

COUR DU QUÉBEC
« Division administrative et d'appel »

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

N°: 500-80-031066-153

DATE : Le 8 septembre 2015

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE VINCENZO PIAZZA, J.C.Q.

7051433 CANADA INC.

Demanderesse

C.

EMA ALEXANDRE

Défenderesse

JUGEMENT SUR REQUÊTE POUR PERMISSION D'APPELER

[1] Madame Alexandre demande la permission d'interjeter appel d'une décision de la Régie du logement (« **la Régie** ») rendue le 9 avril 2015¹ dans le dossier 112243-31-20130923, dont la rétraction a été refusée par la Régie le 22 mai 2015².

[2] La requête de madame Alexandre s'inscrit dans une série de procédures débutant en 2013, alors que 7051433 Canada inc. (« **Canada Inc.** ») demande à la Régie de résilier le bail de madame Alexandre et de la condamner à payer les arrérages de loyer qu'elle doit, au motif que le loyer est en retard de plus de trois semaines et qu'il est fréquemment payé en retard, ce qui cause un préjudice sérieux à Canada Inc.³

¹ Pièce P-2.

² Pièce P-4.

³ Code civil du Québec (« **CCQ** »), art. 1971.

[3] Le 21 novembre 2013, la Régie tient une audience sur la demande de Canada Inc. Madame Alexandre n'est pas présente ni représentée à cette audience.

[4] Le 29 novembre 2013, la Régie résilie le bail de madame Alexandre et condamne cette dernière au paiement des arrérages de loyer.

[5] Le 10 mars 2014, la Régie rétracte la décision du 29 novembre 2013, se disant satisfaite de la preuve par madame Alexandre qu'elle n'avait pas reçu l'avis de la Régie visant à l'informer de l'audience du 21 novembre 2013⁴.

[6] Dans sa décision, la Régie prend acte de la remise séance tenante par madame Alexandre d'une traite bancaire au montant de 3 250,00 \$ en paiement des loyers en retard qui étaient alors dus à Canada Inc., plus celui du mois de mars 2014 au montant de 650,00 \$.

[7] Vu ce paiement, la Régie ne résilie pas le bail, mais ordonne à madame Alexandre de payer son loyer le premier jour de chaque mois, et ce, pour le terme qu'il reste à courir au bail et sa reconduction le cas échéant.

[8] Le 9 janvier 2015, Canada Inc. fait une nouvelle demande à la Régie du logement afin d'obtenir la résiliation du bail de madame Alexandre en raison du non-respect de l'ordonnance du 10 mars 2014. Cette demande est entendue par la Régie le 23 mars 2015.

[9] Une fois de plus, madame Alexandre est absente à l'audience. Elle est alors représentée par son fils, qui est âgé de 20 ans. Celui-ci explique que sa mère est en Haïti où elle s'occupe d'une amie malade et il demande la remise de l'audience.

[10] Dans sa décision, rendue le 9 avril 2015, la Régie note que la cause avait d'abord été fixée au 16 février 2015 et qu'à cette date, l'avocate de madame Alexandre avait demandé le report du dossier au motif que sa cliente était retenue en Haïti et qu'elle ne pouvait rentrer au pays puisque le transport aérien y était paralysé.

[11] La Régie retient les explications de l'avocate de Canada Inc. selon lesquelles le transport aérien a depuis repris en Haïti de sorte que madame Alexandre aurait pu prendre les dispositions nécessaires pour être présente à l'audience. La Régie note en outre que ni l'avocate de madame Alexandre ni son fils n'ont communiqué avec l'avocate de Canada Inc. pour l'informer de l'impossibilité pour madame Alexandre d'être présente à l'audience et obtenir, le cas échéant, un consentement à la remise.

[12] La Régie souligne que des avis de convocation ont été expédiés le 20 février 2015 et considère donc que madame Alexandre avait amplement le temps de prendre les dispositions appropriées afin d'être présente à l'audience et y faire valoir ses moyens de défense.

⁴ Pièce P-1.

[13] Vu ce qui précède, la Régie rejette la demande de remise.

[14] La Régie instruit donc la cause. Elle résilie le bail et ordonne l'expulsion de la locataire et de tous les occupants du logement.

[15] Le 13 avril 2015, madame Alexandre demande à la Régie de rétracter sa décision du 9 avril 2015.

[16] Dans une décision du 22 mai 2015, la Régie rejette cette demande de rétractation. Ses motifs s'étendent sur une trentaine de paragraphes.

[17] Madame Alexandre désire soumettre à la Cour les questions suivantes :

- a. La loi permet-elle à une ordonnance émise par un juge administratif de la Régie du logement en vertu de l'article 1973 C.C.Q. de s'appliquer à un renouvellement du bail?
- b. L'Ordonnance s'appliquait-elle au bail renouvelé?
- c. Quelles sont les obligations de la Requérante-locataire? Notamment, s'agit-il d'obligations de moyens ou de résultat?
- d. La Requérante-locataire s'est-elle conformée à l'Ordonnance?
- e. Quelle est l'étendue de la discrétion d'un juge administratif de la Régie du logement faisant face à une violation de l'ordonnance émise en vertu de l'article 1973 C.c.Q.?
- f. La juge administrative Claudine Novello aurait-elle dû accorder une remise à la Requérante-locataire?
- g. La Requérante-locataire a-elle été privée de son droit de contre-interroger le témoin de l'Intimé-locataire?
- h. L'Intimé-locataire a-t-il renoncé à invoquer l'Ordonnance?
- i. La rétractation de la Décision du 9 avril 2015 aurait-elle dû être accordée à la Requérante-locataire?

[18] Les questions que soumet madame Alexandre en f, g, h et i s'appuient sur le déni de justice que subirait madame Alexandre en raison de la violation par la Régie de ses droits procéduraux. Le Tribunal étudiera ces questions sous le thème du *respect de l'équité procédurale*. Puisque l'analyse des autres questions que soulève madame Alexandre est en partie tributaire de celle relative à ce thème, le Tribunal en traitera en premier.

[19] Les questions que propose madame Alexandre en a et b concernent la portée temporelle de l'ordonnance de la Régie du 10 mars 2014. Le Tribunal les abordera sous ce thème.

[20] Les questions que soulève madame Alexandre en c, d et e ont trait au non-respect par madame Alexandre de l'ordonnance du 10 mars 2014. Le Tribunal en traitera ensemble.

ANALYSE ET DISCUSSION

[21] Les décisions de la Régie 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 Cour⁵.

[22] Les critères permettant de déterminer si une question devrait être soumise à la Cour du Québec sont bien établis⁶.

[23] La permission d'appeler sera accordée lorsque la question soulevée est sérieuse, nouvelle, controversée ou d'intérêt général, lorsque la décision de la Régie comporte une faiblesse qui soit susceptible de créer une injustice sérieuse⁷ ou en cas de déni de justice causé par le non-respect des règles de justice naturelle⁸.

Le respect de l'équité procédurale

[24] À l'audience, le Tribunal a pris sous réserve l'objection de l'avocate de Canada Inc. à la production des enregistrements sonores des audiences tenues par la Régie le 25 février 2014⁹, le 23 mars 2015¹⁰ et le 11 mai 2015¹¹.

[25] Cette objection est rejetée.

[26] Le Tribunal considère que l'écoute de ces enregistrements est utile pour apprécier les reproches que madame Alexandre adresse à la Régie quant au respect de ses droits procéduraux.

[27] À l'audience du 23 mars 2015, le fils de madame Alexandre témoigne qu'il vient d'être informé par une avocate que sa mère a consulté qu'elle ne serait pas présente.

[28] Il ne dépose aucun document pour confirmer qu'un mandat aurait été donné à cette avocate et encore moins accepté par celle-ci.

⁵ *Loi sur la Régie du logement*, RLRQ, c. R-8.1, art. 91 (ci-après : « **LRL** »).

⁶ *Martin c. Lavoie*, 2006 QCCQ 7656.

⁷ *Jean Louis c. Agnelli*, 2010 QCCQ 10194.

⁸ *Goudreau c. Corporation d'habitation Laval*, 2012 QCCQ 1889.

⁹ Pièce P-5.

¹⁰ Pièce P-6.

¹¹ Pièce P-7.

[29] Tel que le relève la Régie dans sa décision du 22 mai 2015, aucune lettre ou comparution de cette avocate n'est déposée au dossier de la Régie.

[30] De plus, madame Alexandre invoque encore, à l'audience sur sa deuxième demande de rétractation tenue le 11 mai 2015, son souhait d'être représentée par une avocate et la soi-disant indisponibilité de cette avocate.

[31] Dans les circonstances, la Régie écrit, au paragraphe 5 de la décision du 22 mai 2015, que madame Alexandre n'a pu retenir les services de procureurs à ce stade du dossier, et ce, sans avoir démontré avoir effectué quelque démarche pour se trouver un avocat. Dans sa requête, madame Alexandre écrit qu'en concluant ainsi, la Régie commet une erreur manifeste et déterminante de faits.

[32] Il est vrai que les faits allégués dans une requête pour permission d'appeler doivent être tenus pour avérés. Cela ne signifie pas, par contre, que la qualification juridique que donne la requérante à ces faits doive aussi être tenue pour avérée¹².

[33] Le Tribunal considère que la Régie a judicieusement exercé sa discrétion judiciaire en rejetant la demande de remise fondée sur l'absence de cette mystérieuse avocate.

[34] Le fait que madame Alexandre ait choisi de se faire représenter par son fils qui, dit-elle aujourd'hui, n'avait pas une bonne connaissance du dossier et, en raison de son jeune âge et de son inexpérience, aurait été incapable de correctement faire valoir ses droits, ne constituait certainement pas non plus un motif décisif privant la Régie de sa discrétion sur la demande de remise¹³.

[35] Le Tribunal n'a pas à tenir pour avéré que madame Alexandre « avait une bonne raison justifiant son absence », comme elle l'écrit dans sa requête. Au contraire, lorsque la régisseuse questionne le fils de madame Alexandre sur les motifs de son absence, malgré la remise du 16 février et la reprise du transport aérien en Haïti, celui-ci n'apporte aucune justification.

[36] Il est aussi clair, à l'écoute de l'enregistrement de l'audience du 23 mars 2015, que la régisseuse ne prive absolument pas le fils de madame Alexandre de son droit de contre-interroger le témoin de Canada Inc.

[37] En effet, la régisseuse demande à plusieurs reprises au fils de madame Alexandre s'il a quelque chose à dire.

[38] Le fait que ce dernier ne connaisse pas suffisamment le dossier pour poser des questions ou ne sache par ailleurs pas comment poser des questions au représentant

¹² *Gillet c. Arthur*, 2004 CanLII 47873 (QC CA).

¹³ *Chouinard c. Sala*, 2012 QCCQ 1123.

de Canada Inc. ne constitue pas une privation par la Régie de son droit de contre-interroger¹⁴.

[39] Il n'appartient pas à la régisseuse, malgré le secours équitable et impartial qu'elle doit apporter aux parties en vertu de l'article 63 LRL, d'agir comme le conseiller juridique d'une partie ni de se substituer à une partie dans la gestion de sa preuve¹⁵.

[40] Ceci implique, notamment, l'irrecevabilité d'un moyen que voudrait présenter madame Alexandre au Tribunal, qui découlerait d'une renonciation par Canada Inc. à ses droits à invoquer l'ordonnance de la Régie du 10 mars 2014.

[41] En effet, au soutien de sa requête pour permission d'appeler, madame Alexandre produit un document en date du 19 février 2015¹⁶ par lequel son bail arrivant à échéance le 30 juin 2015 est renouvelé du 1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2016, et ce, sans aucune réserve des droits de Canada Inc. d'invoquer l'ordonnance du 10 mars 2014.

[42] À partir de ce document, madame Alexandre voudrait aujourd'hui faire l'argument que Canada Inc., en renouvelant le bail sans réserver ses droits découlant de l'ordonnance du 10 mars 2014, a renoncé à invoquer cette ordonnance eu égard aux retards antérieurs de madame Alexandre¹⁷.

[43] Or, ce document n'a pas été produit et cet argument n'a pas été soulevé devant la Régie dans le cadre de l'audience du 23 mars 2015.

[44] L'écoute de l'enregistrement de cette audience par le Tribunal confirme que le fils de madame Alexandre n'est d'aucune façon empêché de produire ce document ni d'interroger ou contre-interroger le témoin de Canada Inc. à ce sujet. Il n'en est tout simplement fait aucune mention

[45] Le fait que le fils de madame Alexandre ait omis ou négligé de produire ce document, qui existait et était donc disponible lors de l'audience du 23 mars 2015, ne saurait justifier qu'il soit déposé devant le Tribunal dans le cadre de l'appel que souhaite interjeter madame Alexandre. L'appel n'est pas une occasion de refaire le procès¹⁸.

[46] Mentionnons au surplus que même lors de l'audience du 11 mai 2015, à laquelle madame Alexandre est cette fois présente, il n'est pas davantage question de ce document du 19 février 2015, ni de l'argument que madame Alexandre voudrait aujourd'hui en tirer.

¹⁴ *Bouchard c. Montpetit*, 2007 QCCQ 4655.

¹⁵ *Chauve c. Théroux*, 2011 QCCQ 3217.

¹⁶ Pièce P-3.

¹⁷ *Perron c. Michaud*, 2008 QCCQ 938.

¹⁸ *9027-7278 Québec Inc. (Volières) c. Bourbonnais*, 2012 QCCQ 13060.

[47] Compte tenu de ce qui précède, la Régie était bien fondée, comme elle l'a fait dans sa décision du 22 mai 2015, de conclure que madame Alexandre n'a nullement été empêchée de se présenter à l'audience ou de fournir une preuve, par surprise, fraude ou autre cause suffisante au sens de l'article 89 LRL.

[48] La décision de la Régie ne souffre d'aucune faiblesse.

[49] Madame Alexandre n'a pas établi qu'elle a été victime d'un déni de justice ni que quelque règle de justice naturelle que ce soit ait été violée par la Régie.

[50] Les questions qu'elle soulève à cet égard sont d'intérêt strictement privé et ne sont pas d'intérêt pour la Cour du Québec au sens de l'article 91 LRL.

La portée temporelle d'une ordonnance de la Régie

[51] Madame Alexandre voudrait que la Cour accueille sa requête afin qu'elle puisse plaider, dans le cadre de son appel, que l'ordonnance du 10 mars 2014 ne pouvait s'appliquer au bail venant à échéance le 30 juin 2015. Selon elle, l'article 1973 CCQ ne permettait pas à la Régie de se fonder sur des retards de paiements, survenus pendant la durée d'un bail qui n'existait pas encore le 10 mars 2014, pour résilier ce bail.

[52] À sa face même, cet argument est manifestement mal fondé.

[53] L'ordonnance du 10 mars 2014 mentionne spécifiquement qu'elle s'applique au bail et à sa reconduction, le cas échéant.

[54] Conformément aux enseignements de la Cour¹⁹, la Régie a rendu une ordonnance claire, précise et susceptible d'exécution. Il n'y a aucune ambiguïté. Il s'agit d'un cas où la Régie, manifestement consciente de l'historique entre les parties et vu l'imminence de l'échéance du bail, a précisé dans l'ordonnance du 10 mars 2014 que celle-ci viserait aussi la reconduction du bail, le cas échéant. Madame Alexandre savait, en renouvelant son bail au-delà du 30 juin 2014, que cette ordonnance s'appliquerait au bail ainsi renouvelé.

[55] Les questions que soulève madame Alexandre au titre de la portée temporelle de la décision de la Régie ne sont pas nouvelles, sérieuses, controversées ou d'intérêt général. Ces questions sont d'intérêt strictement privé entre les parties, n'ont aucune portée au-delà du présent litige et elles ne méritent pas d'être soumises à la Cour du Québec siégeant en appel de la Régie.

¹⁹ *Marcellus c. Rosito*, 2010 QCCQ 7901; *Plessisville (Office municipal d'habitation de) c. Drapeau*, 2008 QCCQ 9477.

Le non-respect de l'ordonnance du 10 mars 2014

[56] Dans sa requête, madame Alexandre allègue qu'elle s'est conformée à l'ordonnance du 10 mars 2014 et que c'est Canada Inc. qui a sciemment retardé l'encaissement de ses chèques pour pouvoir ensuite invoquer la violation de cette ordonnance.

[57] Il s'agit-là d'une allégation éminemment factuelle, sur laquelle aucune preuve n'a été soumise à la Régie. Or, pour les motifs exprimés plus tôt, le Tribunal est d'avis que rien n'empêchait madame Alexandre de faire cette preuve à l'audience devant la Régie, si ce n'est sa propre négligence.

[58] Qui plus est, l'écoute par le Tribunal de l'enregistrement de l'audience du 23 mars 2014 révèle au contraire qu'en réponse à une question de la régisseuse, qui demandait pourquoi le loyer de sa mère n'était pas payé le premier jour de chaque mois, le fils de madame Alexandre témoigne qu'un chèque en paiement du loyer de décembre n'avait pas été honoré par la banque en raison de fonds insuffisants et que d'autres paiements avaient été retardés pour éviter que les chèques soient retournés pour manque de fonds. Il est aussi question d'un traumatisme personnel dont souffrirait sa mère et qui l'empêcherait de gérer ses affaires.

[59] Madame Alexandre insiste, d'une part, pour produire les enregistrements des audiences tenues par la Régie et d'autre part, elle plaide que les faits qu'elle allègue doivent être tenus pour avérés et que le témoignage de son fils à l'audience du 23 mars 2014 est nul puisqu'il n'a pas été formellement assermenté.

[60] Le Tribunal considère qu'eût-il été assermenté, le fils de madame Alexandre n'aurait pas témoigné différemment. Or, son témoignage est en contradiction directe avec l'allégation de madame Alexandre voulant qu'elle ait respecté l'ordonnance du 10 mars 2014.

[61] Encore une fois, sur ces questions, madame Alexandre ne cherche rien d'autre qu'une occasion de refaire le procès et de bonifier sa preuve. L'appel ne constitue pas une telle occasion.

[62] Les questions que soulève madame Alexandre au titre du non-respect de l'ordonnance du 10 mars 2014 ne sont pas nouvelles, sérieuses, controversées ou d'intérêt général. Ces questions sont d'intérêt strictement privé entre les parties et n'ont aucune portée au-delà du présent litige.

[63] La décision de la Régie est fondée sur la preuve qu'elle a entendue et cette décision ne souffre d'aucune faiblesse.

[64] L'appel que propose madame Alexandre est donc voué à l'échec.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la requête introductive d'instance ré-amendée pour permission d'appeler;

AVEC DÉPENS.

VINCENZO PIAZZA, J.C.Q.

Me Valérie Cuierrier-Besner
GAGNON & ASSOCIÉS
Procureurs de la partie demanderesse

Me Andrey Mutchnik
BABENKO MUTCHNIK, AVOCATS, s.e.n.c.
Procureurs de la partie défenderesse

Date d'audience : 17 juillet 2015