

COUR DU QUÉBEC

« Division de pratique »

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

N° : 505-80-004391-116

DATE : 27 janvier 2012

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE MONIQUE DUPUIS, J.C.Q.

ERNEST MICHEL LONGPRÉ
et
ANA GONZALEZ Y LOYO
Demandeurs/locataires

c.
NICOLAS BITZANIS
et
CONSTANTINA ANASTASOPOULOS
Défendeurs/locateurs

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

[1] Ernest Michel Longpré ("Longpré") et Ana Gonzalez Y Loyo ("Gonzalez Y Loyo") demandent au Tribunal la permission d'en appeler d'une décision de la Régie du logement rendue le 20 octobre 2011 par Me Marc Lavigne, régisseur.

[2] Par cette décision (pièce R-2), la Régie ordonne l'expulsion des locataires Longpré et Gonzalez Y Loyo, et de tous les occupants du logement et ordonne l'exécution provisoire immédiate de la décision malgré l'appel.

[3] L'audition devant la Régie s'est déroulée en l'absence du locataire Longpré, le régisseur ayant refusé une demande de remise présentée la veille. La locataire Gonzalez Y Loyo était présente.

[4] Les locataires énoncent tout au long de leur requête, plusieurs motifs pour justifier l'appel de cette décision, qui se résument ainsi : la décision est entachée d'erreurs dans l'appréciation de la preuve, d'erreurs de droit, et de manquements aux règles de justice naturelle, de la part du juge administratif.

Les faits

[5] Longpré occupe l'immeuble situé au [...], à Longueuil, en vertu d'un bail daté du 1^{er} février 2006 (pièce R-1) : à cette date, la colocataire Azadeh Chiniforou Shan, et le propriétaire est Hy Vei Sec ("Sec").

[6] Sec aurait conclu avec Longpré une promesse de vente, qui ne se serait pas concrétisée; un bail résidentiel a alors été signé entre les parties.

[7] En 2010, Nicolas Bitzanis ("Bitzanis") et Constantina Anastasopoulos ("Anastasopoulos") achètent de Sec l'immeuble en cause; un bail intervient alors entre ceux-ci et Longpré et Gonzalez Y Loyo, en vigueur du 1^{er} mars 2011 au 28 février 2012 pour un loyer mensuel de 1 200,00\$.

[8] Le 4 juillet 2011, Bitzanis et Anastasopoulos déposent une demande d'expulsion des locataires, dans le dossier de la Régie portant le numéro 37 110704 023 G (pièce R-6), alléguant qu'une entente verbale est intervenue devant témoin, par laquelle les locataires ont consenti à ce qu'ils reprennent le logement en date du 1^{er} juillet 2011. Malgré cette entente, les locataires sont toujours présents et refusent de le quitter.

[9] Tel qu'il appert des procès-verbaux (pièce I-1 en liasse), quatre dates d'audience sont fixées :

- 8 juillet 2011 : remise à la demande des locataires, avec avis péremptoire contre les locataires;
- 22 août 2011 : remise à la demande des locateurs, avec mention "*refixer rapidement si possible*";
- 29 septembre 2011 : demande de remise par le locataire, représenté par l'avocat Me Catherine Cantin : la demande est accordée et la cause est remise au lendemain 30 septembre 2011;
- 30 septembre 2011 : audition, cause prise en délibéré; décision rendue le 20 octobre 2011 par Me Marc Lavigne (pièce R-2);

- 16 novembre 2011 : demande de rétractation de la décision de Me Lavigne, prise en délibéré; décision rendue le 17 novembre 2011, par Me Gabrielle Choinière, rejetant cette demande (pièce I-2).

Droit applicable

[10] Une décision de la Régie du logement peut 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, comme le prévoit l'article 91 de la *Loi sur la Régie du logement*.

[11] Selon la jurisprudence, la question en jeu doit être sérieuse, nouvelle, controversée ou d'intérêt général ou montrer une faiblesse apparente et manifeste entraînant une conséquence préjudiciable¹.

[12] Une demande qui vise essentiellement une révision de l'interprétation ou de l'appréciation générale de la qualité ou de la suffisance de la preuve, ne peut constituer un motif d'appel².

[13] La Cour du Québec est justifiée d'intervenir s'il y a manquement à une règle de justice naturelle, telle la règle *audi alteram partem*.

[14] À cet égard, il y a lieu de citer le juge Daniel Dortélus dans l'affaire *Bacos c. Dambreville*³:

"**14.** Il en est de même pour un manquement à une règle de justice naturelle devant la Régie, car selon les enseignements de la Cour suprême dans l'arrêt *Cardinal c. Directeur de l'établissement Kent*, la simple violation d'une règle de justice naturelle invalide toute une décision; la négation du droit à une audition équitable doit toujours rendre une décision invalide, que la Cour qui exerce le contrôle considère ou non que l'audition aurait vraisemblablement amené une décision différente.

15. Ce principe est réaffirmé dans *Université du Québec à Trois-Rivières c. Larocque*. Le juge en chef Lamer écrit en page 493 :

"En second lieu, et de façon plus fondamentale, les règles de justice naturelle consacrent certaines garanties au chapitre de la procédure, et c'est la négation de ces garanties procédurales qui justifie l'intervention des tribunaux supérieurs. "

¹ *Boissonneault c. Boulanger*, 500-02-094357-014 (C.Q.) (juge Claude Filion);

² *Moffet et al c. Gestion Michel Trout Inc.* [2006] Q.C.C.Q 5450 C.C.Q.

³ *Industrie Fournier inc. c. Commission de construction du Québec*, J.E. 98-411 (C.A.); 2636-5265 Québec inc. c. Beaudy, [1993] R.J.Q. 2522 (C.A.); *Bouchard c. Sergerie*, REJB 1999-14436 (C.Q.) (juge Denis Charette); *Corporation de l'École des H.E.C. de Montréal c. Lacombe*, J.E. 98-931 (C.A.); *Visimax inc. c. Verreault*, J.E. 2001-25 (C.A.); *Montour c. Gagnon*, J.E. 2001-609 (C.A.); [2006] QCCQ 88 (IIJCan).

[15] Au stade de la requête pour permission d'en appeler, il ne faut pas se demander si l'appel a des chances de réussir, mais plutôt rechercher si le plaideur soulève des arguments cohérents et défendables juridiquement, même si ces arguments sont discutables⁴.

Analyse et décision

[16] Les questions soulevées par les locataires se regroupent ainsi :

A. Le régisseur a erré dans l'appréciation de la preuve, en concluant que les locataires avaient consenti à mettre fin au bail et quitter les lieux le 1^{er} juillet 2011.

B. Le régisseur a erré en droit, en donnant effet à l'entente alléguée par les locateurs, alors qu'il va à l'encontre du principe du maintien dans les lieux, énoncés par l'article 1936 C.c.Q. Il a également erré en considérant que le délai d'appel du jugement rendu par le juge Martin Castonguay, J.C.S., était expiré.

C. Le régisseur a manqué aux règles de justice naturelle.

A. Me Lavigne a erré dans l'appréciation de la preuve, en concluant que les locataires avaient consenti à mettre fin au bail et quitter les lieux le 1^{er} juillet 2011.

[17] Les locataires reprochent à Me Lavigne des erreurs dans l'appréciation de la preuve, plus particulièrement aux paragraphes suivants de leur requête :

"20. Bien qu'illégalement outrepassé par les ancien et nouveaux propriétaires qui ont conjointement et sciemment occulté la promesse de vente préexistente avec les locataires, en signant l'acte de vente devant Me Sandor Steinberg, le 10 juin 2010, les locataires, tel qu'ils en ont témoigné, n'ont jamais renoncé à cette promesse d'achat ni au bail inhérent.

24. Il a aussi fait preuve de mépris notoire envers le témoignage de la défenderesse qui témoignait à deux reprises (les 8 juillet et 30 septembre 2011) à l'encontre d'une prétendue entente verbale de renonciation au bail pour quitter les lieux le 1^{er} juillet 2011. Ce qui n'avait jamais eu lieu, car les défendeurs n'avaient pas même rencontré en personne auparavant, cette 1^{ère} témoin biaisée...

⁴ Québec (Procureur général) c. Labrecque (C.Q., 2003-03-24), SOQUIJ AZ-50168505, B.E. 2003BE-752; Brault et Martineau Inc. c. Montréal (Communauté urbaine de), (C.Q., 2001-05-28), SOQUIJ AZ-01036447, B.E. 2001BE-994, REJB 2001-24823; Québec (Procureur général) c. Forages Garant et Frères Inc., (C.Q., 2002-04-08 (jugement rectifié le 2002-04-25)), SOQUIJ AZ-50121093, J.E. 2002-954; Québec (Procureur général) c. Roy, (C.Q., 2002-04-30), SOQUIJ AZ-50139288, B.E. 2002BE-638.

30. *On n'y faisait aucune mention, mis à part des dizaines d'autres prétentions farfelues, de cette très illogique et imaginaire renonciation verbale au bail par les défendeurs, présentée comme une entente verbale de quitter la maison, devant se concrétiser le 1^{er} juillet 2011, soi-disant intervenue à peine six semaines avant le dépôt de la requête des demandeurs du 12 novembre 2010 visant l'éviction forcée dans les 48 heures.*

31. *Leur témoin, courtier immobilier, l'aurait entendue lors d'une prétendue visite rendue aux locataires dans le cadre de son mandat de vente de l'automne 2010. Celle-ci a d'ailleurs témoigné d'une autre présumée date de départ volontaire des défendeurs ("après la fin des classes") que celle indiquée dans la demande (1^{er} juillet 2011) et annoncée pendant la 1^{ère} audience du 8 juillet 2011, par la partie demanderesse.*

34. *Par contre tout ce faux-témoignage orchestré par les demandeurs, perd toute crédibilité et doit être écarté et réprimandé lorsqu'on tient compte de la preuve documentaire déposée par la défenderesse devant Me Lavigne, le 30 septembre 2011, démontrant qu'il n'y avait toujours pas d'entente entre les parties au 12 novembre 2010, ni de volonté des défendeurs de quitter un jour la maison qu'ils estiment leur avoir été dérobée, pour laquelle ils avaient versés près de 50,000\$ en acomptes dans le cadre de leur option d'achat inscrite au bail."*

[18] Ce faisant, les locataires demandent une révision de l'interprétation et de l'appréciation générale de la qualité et de la suffisance de la preuve. Tel que l'enseigne la jurisprudence citée plus haut, ce n'est pas en soi un motif d'appel.

[19] Les locataires n'ont pas démontré que la décision souffre d'une faiblesse apparente, tributaire d'une preuve déficiente.

[20] Dans sa plaidoirie, Longpré souligne que Me Lavigne s'est contenté d'une preuve testimoniale de la part des locateurs, et n'a pas exigé les écrits. Or, en l'absence d'objection, une preuve secondaire, le cas échéant, est recevable et constitue une preuve valable. Il ne s'agit donc pas d'une preuve déficiente.

B. Le régisseur a erré en droit, en donnant effet à l'entente alléguée par les locateurs, alors qu'il va à l'encontre du principe du maintien dans les lieux, énoncés par l'article 1936 C.c.Q. Il a également erré en considérant que le délai d'appel du jugement rendu par le juge Martin Castonguay, J.C.S., était expiré.

[21] Dans leur requête, les locataires plaident que l'entente alléguée par les locateurs était illégale en raison des principes posés par les articles 1893 et 1936 C.c.Q., quant au droit du locataire au maintien dans les lieux :

"21. Mme la juge administrative Anne Morin note de plus dans son jugement du 25 novembre 2010, la jurisprudence existant à l'effet que toute clause même consentie par les locataires (et donc, toute entente verbale intervenue dans le cadre du contrat de louage, qui, si reconnue par les deux parties (et ce n'est pas ici le cas, puisque les locataires nient toujours cette entente alléguée), devient un

addendum au bail) niant le droit des locataires au maintien dans les lieux, va à l'encontre des articles 1893 et 1936 du Code civil du Québec et, est donc sans effet.

22. *Dans sa décision du 20 octobre, M. Marc Lavigne, juge administratif, ne peut donc légalement accueillir la demande des demandeurs telle que formulée, simplement sur la base de leur prétentions à propos d'une entente verbale, démentie par surcroit, par les locataires.*

(...)

32. *Cette dernière requête en Cour supérieure prouve hors de tout doute l'inexistence de l'entente alléguée préexistante, de libérer les lieux 7 mois avant la fin du bail. Cette allégation des demandeurs étant à la base du jugement de M. Marc Lavigne, il appert donc que ce dernier a erré en accueillant la requête des demandeurs; et qui plus est, illégale selon les articles 1893 et 1936 C.c.Q."*

[22] Or, l'article 1893 C.c.Q. se lit comme suit :

"Art. 1893. Est sans effet la clause d'un bail portant sur un logement, qui déroge aux dispositions de la présente section, à celles du deuxième alinéa de l'article 1854 ou à celles des articles 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868 à 1872, 1875, 1876 et 1883."

[23] Cet article vise certainement l'article 1936 C.c.Q., qui consacre le droit du locataire au maintien dans les lieux. Cependant, la nullité ne vise que "*la clause d'un bail portant sur le logement*", et non une entente subséquente entre un locataire et le propriétaire.

[24] Outre cette question, les locataires soulèvent également que le régisseur a erré en droit, en les informant erronément que le délai d'appel de la décision du juge Martin Castonguay, J.C.S., était expiré, alors que tel n'était pas le cas, et que cette décision rendait la demande des locataires irrecevable, parce qu'elle était sous le coup d'un jugement précédent d'un autre régisseur de la Régie du logement.

[25] À sa face même, cet argument ne justifie pas l'appel, puisque le délai d'appel d'une décision rendue oralement le 11 avril 2011, mais transcrite le 5 juillet 2011, était expiré, et que d'autre part, le jugement du juge Castonguay concerne le propriétaire Sec, et non les propriétaires Bitzanis et Anastasopoulos. De plus, il n'est pas concevable que les locataires, pour qui ce jugement était favorable, aie pu le porter en appel, parce qu'ils n'étaient pas d'accord avec les motifs qui le sous-tendent.

[26] Les locataires ne soulèvent donc pas d'argument défendable juridiquement, pouvant donner lieu à une autorisation d'en appeler de la décision du régisseur.

C. Me Lavigne a manqué aux règles de justice naturelle.

[27] À ce chapitre, les locataires soulèvent plusieurs manquements :

A. Me Lavigne n'a pas accordé la demande de remise présentée par les locataires, préjudiciant grandement à leur défense.

B. L'attitude du régisseur, son mépris à l'égard du témoignage de la défenderesse et son comportement douteux à l'égard des locataires constituent un manquement aux règles de justice naturelle.

C. Me Lavigne a permis qu'un témoin surprise soit entendu.

A. Me Lavigne n'a pas accordé la demande de remise présentée par les locataires, préjudiciant grandement à leur défense.

[28] Les locataires ne peuvent se limiter à invoquer la violation de la *règle audi alteram partem* devant la Régie pour obtenir l'autorisation d'en appeler de la décision. Il leur faut établir par une preuve *prima facie* que le refus d'accorder la remise n'était pas justifié ou était déraisonnable compte tenu des circonstances.

[29] Comme l'écrit le juge Audet dans l'affaire *Gagné et Paquette c. Guiomar*⁵, une demande de remise peut être valablement refusée en présence de mauvaise foi, de connivence ou de manque de diligence de la partie ou de son procureur.

[30] Les locataires reprochent à Me Lavigne de ne pas avoir accordé la demande de remise faite le 29 septembre et d'avoir procédé le 30 septembre, en l'absence du locataire Longpré. Selon ce dernier, Gonzalez Y Loyo, bien que présente, n'était pas en mesure de se défendre adéquatement, notamment parce qu'elle ne parle pas couramment le français, et que son fils qui l'assistait, n'a pas traduit adéquatement les témoignages rendus.

[31] Dans sa décision, Me Lavigne s'exprime ainsi :

"3. À l'audition fixée pour le 29 septembre 2011, les locataires ont mandaté leur procureur pour demander une remise de la cause au motif que le locataire était à Toronto.

4. Bien que la cause ait été fixée péremptoirement par le juge administratif Pierre Thérien, le soussigné a laissé une dernière chance aux locataires et a remis la cause au lendemain matin pur permettre aux locataires d'être présents.

5. À l'audience du 30 septembre 2011, le locataire était absent, mais la locataire était présente avec son fils qui lui a servi d'interprète. Elle a formulé une nouvelle demande de remise qui a été refusée, attendu la nature de la demande qui doit être traitée d'urgence et les explications données par le juge administratif Pierre Thérien et par le soussigné qui a considéré ces demandes comme étant dilatoires."

⁵ REJB 2004-80161.

[32] Me Lavigne a exercé son pouvoir discrétionnaire, et les locataires n'ont pas démontré, *prima facie*, qu'il ne l'a pas exercé de façon judicieuse. Il n'était pas tenu de satisfaire à la demande de remise. Le locateur Longpré n'a pas établi la nature et le sérieux de la raison qui l'empêchait d'être présent le 30 septembre.

B. L'attitude du régisseur, son mépris à l'égard du témoignage de la défenderesse et son comportement douteux à l'égard des locataires constituent un manquement aux règles de justice naturelle.

[33] Les locataires soulèvent l'attitude du régisseur Me Marc Lavigne, en ces termes :

"27. Le comportement de M. le juge administratif, Marc Lavigne fut, dans cette cause, pour le moins douteux en raison de ses communications amicales derrière les paravents de la salle d'attente, avant l'audience du 30 septembre 2011, avec la partie demanderesse et ses témoins; de ses familiarités avec l'avocat de la partie demanderesse et leurs témoins lors de l'audience."

[34] Il s'agit ici d'allégations vagues, non soutenues par quelque autre élément du dossier, et par conséquent, ne constitue pas une preuve *prima facie* d'une violation d'une règle de justice naturelle.

C. Me Lavigne a permis qu'un témoin surprise soit entendu.

[35] Les locataires plaident qu'en permettant au fils des locateurs, Bob Bitzanis, de témoigner, il a ainsi permis une preuve surprise, qui les aurait empêchés de présenter une preuve adéquate.

[36] Dans un premier temps, rien dans les documents remis au Tribunal n'indique que les parties avaient, chacune de leur côté, annoncé les témoins qu'elles entendaient faire entendre.

[37] Les locataires n'ont pas démontré en quoi ils auraient été empêchés de faire une preuve adéquate : dans sa décision, Me Lavigne considère que Bob Bitzanis a corroboré les déclarations de sa mère, et a témoigné à l'effet qu'il avait vendu sa maison pour se rapprocher de ses parents et venir vivre dans la maison des locataires.

[38] Ni dans leur requête, ni dans la plaidoirie de Longpré, les locataires n'ont précisé la nature de la preuve qu'ils auraient pu faire, s'ils avaient été avisés du témoignage de ce témoin.

Conclusion

[39] Les locataires n'ont pas démontré, *prima facie*, que la décision de la Régie souffre d'une faiblesse apparente, ni que les questions qu'ils désirent soumettre à la Cour du Québec sont sérieuses, nouvelles, ou d'intérêt général. Il n'y a pas non plus de preuve *prima facie* de violation à une règle de justice naturelle.

- [40] Par conséquent, la requête doit être rejetée.
- [41] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**
- [42] **REJETTE** la requête pour permission d'appeler.
- [43] **LE TOUT** avec dépens.

MONIQUE DUPUIS, J.C.Q.

Ernest Michel Longpré, personnellement
Pour les demandeurs/locataires

Me André Langlois
Pour les défendeurs/locateurs