

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

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
« Chambre civile »

N° : 500-80-018806-118  
500-22-180408-117

DATE : 19 avril 2011

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE MICHEL A. PINSONNAULT, J.C.Q.**

---

**CHARLES BONNEVILLE**

(Locataire) APPELANT  
c.

**EMMANUEL SGOURAKIS**

(Locateur) INTIMÉ

**ALLEN D. RICCI**

Officier exécutant

**RÉGIE DU LOGEMENT DU QUÉBEC**

Mise en cause

---

JUGEMENT

---

[1] Le Tribunal est saisi de deux requêtes que le locataire M. Charles Bonneville a déposées au greffe de la Cour lesquelles sont toutes deux présentables le 19 avril 2011. Le requérant, M. Bonneville, est absent malgré que dûment appelé, mais le locateur intimé, M. Emmanuel Sgourakis, est présent en compagnie de son épouse.

[2] Dans sa première requête (dossier 500-80-018806-118), M. Bonneville demande la permission d'appeler d'une décision de la Régie du logement (la « **Régie** ») rendue le 17 mars 2011 (la « **Décision sur la rétractation** »). Cette requête n'est pas accompagnée de cette décision de la Régie, tel que l'exige l'article 92 de la *Loi sur la Régie du logement*.

[3] Selon la Décision sur la rétractation, dont un exemplaire fut remis à l'audience au Tribunal par M. Sgourakis, la Régie a rejeté la demande de M. Bonneville de rétracter une autre décision rendue le 25 novembre 2010, en vertu de laquelle la Régie a rejeté la demande de remise formulée par M. Bonneville, a résilié son bail et l'a condamné à payer au locateur, M. Sgourakis, la somme de 6 598,10 \$, à titre de recouvrement de loyer impayé depuis le mois de novembre 2009 (la « **Décision du 25 novembre 2010** »). L'exécution provisoire nonobstant l'appel fut alors ordonnée.

[4] La Régie a rejeté la demande de rétractation en concluant qu'il ne s'agissait pas du recours approprié dans les circonstances, compte tenu que la demande de M. Bonneville portait essentiellement sur la décision de la Régie de refuser sa demande de remise de l'audience du 18 novembre 2010. L'audience avait alors procédé en l'absence de M. Bonneville.

[5] Selon la présente requête pour permission d'appeler, M. Bonneville invoque une erreur manifeste de droit commise par la régisseuse :

18. Erreur manifeste de droit, conséquemment à l'appréciation de la preuve documentaire présentée (sic) par l'appelant sont déterminantes (sic) au point d'infirmier le jugement.

[6] M. Bonneville demande donc à la Cour du Québec d'infirmier la Décision sur rétractation et de lui permettre de présenter une défense pleine et entière contre la demande d'éviction du locateur.

[7] La seconde requête vise à obtenir un sursis de l'exécution d'un Bref d'expulsion (Art. 2, 20, 20, 46, 567, 596 C.p.c.) (dossier 500-22-180408-117) qui a été signifié à M. Bonneville par l'officier exécutant, M. Allen D. Ricci, le 24 mars 2011, en exécution de la Décision du 25 novembre 2010. Toutes les allégations contenues dans cette seconde requête se retrouvent essentiellement dans la première requête.

[8] Le Tribunal constate que les deux requêtes déposées par M. Bonneville aux dossiers de la Cour sont irrégulières. Selon le témoignage de M. Sgourakis, ce dernier

a reçu les requêtes par courrier recommandé. Elles ne lui ont jamais été dûment signifiées par huissier.

[9] L'article 92 de la *Loi sur la Régie du logement* stipule :

La demande pour permission d'appeler doit être faite au greffe de la Cour du Québec du lieu où est situé le logement et elle est présentée par requête accompagnée d'une copie de la décision et des pièces de la contestation, si elles ne sont pas reproduites dans la décision.

**La requête accompagnée d'un avis de présentation doit être signifiée à la partie adverse et produite au greffe de la Cour dans les 30 jours de la date de la décision.** Elle doit préciser les conclusions recherchées et le requérant doit y énoncer sommairement les moyens qu'il prévoit utiliser.

Si la demande est accordée, le jugement qui autorise l'appel tient lieu de l'inscription en appel. Le greffier de la Cour du Québec transmet sans délai copie de ce jugement à la Régie ainsi qu'aux parties et à leur procureur.

[...]

[Soulignement et mise en gras ajoutés]

[10] Le Tribunal comprend que M. Sgourakis a reçu un autre avis par courrier indiquant qu'une de ces requêtes était présentable le mardi 22 avril 2011. Cette information était clairement susceptible d'entraîner une confusion certaine dans l'esprit de M. Sgourakis d'autant plus que le 22 avril n'est pas un mardi mais plutôt Vendredi Saint, date où la Cour ne siège pas. Ceci explique pourquoi M. Sgourakis et son épouse se sont présentés à la Cour le 19 avril conformément aux dates apparaissant aux requêtes déjà déposées à la Cour.

[11] Si M. Bonneville entendait présenter ses requêtes à une date différente de celle qu'il a indiquée dans celles-ci, il devait non seulement respecter les dispositions impératives de la *Loi sur la Régie du logement*, mais également agir avec diligence pour dûment informer M. Sgourakis **et** la Cour de ses intentions réelles et surtout pour les présenter.

[12] Dans ce contexte, M. Bonneville qui, selon le témoignage de M. Sgourakis, n'a payé aucun loyer depuis le mois de novembre 2009, devait aussi faire preuve de diligence s'il désirait tenter de faire échec à l'exercice légitime des droits du locateur et à l'ordonnance d'expulsion émise en novembre 2010, ce qui manifestement n'est pas le cas en l'espèce.

[13] De plus, à la lecture de la requête pour permission d'appeler, la Décision sur la Rétractation ne revêt *prima facie* aucune faiblesse apparente qui soulève une question qui devrait être étudiée par la Cour du Québec.

**PAR CES MOTIFS ET LES AUTRES MOTIFS ÉNONCÉS VERBALEMENT ET ENREGISTRÉS NUMÉRIQUEMENT, LE TRIBUNAL:**

**REJETTE** la requête de M. Claude Bonneville, datée du 29 mars 2011, pour surseoir à l'exécution d'une décision de la Régie du logement;

**REJETTE** la requête de M. Claude Bonneville, datée du 29 mars 2011, pour permission d'appeler d'une décision de la Régie du logement;

**MAINTIENT** les décisions rendues par la Régie du logement les 25 novembre 2010 (No : 31 100923 087 G) et 17 mars 2011 (No : 31 100923 087 T 101203) lesquelles sont exécutoires à toutes fins que de droit;

**LE TOUT** avec dépens dans les deux requêtes payables par M. Claude Bonneville à M. Emmanuel Sgourakis.

---

MICHEL A. PINSONNAULT, J.C.Q.

M. Emmanuel Sgourakis  
Se représente personnellement

Date d'audience : 19 avril 2011