

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
LOCALITÉ DE MONTRÉAL
« Chambre civile – Cour de pratique »

N° : 500-80-019410-118
Régie 31 100420 121 G
31 110117 072 A
31 110117 073 A

DATE : 19 juillet 2011

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE ANDRÉ RENAUD, J.C.Q.

JOE CAPRERA
LOCATEUR - APPELANT

C.
MARINA PANTELEYEVA
ET
VLADIMIR PANTELEYEV
ET
TINA DADUNASHVILLI
ET
ANA DADUNASHVILLI
LOCATAIRES - INTIMÉS

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

[1] Le requérant, propriétaire d'un immeuble à multi-logements, sur la rue Côte-St-Luc à Montréal, veut en appeler d'une décision rendue par la Régie du logement, le 17 février 2011.

RÉSUMÉ DU DOSSIER À LA RÉGIE

[2] En 2010 et en 2011, les quatre locataires intimés soumettent des demandes séparées relatives à leur logement respectif.

[3] Dans un cas, il s'agissait d'une demande de diminution de loyer au motif que le requérant ne respectait pas ses obligations (salubrité du logement, chauffage et stationnement).

[4] Dans les deux autres cas, on soulignait l'absence de chauffage suffisant l'hiver.

[5] Dans sa décision, le régisseur accueillait des diminutions de loyer et ordonnait d'exécuter des travaux pour l'éradication des insectes et des corrections du chauffage.

[6] Soulignons que les trois dossiers de ces locataires furent entendus, après leur réunion, dans une preuve commune.

MOTIFS D'APPEL

[7] Essentiellement, le requérant soulève l'article 63, particulièrement le dernier alinéa de la *Loi sur la régie du logement* (L.R.Q., chap. R-8.1) qui édicte ceci:

«**Art. 63** [Aide des régisseurs] Le régisseur apporte à chacun un secours équitable et impartial de façon à faire apparaître le droit et à en assurer la sanction.»

[8] En effet, le savant avocat du requérant reproche au régisseur de ne pas avoir apporté un secours équitable et impartial à la représentante (mandataire) du requérant.

[9] Il cite le passage suivant de la décision attaquée:

«...

[9] En défense, le locateur est absent et n'est représenté que par une amie qui n'a jamais eu connaissance de quelque événement que ce soit et les seules informations révélées devant le tribunal lors de son témoignage repose uniquement sur du oui-dire, c'est-à-dire des informations transmises à elle par le locateur qui n'est pas présent à l'audience.»

[10] Ainsi, le régisseur aurait dû permettre au requérant de parfaire sa preuve en présentant, entre autres, des témoins pertinents qui, malheureusement, n'étaient pas présents à l'audience. Surtout, après avoir permis la réunion de ces trois demandes et, surtout, que les demandes écrites des locataires étaient brèves et imprécises.

[11] Par contre, l'avocat du requérant admet que le régisseur a valablement réuni ces trois demandes, selon l'article 57 de la *Loi sur la Régie du logement*.

«**Art. 57** [Réunion de demandes] Plusieurs demandes entre les mêmes parties, dans lesquelles les questions en litige sont en substance les mêmes, ou dont les matières pourraient être convenablement réunies en une seule, peuvent être jointes par ordre de la Régie, aux conditions qu'elle fixe.

[Réunion de demandes] La Régie peut en outre ordonner que plusieurs demandes portées devant elle, qu'elles soient mues ou non entre les mêmes parties, soient instruites en même temps et jugées sur la même preuve, ou que la preuve faite dans l'une serve dans l'autre, ou que l'une soit instruite et jugée la première, les autres étant suspendues jusque-là.»

[12] Enfin, après recherches, l'avocat du requérant soumet quelques jugements sur ce sujet de l'apport du régisseur à chacun d'un secours équitable. Il termine en précisant que sa recherche, justement, ne lui a pas permis de trouver plusieurs jugements sur ces aspects de l'article 63, ce qui constitue donc une question nouvelle répondant aux critères de la Régie devant la Cour du Québec, selon l'article 91, premier alinéa, de la *Loi sur la Régie du logement*.

«**Art. 91** [Appel sur permission] Les décisions de la Régie du logement peuvent faire l'objet d'un appel sur permission d'un juge de la Cour du Québec, lorsque la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour du Québec.»

ANALYSE

[13] Avec beaucoup de respect pour l'opinion contraire du requérant, sa requête pour permission d'appeler ne peut être retenue, et voici pourquoi.

[14] D'abord, une écoute de l'enregistrement du débat de l'audition de la Régie nous fait comprendre que le requérant était absent, à cause d'un conflit d'horaire, mais qu'il s'était fait représenter par une amie qui ajoute: «*Je suis au courant*», signifiant ainsi qu'elle était prête à procéder. Elle n'a jamais formulé une demande de remise, même si le Régisseur avait attiré son attention sur la preuve de paroles de témoins absents.

[15] Le requérant, même représenté par une amie, avait à faire comparaître ses témoins, à réclamer une remise, à faire produire des documents, des entrepreneurs, etc..., bref, il avait à préparer sa cause.

[16] Dans la jurisprudence soumise par l'avocat du requérant, on constate que la Cour du Québec recommande une interprétation large de l'article 63, surtout si les parties, comme ici, ne sont pas représentées par avocat.

[17] Mais, dans la présente affaire, ce n'était pas au régisseur de prendre la responsabilité de faire la preuve du requérant, surtout lorsque sa représentante mentionne être prête à procéder et au courant.

[18] Un autre aspect a aussi attiré notre attention. Le requérant connaît la Régie du logement. Le régisseur fait référence à deux autres décisions l'impliquant. Dans une décision du 22 avril 2010, la régisseuse écrit:

«En l'instance, la preuve démontre que le locateur est en défaut de respecter ses obligations.»

[19] Dans une autre décision rendue le 3 mars 2010, une autre régisseuse, après avoir entendu, encore une fois, une mandataire du requérant, en venait à la conclusion que celui-ci n'avait pas respecté ses obligations de locateur.

[20] Dans ces circonstances, nous en venons à la conclusion que la question soumise au Tribunal n'en est pas une qu'il devrait entendre.

[21] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:**

[22] **REJETTE** la requête;

[23] **SANS FRAIS.**

ANDRÉ RENAUD, J.C.Q.

Me Julien Dionne
Avocat du locateur - appelant

Me Nathalie Marois
Lacharité & Associés
Avocate pour Marina Panteleyeva
Et Vladimir Panteleyev

Date d'audience : 04 juillet 2011