

## COUR DU QUÉBEC

« Division de pratique »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
« Chambre civile »

N° : 500-80-029955-151

DATE : 31 mars 2015

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MAGALI LEWIS, J.C.Q.**

---

**PIERRE LIPPÉ**

Requérant-Locateur  
c.

**ANNE COQUEUGNIOT**

Intimée-Locataire

---

**JUGEMENT SUR LA REQUÊTE POUR PERMISSION D'APPELER D'UNE DÉCISION  
DE LA RÉGIE DU LOGEMENT  
(Art. 91 et suivants de la *Loi sur la Régie du logement*, RLRQ, c. R-8.1)**

---

[1] Pierre Lippé (le **locateur**) présente une requête qu'il intitule : *Requête introductive d'instance en reversement du jugement de la régie du logement du Québec bureau de Montréal relativement au dossier 31-091104-059 31 20091104 P de Anne Coqueugniot en regard de la signification tardive de sa demande au défendeur* (ci-après la

« **Requête pour permission d'appeler** » ou les « **Requêtes pour permission d'appeler** »).

[2] Il saisit le Tribunal d'une requête similaire dans le dossier connexe *Lippé c. Lecoq*<sup>1</sup>, les deux dossiers ayant été entendus le même jour par la Régie du logement, soulevant les mêmes faits et ayant donné lieu à des jugements identiques.

[3] Les deux requêtes pour permission d'appeler ayant été entendues en même temps par le Tribunal, les motifs du présent jugement s'appliquent au deuxième dossier compte tenu des adaptations à faire.

[4] Le locateur souhaite être autorisé à en appeler des décisions de la Régie du logement du 19 décembre 2014 rendues dans les dossiers 31-091104-059 31 20091104 P et 31-100211-120 31 20100211 P, ces décisions accueillant les demandes des locataires en restitution de la somme qu'ils ont respectivement versée au locateur à titre de dépôt de garantie.

[5] Ces décisions condamnent « *le locateur à payer au locataire la somme de 415 \$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. à compter du 4 novembre 2009; plus les frais judiciaires de 66 \$.*

[6] Les conclusions que le locateur recherche par ses requêtes sont les suivantes :

Renverser le jugement de la Régie du logement, déclarer que la signification Coqueugniot [et Lecoq] était négligemment tardive et injustifiée et que le principe d'égalité devant la justice n'est pas respecté en privant le défendeur Lippé d'avoir une défense pleine et entière;

D'ordonner à la Régie du logement Bureau de Montréal la fermeture de la demande Coqueugniot c. Lippé [et Lecoq c. Lippé] mentionnée à la présente.

(Retranscrit tel quel)

[7] Alors qu'il invoque la signification tardive des demandes de ses locataires visant le remboursement du montant de dépôt de garantie qu'ils lui ont versé, le locateur informe le Tribunal que le 9 mars 2012, en réponse aux réclamations des locataires, il a lui-même déposé des demandes en dommages et intérêts contre chacun d'eux, demandes qui n'ont pas encore été entendues et qu'il a amendées en décembre 2014.

[8] Le locateur n'identifie aucune question à être tranchée par le tribunal qui déciderait de l'appel si la permission recherchée était accordée, et n'allègue aucune pièce au soutien de sa Requête pour permission d'appeler.

---

<sup>1</sup> 500-80-029954-154. Le texte des deux requêtes est en tout point identique, sauf quant au nom du locataire.

[9] Comme il n'a aucun document avec lui à l'audience, la locataire Coqueugniot remet au Tribunal les documents suivants : copie de la décision du 29 février 2012 de la Régie du logement qui décide du moyen préliminaire en irrecevabilité du locateur; copie des décisions du 19 décembre 2014 dont le locateur souhaite appeler; copie de la demande amendée du locateur qui lui a été communiquée en décembre 2014.

[10] Dans sa Requête pour permission d'appeler, le locateur traite dans un premier temps de la décision du 29 février 2012 de la juge administrative Francine Jodoin. Voici ce qu'il écrit :

1. En date du 15 février 2012, sous la présidence de Francine Jodoin, juge administratif de La Régie du Logement, en temps que défendeur Pierre Lippé faisait valoir que les faits en cause datait (sic) de septembre 2008 jusqu'à avril 2009. Il a insisté sur le fait que la signification tardive (27 janvier 2012) du demandeur Coqueugniot aurait pu être signifiée dans un court délai, que le demandeur connaissait l'adresse pour le rejoindre; qu'elle était trop tardive; et lui causait un préjudice majeur ne pouvait être à égalité devant la justice; et il ne pouvait avoir une défense pleine et entière dans les circonstances;

(...)

3. La juge administrative Francine Jodoin a considéré qu'elle devait initialement et uniquement décider sur la requête en irrecevabilité de la juridiction de la Régie sur le dossier soumis par le demandeur Coqueugniot.

(Soulignements ajoutés)

[11] La décision du 29 février 2012 rejette la requête préliminaire en irrecevabilité du locateur, qui invoquait l'incompétence juridictionnelle de la Régie du logement pour disposer du litige, en vertu de l'article 1892 (4) C.c.Q.

[12] Le Tribunal note qu'il n'appert aucunement de la décision du 29 février 2012 qu'à l'occasion de la présentation de son moyen préliminaire en irrecevabilité en vertu de l'article 1892 (4) C.c.Q, le locateur ait soulevé la question de la tardiveté de la signification des réclamations des locataires.

[13] Plus, dans sa Requête pour permission d'appeler, le locateur ajoute au texte de la décision du 29 février 2012 lorsqu'il écrit que la juge administrative Jodoin *a considéré qu'elle devait initialement et uniquement décider sur la requête en irrecevabilité de la juridiction de la Régie sur le dossier soumis par le demandeur Coqueugniot*, le paragraphe pertinent de la décision du 29 février 2012 se lisant comme suit :

- [4] Monsieur Lippé soulève une requête préliminaire en irrecevabilité invoquant l'incompétence juridictionnelle du tribunal pour disposer de ce litige.

[14] Le locateur choisit de ne produire au soutien de sa Requête pour permission d'appeler ni sa requête en irrecevabilité, ni la transcription de l'audition du 15 février 2012 de ladite requête.

[15] Compte tenu du texte clair de la décision du 29 février 2012, le Tribunal ne peut retenir l'argument du locateur selon lequel il aurait soulevé l'argument de la tardiveté de la signification des demandes des locataires lors de la présentation de son moyen préliminaire en irrecevabilité.

[16] Si toutefois il avait effectivement soulevé ce deuxième moyen d'irrecevabilité le 15 février 2012, le Tribunal note qu'il n'a pas demandé la permission d'appeler de la décision du 29 février 2012 qui omet de traiter de ce point. Il ne peut pas le faire par le biais de la présente Requête pour permission d'appeler.

[17] La décision du 29 février 2012 ayant confirmé la juridiction de la Régie du logement pour entendre les demandes de remboursement des locataires, les parties sont convoquées pour l'audition des réclamations le 16 décembre 2014.

[18] Les décisions du juge administratif Marc C. Forest accueillent la réclamation des locataires en ces termes :

[11] Dans le document de location de chambre, le locateur y insère des clauses totalement illégales, telles que :

- Dépôt de garantie;

(...)

[12] Le Tribunal ne comprend absolument pas comment, un locateur qui est, par surcroît, courtier immobilier, un connaisseur du domaine immobilier, peut faire signer à ses locataires un tel contrat qui déroge à plusieurs égards aux lois.

[13] La loi est claire et sans équivoque, il est interdit à tout locateur d'exiger un dépôt de garantie ou tout autre montant non prévu par la loi.

[14] Le Tribunal n'a aucun autre choix que de condamner le locateur à rembourser à la locataire le montant obtenu illégalement de 415 \$.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[15] **ACCUEILLE** la demande de la locataire;

[16] **CONDAMNE** le locateur à payer à la locataire la somme de 415 \$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. à compter du 4 novembre 2009, plus les frais judiciaires de 66 \$.

[19] C'est de ces décisions que le locateur souhaite appeler afin d'obtenir le rejet des réclamations, alléguant la tardiveté de la signification des demandent des locataires, qui, selon lui, ont volontairement fait signifier leurs réclamations plusieurs années après les faits pour le priver de son droit de faire une défense pleine et entière.

[20] Voici ce qu'il écrit :

6. Devant le juge administratif Marc C. Forest qui présidait cet audience Le défendeur Lippé a de nouveau fait la requête à La Régie que la demande Coqueuniot soit rejetée pour le motif d'une signification trop tardive ne permet pas au défendeur d'avoir une égalité devant la justice.
7. Le défendeur a relaté les faits début septembre 2008 jusqu'à la fin en avril 2009, il a soumis un tableau avec toutes les dates pertinentes démontrant la négligence, l'inertie et la mauvaise foi du demandeur qui a délibérément et volontairement attendu presque 3 ans avant de signifier sa demande au défendeur. Il a commenté et il a déposé trois (3) jurisprudences de la Cour du Québec et de la Régie du Logement relativement au rejet par ces 2 niveaux de tribunaux des demandes pour lesquelles la signification est trop tardive ne permet pas une défense pleine et entière car il ne bénéficie pas du principe d'égalité devant la justice.<sup>2</sup>

(Retranscrit tel quel – Soulignements ajoutés)

[21] Le locateur soutient que le juge administratif Forest a rejeté sa demande en rejet pour signification tardive avant d'entendre la cause, étant d'avis que ce moyen aurait dû être soulevé le 15 février 2012 (lors de la présentation du moyen en irrecevabilité relatif à la compétence de la Régie), et que le défaut de le faire à ce moment-là constituait une renonciation à invoquer ce motif.

[22] Au paragraphe 12 de sa Requête pour permission d'appeler, le locateur écrit :

Le juge Forest de La Régie a fait fi de la déclaration du défendeur et réaffirmée par le demandeur Coquegniot devant lui lors de la même audience du 16 décembre 2014. Il ne s'est pas donné la peine de prendre la cause en délibéré pour consulter l'enregistrement de l'audience du 15 février 2012 devant la juge Jodoin dans lequel les mêmes motifs avaient fait l'objet de cette requête du défendeur. Il n'a pas non plus, tenu compte de la décision de la juge Jodoin à l'effet qu'elle s'en tenait préalablement et uniquement à la décision sur l'irrecevabilité de la demande Coqueugniot par La Régie. Il a omis de se prononcer juridiquement sur le fond de la requête formelle qu'il a reçu du défendeur relativement à la signification trop tardive, avant la présentation de la demande Coqueugniot lors del'audience;

(Retranscrit tel quel – Soulignements ajoutés)

[23] Le Tribunal constate que les arguments soulevés par le locateur sont non fondés :

---

<sup>2</sup> Au paragraphe 6 de la requête dans le dossier de M. Lecoq, son nom est substitué à celui de Coquegniot.

- a) Il a tort de soutenir que la cause n'a pas été prise en délibéré, les demandes ayant été entendues le 16 décembre 2014 et les décisions rendues trois jours plus tard;
- b) De même, comme déjà exprimé, la décision du 29 février 2012 ne laisse aucunement transparaître que l'argument de la tardiveté de la signification ait été soulevé dans sa requête en rejet ou durant la présentation de celle-ci;
- c) Enfin, contrairement à ce qu'affirme le locateur, le juge administratif Forest s'est prononcé sur la demande en rejet fondée sur la tardiveté de la signification de la réclamation des locataires en ces termes :

[5] Le locateur demande le rejet de la demande car il prétend que le délai entre la date du dépôt de la procédure et la date de signification est trop long, soit près de deux ans;

[6] Or, le 15 février 2012, les parties étaient devant le Tribunal où le locateur a déposé une requête en irrecevabilité qui a été rejetée.

[7] À cette époque, il aurait dû aussi plaider cette demande de rejet pour hors délai, ce qu'il n'a pas fait. Le Tribunal en conclut qu'il a renoncé à plaider ce motif.

(Soulignements ajoutés).

[24] Il appert de ce qui précède que le locateur tente par sa Requête pour permission d'appeler, d'obtenir une deuxième chance, voire une troisième, d'invoquer la tardiveté de la signification des demandes de remboursement de ses locataires, cet argument n'ayant pas été retenu par le juge administratif Forest.

## LE DROIT

[25] En vertu de l'article 91 de la *Loi sur la régie du logement*<sup>3</sup>, une décision de la régie peut faire l'objet d'une permission d'appel lorsque la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour du Québec.

[26] Les principaux paramètres à l'intérieur desquels une permission d'en appeler peut être accordée sont énoncés dans *Groupe Rioux Habitat c. Lévesque*<sup>4</sup> :

[12] Une revue de la jurisprudence permet au Tribunal de reproduire les paramètres à l'intérieur desquels une permission d'en appeler peut être accordée. Ces paramètres énoncés par les tribunaux sont notamment les suivants;

---

<sup>3</sup> RLRQ, c. R-8.1

<sup>4</sup> 2007 QCCQ 12458.

- la question est sérieuse, nouvelle ou d'intérêt général;
  - les questions sont controversées;
  - le sérieux et l'importance des motifs d'appel allégués;
  - l'impact de la décision attaquée;
  - la faiblesse apparente de la décision attaquée;
  - les atteintes aux règles de justice naturelle;
  - les décisions incohérentes et contradictoires;
  - la question met en cause les intérêts supérieurs de la justice;
  - la décision n'est pas suffisamment motivée;
  - la faiblesse de la décision pouvant provoquer une injustice sérieuse;
  - la méthode pragmatique et fonctionnelle élaborée par la Cour suprême du Canada est inapplicable au stade de la permission d'appeler (*College physicians Surgeons of British Columbia c. Dr Q.*, 2003 CSC 19 (CanLII), [2003] 1 R.C.S. 226);
  - les critères s'appliquent individuellement;
  - le tribunal jouit d'une large discrétion;
  - en matière de zoothérapie, il faut une preuve médicale solide;
  - il faut permettre l'appel devant des arguments juridiques sérieux, raisonnables, cohérents, défendables et significatifs.
- (Soulignements ajoutés)

## **APPLICATION DU DROIT AUX FAITS**

[27] Bien que le locateur ne formule pas la question que la Cour du Québec aurait à trancher si la permission d'appeler des décisions du 19 décembre 2014 était accordée, elle pourrait se formuler ainsi :

Le juge administratif a-t-il erré en repoussant l'argument de la tardiveté des significations pour rejeter les réclamations des locataires?

[28] Le Tribunal ne décèle pas d'erreur manifeste, déterminante ou grossière dans la décision du juge administratif Forest lorsqu'il rejette l'argument de la tardiveté de la signification des demandes des locataires.

[29] Il appert des Requêtes pour permission d'appeler du locateur que le délai de signification des réclamations des locataires ne lui a, dans les faits, causé aucun préjudice, alors qu'il écrit au paragraphe 7 avoir pu, au cours de l'audition des réclamations des locataires, relater les faits depuis le début du mois de septembre 2008 jusqu'à la fin avril 2009, et avoir soumis un tableau avec toutes les dates pertinentes.

[30] Il est important de noter que le locateur n'allègue pas, dans ses Requêtes pour permission d'appeler, avoir fait la preuve devant le juge administratif Forest que le délai écoulé entre les faits et le dépôt des réclamations des locataires l'ait empêché de présenter une défense pleine et entière, ni avoir été empêché de présenter cette preuve.

[31] Il n'existe pas de présomption en vertu de laquelle le seul fait d'attendre quelques jours avant l'expiration du délai prévu par la loi pour intenter un recours constitue un motif d'irrecevabilité de la demande, l'écoulement du temps empêchant le défendeur de faire une défense pleine et entière.

[32] Une telle présomption ferait double emploi avec les délais de prescriptions prévus par la loi et aurait pour effet de raccourcir les délais fixés par le législateur.

[33] Le locateur n'explique pas dans ses Requêtes pour permission d'appeler en quoi le délai de signification de la réclamation de la locataire l'a empêché de se défendre des demandes en remboursement des dépôts de garantie.

[34] Puisque le Tribunal conclut que le locateur n'a pas établi avoir présenté l'argument de la tardiveté de la signification des demandes des locataires le 15 février 2012, lors de la présentation de sa demande en rejet en vertu de l'article 1892 (4) C.c.Q., il ne voit aucune erreur manifeste dans l'argument du juge administratif lorsqu'il décide que le défaut de soulever l'argument de la tardiveté de la signification à la première occasion emporte la renonciation à soulever cet argument.

[35] Les questions que le juge administratif devait trancher étaient simples : déterminer si les dépôts de garantie avaient été versés; si le bail des locataires était régi par les règles applicables au logement et, dans l'affirmative, si le dépôt devait être remboursé aux locataires.

[36] Élément non négligeable à considérer ici, le locateur a répondu aux requêtes des locataires par des demandes en dommages-intérêts contre chacun d'eux, ses demandes étant fondées sur des faits survenus de façon concomitante à ceux qui ont donné lieu aux jugements du 19 décembre 2014. Force est donc de conclure qu'il a renoncé à invoquer le motif de la tardiveté de la signification.

[37] Dans *Carbonneau c. Dubé*<sup>5</sup>, le juge Patrick Thérout rappelle :

[18] Le régime de l'appel sur permission ne doit pas reposer sur la simple initiative d'un plaideur débouté qui veut reprendre le débat en appel. L'octroi d'une permission d'appeler n'est pas l'octroi d'une deuxième chance.

[19] Les remarques formulées par le juge De Pokomandy dans l'affaire Gagné sont fort pertinentes ici :

---

<sup>5</sup> 2014 QCCQ 6156.



« [25] Une permission d'appeler d'une décision de la Régie du logement à la Cour du Québec ne sera pas accordée si elle ne vise qu'à reprendre une preuve factuelle, simplement parce qu'une des parties est insatisfaite de l'appréciation des témoignages.

[26] Une demande qui vise essentiellement une révision de l'appréciation générale de la qualité ou de la suffisance de la preuve ne suffira pas pour obtenir une autorisation d'appeler.

(Nos soulignements)

[38] La Cour a le devoir de s'assurer du caractère sérieux de l'appel et de ne pas autoriser un appel voué à l'échec<sup>6</sup>. Or, compte tenu de qui précède, le Tribunal conclut que l'appel, s'il était accordé, n'aurait aucune chance de succès, et rejette la requête pour permission d'en appeler.

**PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[39] **REJETTE** la requête du demandeur;

[40] **LE TOUT** avec dépens.

---

MAGALI LEWIS, J.C.Q.

Pierre Lippé  
Pour lui-même

Mme Anne Coqueugniot  
Pour elle-même

Date d'audience : 24 février 2015

---

<sup>6</sup> *Roy c. Turpin*, 2014 QCCQ 2396 (CanLII).