

COUR DU QUÉBEC

«Division administrative et d'appel»

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-80-029080-141

DATE : 14 octobre 2014.

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE ARMANDO AZNAR, J.C.Q.

BRIGITTE CÔTÉ

Appelante-Locatrice

c.

BENOÎT PILON

Intimé-Locateur

et

LA RÉGIE DU LOGEMENT

Mise en cause

JUGEMENT

[1] Le Tribunal est saisi d'une requête pour permission d'appeler de l'appelante à l'encontre d'une décision de la Régie du logement rendue en date du 14 juillet 2014.

[2] Par cette décision, la Régie a d'abord rejeté la demande en résiliation de bail, éviction et en dommages intérêts de l'appelante.

[3] De plus, la Régie du logement a accueilli en partie la demande de l'intimé et ce :

- a. en diminuant son loyer d'une somme globale de 500,00 \$
- b. en condamnant l'appelante de lui payer le susdit montant, et;

c. en ordonnant à l'appelante de procéder à certaines réparations.

[4] La requête pour permission d'appeler de l'appelante a été déposée au greffe en date du 21 août 2014, alors que la décision est datée du 14 juillet 2014.

[5] Ceci étant, l'intimé demande le rejet de la requête pour permission d'appeler de l'appelante alléguant que ladite requête a été déposée après le délai de trente (30) jours stipulé à l'article 92 de la *Loi sur la Régie du logement*¹ qui prévoit :

« 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.

De la même manière et dans les mêmes délais, l'intimé peut former un appel ou un appel incident. »

[6] Dans un affidavit circonstancié de l'appelante qui a été déposé le jour de la présentation de la requête pour permission d'appeler, l'appelante affirme avoir eu connaissance du fait que la Régie du logement avait rendu la décision, et ce, le 23 juillet 2014. Toutefois, elle affirme n'avoir pris connaissance de la décision que le 27 juillet 2014. Pour les fins de discussion et pour les fins de l'application de l'article 92 de la *Loi sur la Régie du logement*, le Tribunal considère que l'appelante a eu connaissance de la décision le 23 juillet 2014.

[7] La jurisprudence la plus récente de cette Cour et qui est maintenant bien établie est à l'effet que le délai de trente (30) jours stipulé à l'article 92 de la *Loi sur la Régie du logement* court à partir de la connaissance de la décision et non pas à partir de la date de la décision.

[8] Dans ces circonstances, la requête pour permission d'appeler de l'appelante n'est pas tardive et le moyen d'irrecevabilité soulevé par l'intimé est rejeté.

[9] À la requête pour permission d'appeler, l'appelante identifie comme suit les trois (3) qu'elle souhaite soumettre à la Cour du Québec siégeant en appel :

¹ RLRQ c. R.8-1.

1. Did the decision of the *Régie du Logement* err in law by incorrectly adjudicating on the Plaintiff's original argument of harassment rather than the amended claim to obstruction of the management of an immoveable?;
2. Furthermore, did the *Régie du Logement* commit an appealable and manifestly unreasonable error in the interpretation of all the facts and evidence submitted before it by insufficiently motivating its decision in explaining how it came to the conclusion that the Plaintiff did not, on a balance of probabilities, prove that the Defendant's behaviour prevented her to manage her property?;
3. Did the decision of the *Régie du Logement* incorrectly order that the Plaintiff install closet doors in two rooms of the apartment when the proof was made that said doors never existed in the apartment at any time that Defendant visited the apartment and signed the lease had been visited by the Defendant?

[10] La décision de la Régie du logement comprend 124 paragraphes. Du paragraphe 5 au paragraphe 110, le Régisseur résume la preuve et, à partir du paragraphe 111, il motive sa décision.

[11] Eu égard aux dispositions de l'article 91 de la *Loi sur la Régie du logement* et tenant compte des principes qui se dégagent de la jurisprudence applicable en la matière, le Tribunal rappelle aux parties que pour que permission d'appeler soit accordée, il est requis que les questions en litige soit sérieuses, nouvelles ou d'intérêt général.

[12] En l'espèce, à la lecture de la décision de la Régie du logement, l'on constate que celle-ci n'est pas des plus exhaustives. Cependant, bien qu'elle aurait pu être plus motivée qu'elle ne l'est, à la lecture de la décision, l'on comprend que le Régisseur a eu l'occasion d'entendre le témoignage des parties et de se faire une idée sur la crédibilité qu'il devait leur accorder.

[13] Ceci dit, les questions soulevées par l'appelante sont essentiellement des questions de faits qui relèvent de l'appréciation de la preuve ce qui est du ressort du décideur de première instance.

[14] En l'espèce, il apparaît clair que les questions mises de l'avant par l'appelante ne sont pas des questions qui devraient être soumises à la Cour du Québec siégeant en appel, parce que lesdites questions ne sont ni sérieuses, ni nouvelles, ni d'intérêt général.

[15] De plus, l'appelante n'a pas été en mesure d'identifier une faiblesse dans la décision de la Régie du logement qui serait de nature à créer une injustice telle que cela justifierait que permission d'appeler soit accordée.

[16] En conséquence, la requête pour permission d'appeler de l'appelante est rejetée.

[17] Enfin à l'audience, l'intimé a présenté une requête verbale en vertu de l'article 106 de la *Loi sur la Régie du logement* demandant que l'appelante soit condamnée à lui payer des dommages intérêts au montant de 500.00 \$ au motif que l'appel était dilatoire ou abusif.

[18] En l'espèce, le Tribunal ne croit pas que la présentation de la requête pour permission d'appeler de l'appelante constitue un abus de procédure ni que la permission d'appel demandée était dilatoire au point de justifier l'octroi de dommages.

[19] En conséquence, la demande en dommages de l'intimé est rejetée.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la requête pour permission d'appeler de l'appelante;

REJETTE la requête verbale en dommages intérêts de l'intimé;

LE TOUT, sans frais.

ARMANDO AZNAR, J.C.Q.

Me Mimikos Athanassiadis, procureur de l'appelante-locatrice

M. Benoît Pilon, se représente seul

Date d'audience : 8 octobre 2014.