence de lien de droit.

[17] En somme, la réclamation de Student Housing MTL ne se fonde pas sur les baux. Elle allègue que les agissements de M. Peyrow sont fautifs et qu'ils ont eu une incidence sur ses opérations commerciales. Il s'agit du fondement même de son recours en responsabilité civile extracontractuelle.

[18] Par conséquent, ce n'est pas le TAL qui a compétence pour entendre les demandes d'une partie non-signataire du bail, mais la Division des petites créances de la Cour du Québec.

b) Le cas échéant, y a-t-il chose jugée sur les demandes modifiées de Student Housing MTL ?

[19] Non, pour les motifs qui suivent.

[20] Les mêmes principes régissent la litispendance et la présomption de chose jugée, il doit être établi la triple identité – soit l'identité de parties, de cause et d'objet.

[21] Comme le soulignent à juste titre les auteurs Ferland et Emery, on doit examiner la compétence des deux tribunaux concernés avant d'aborder ces conditions de fond nécessaires à ces moyens d'irrecevabilité :

Si cette condition préliminaire n'est pas remplie, il n'y a pas lieu de considérer la litispendance puisque l'un des tribunaux ne peut véritablement être « saisi » d'un litige qu'il n'a pas la compétence d'entendre. L'incompétence de l'un des deux tribunaux fait en sorte que l'on ne peut aboutir à des résultats contradictoires¹².

[22] Il est par ailleurs reconnu que les décisions du TAL peuvent avoir l'effet de la chose jugée, lorsqu'elles répondent aux exigences de l'article 2848 C.c.Q.¹³.

[23] Enfin, la présomption de chose jugée doit recevoir une interprétation restrictive puisqu'elle constitue une exception au principe voulant que toute partie puisse faire valoir ses droits devant un tribunal judiciaire¹⁴.

[24] À l'encontre des demandes modifiées, M. Peyrow invoque l'autorité de la chose jugée de quatre décisions, toutes rendues par le TAL dans des litiges qui l'opposent à Mme Tanguay :

¹² Denis Ferland et Benoît Emery, *Précis de procédure civile du Québec*, Volume 1, 7e édition, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2025, paragr. 1364.

¹³ *Supra*, note 5 et *Nasifoglu c. Complexe St-Ambroise inc.*, 2005 QCCA 559.

¹⁴ *Boisbriand (Ville de) c. Grand Séminaire rabbinique Tash de Montréal*, 2012 QCCQ 16181.

- Décision du 21 janvier 2021¹⁵ rejetant l'objection déclinatoire sur la compétence juridictionnelle du TAL, prononçant la résiliation des baux de logement et condamnant Mme Tanguay à payer les loyers de juillet à octobre 2020.
- Décision du 24 août 2023¹⁶ rejetant les arguments de Mme Tanguay à l'effet que son entreprise a été affectée par la pandémie, ce qui explique le retard dans le paiement des loyers, et que le déguerpissement des logements est justifié en raison de la coupure d'eau à compter du 1^{er} août 2020.
- Décision du 1^{er} octobre 2024¹⁷ rejetant le recours de Mme Tanguay en restitution des sommes payées en trop, remboursement de loyers et dommages-intérêts relativement à la coupure de l'alimentation en eau des logements. Mme Tanguay était absente à l'audience.

[25] Tel qu'indiqué précédemment, le recours de Student Housing MTL est fondé sur la responsabilité extracontractuelle. Le TAL n'a pas la compétence requise pour entendre ce litige et cette absence de juridiction à elle seule permet de conclure qu'il ne peut y avoir chose jugée des demandes modifiées. Mais il y a plus.

[26] D'abord, il n'y a pas d'identité juridique des parties. Seule Mme Tanguay, l'administratrice de Student Housing MTL, est partie aux procédures précitées au TAL. Student Housing MTL a une personnalité juridique distincte de son administratrice¹⁸.

[27] Ensuite, bien que les demandes devant le TAL et le présent Tribunal reposent sur les mêmes causes¹⁹, soit la coupure d'eau et la résiliation des baux, l'objet des recours de Student Housing MTL est la responsabilité civile extracontractuelle alors que les recours devant le TAL visaient la mise en œuvre d'obligations contractuelles relatives aux baux. Le Tribunal est donc d'avis que le critère de l'identité d'objet n'est pas rencontré.

[28] Les demandes en rejet doivent être rejetées dans les deux dossiers.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la *Application for declinatory exception* de Farzad Peyrow dans les dossiers 500-32-721546-234 et 500-32-721547-232 ;

¹⁵ *Supra*, note 11.

¹⁶ *Peyrow c. Tanguay*, 2023 QCTAL 25373, demande pour permission d'appeler rejetée 2023 QCCQ 7100.

¹⁷ 2024 QCTAL 31991.

¹⁸ Art. 301 C.c.Q.

¹⁹ *Gowling Lafleur Henderson, s.e.n.c.r.l., srl c. Lixo Investments Ltd*, 2015 QCCA 513 au paragr. 24 : « Il y a identité de cause lorsque les faits matériels ou les actes juridiques allégués dans les deux instances sont les mêmes et lorsque la qualification juridique de ces faits est identique ».

500-32-721546-234
500-32-721547-232

PAGE : 6

RÉFÈRE les dossiers 500-32-721546-234 et 500-32-721547-232 au maître des rôles de la Division des petites créances de la Cour du Québec afin qu'ils soient entendus et instruits sur une preuve commune.

LE TOUT, sans frais.

KARINE BEAUDRY, J.C.Q.

Date d'audience : 8 janvier 2026