

COUR DU QUÉBEC
« Division administrative et d'appel »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
LOCALITÉ DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-80-018113-101

DATE : 25 février 2011

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE DIANE QUENNEVILLE

ALEXANDRA PESKOVA

Locataire-requérante

c.

LILIANA ROSU NEUROLOGUE INC.

Locatrice-intimée

JUGEMENT SUR REQUÊTE POUR PERMISSION D'APPELER
D'UNE DÉCISION DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

[1] Le Tribunal est saisi d'une requête pour permission d'appeler d'une décision de la Régie du logement [la **Régie**] rendue le 16 novembre 2010 par Me Grégor Des Rosiers, greffier spécial¹.

¹ Pièce P-1

[2] La seule question en litige qui fait maintenant l'objet de la demande pour permission d'appeler concerne l'autorisation accordée par la Régie à la locatrice de modifier le bail afin de préciser que la locataire n'aura plus accès à une remise à compter du 1^{er} décembre 2010.

[3] La locatrice demande à la Cour du Québec de répondre aux questions suivantes:

- a) Le greffier spécial a-t-il l'obligation d'écouter et de prendre en considération toute la preuve de façon contradictoire et notamment les admissions de la représentante de la locatrice pour évaluer le soi-disant préjudice de cette dernière découlant de l'impossibilité d'utiliser la remise à son profit?
- b) Le greffier spécial a-t-il l'obligation de suspendre l'audience afin d'assurer à la locataire le droit d'être entendue notamment sur des questions essentielles à la solution du litige, à savoir si le fait de perdre l'usage de la remise remet en cause son droit au maintien dans les lieux?
- c) Le greffier spécial a-t-il l'obligation de prendre en considération toute la preuve de façon contradictoire pour évaluer si les remises ont été accordées ou non pour l'usage personnel de la locataire?
- d) Le greffier spécial a-t-il eu raison d'interpréter la clause E) du bail comme voulant dire que les deux remises étaient à l'usage de l'entreposage des biens ménagers comme le proposait la représentante de la locatrice et non pas dans le sens que proposait la locataire, à savoir que seule la deuxième remise était affectée en partie à ce rangement?

LES FAITS

[4] Le bail qui lie les parties est pour la période du 1^{er} décembre 2006 au 30 novembre 2010².

[5] À la clause *Services et Conditions*, il est prévu que le loyer de la locataire est réduit de 200 \$ en contre-partie des travaux d'entretien exécutés par la locataire, soit: sortir les ordures deux fois par semaine, tondre le gazon, l'entretien des arbustes et des arbres, l'entretien ménager autour des immeubles, l'entretien durant l'hiver, soit répandre du sel, effectuer le ménage et nettoyer les appartements vacants avant de les offrir en location.

[6] À la clause *Description et Destination du logement loué, des accessoires et dépendances*, il est prévu que deux remises sont incluses. La précision suivante est ajoutée:

² Pièce P-2

Aucun sous-sol de 3900 et 3910 Linton pour les pièces des ménages et entretien.

[7] Il est admis par les parties que ce contrat de services a pris fin le 30 novembre 2010.

[8] La locatrice soutient que selon les termes mêmes du bail, l'accès à ces remises n'est accordé à la locataire qu'à titre de préposée à l'entretien pour ranger le matériel nécessaire à cet entretien. Puisque le contrat de services a pris fin, elle est justifiée de demander que la locataire n'ait plus accès à ces remises.

L'ANALYSE

[9] Le Tribunal résume les questions de la locataire de la façon suivante:

- La locataire a-t-elle eu l'opportunité de s'exprimer sur le préjudice découlant de la modification du bail et de l'atteinte à son droit au maintien dans les lieux?
- Le greffier spécial a-t-il erré dans l'interprétation du bail?

[10] Le Tribunal conclut que le greffier spécial n'a commis aucune erreur dans l'interprétation des clauses du bail. Sur cette question, il s'exprime de la façon suivante:

[35] En ce qui concerne la demande de modification relative au retrait de la remise, la preuve a démontré que la locataire occupe un poste de préposée à l'entretien des immeubles de la locatrice et a accès à cette remise pour l'entreposage du matériel nécessaire à l'exécution des tâches qu'elles s'était engagée à exécuter envers la locatrice.

[36] Or, cet engagement à titre de préposée à l'entretien prendra fin le 30 novembre 2010 à l'échéance du bail.

[37] La prépondérance de preuve est à l'effet que la remise auquel a accès la locatrice (sic) à titre de préposée à l'entretien pour le compte de la locatrice ne lui sera plus accessible si elle n'exécute plus cette fonction aux termes du bail. Le Tribunal estime qu'il y a donc lieu d'accorder la modification demandée.

[11] La locataire, bien qu'elle éprouve certaines difficultés à s'exprimer en français, répond précisément aux questions du greffier spécial et ne laisse aucun doute que la modification au bail ne remet pas en question son maintien dans les lieux, bien qu'elle subisse certains inconvénients du fait qu'elle n'a plus accès aux remises pour ses fins personnelles.

[12] La décision dans son ensemble révèle que le greffier spécial a correctement analysé la preuve, a correctement interprété les clauses du bail et a correctement appliqué les règles de droit pertinentes à la solution du litige.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

REJETTE la requête pour permission d'appeler d'une décision de la Régie du logement:

SANS FRAIS.

DIANE QUENNEVILLE, J.C.Q.

Me Marie-Pierre Labbé
Procureur de la locataire-requérante

Me Jasmine Patry
Procureur de la locatrice-intimée

Date d'audience : 8 février 2011