



REGROUPEMENT DES OFFICES  
D'HABITATION DU QUÉBEC

41<sup>e</sup> ÉDITION

Jurisprudence  
2021

La sélection, l'indexation ainsi que les commentaires de chacune des décisions ont été effectués par M<sup>e</sup> Chantal Pellerin, conseillère juridique et secrétaire générale du ROHQ.

Recueil préparé par  
Le Regroupement des offices d'habitation du Québec  
1135, Grande Allée Ouest, bureau 280 Québec (Québec) G1S 1E7  
Tél. : 418 527-6228

Courriel : [rohq@rohq.qc.ca](mailto:rohq@rohq.qc.ca)  
Site Internet : [www.rohq.qc.ca](http://www.rohq.qc.ca)

Décembre 2021



## PRÉSENTATION

C'est avec plaisir que je vous présente cette 41<sup>e</sup> édition, laquelle contient 17 décisions du Tribunal administratif du logement. Certaines de ces décisions ont été répertoriées pour connaître l'interprétation du tribunal en lien avec les nouvelles dispositions législatives adoptées en août 2020.

Lors de mes recherches, j'ai constaté une augmentation des décisions intervenues à la suite du dépôt d'un consentement à jugement. Il s'avère que les modifications apportées à la Loi sur le Tribunal administratif du logement permettent au Tribunal d'offrir aux parties, dès l'ouverture du dossier, la possibilité de participer à des séances de conciliation. Ainsi, la conciliation évite la tenue d'une audience si les parties concluent un accord et, par conséquent, elle réduit les délais pour régler un litige.

J'ai fait le choix de publier des décisions intéressantes qui ne concernent pas uniquement les offices d'habitation. Les règles énoncées à ces jugements touchent l'ensemble des locateurs et des locataires, peu importe le type de logement habité qu'il soit privé, HLM public ou toute autre forme de logement communautaire.

Les décisions de l'année 2021 publiées dans ce recueil ont été sélectionnées à partir du site Internet Jugements.qc.ca et à partir de jugements partagés par certains offices. Toutes les décisions des tribunaux civils et administratifs sont publiées sur ce site. Vous pouvez le consulter en tout temps et c'est gratuit.

Je vous invite à me transmettre vos décisions pour la préparation de la prochaine édition 2022.

M<sup>e</sup> Chantal Pellerin  
Conseillère principale aux affaires juridiques, ROHQ



# TABLE DES MATIÈRES

PRÉSENTATION	3
JUGEMENTS	5
ANIMAUX INTERDITS – RÉSILIATION DU BAIL	5
CHIEN DÉPASSANT LA TAILLE PERMISE – RÉSILIATION DE BAIL	13
AUTORITÉ DE LA CHOSE JUGÉE	20
DÉFAUT DE FOURNIR LES REVENUS ET DÉCLARER LA COMPOSITION DU MÉNAGE	32
DEMANDE EN DIMINUTION DE LOYER – TROUBLE DE JOUISSANCE	37
EXTERMINATION – RÉSILIATION DU BAIL	45
NON RESPECT D'UNE ORDONNANCE – RÉSILIATION DE BAIL	50
NON RESPECT D'UNE ORDONNANCE – RÉSILIATION DU BAIL	53
NON RESPECT D'UNE ORDONNANCE – JOUR NON JURIDIQUE – RÉSILIATION DE BAIL	57
PRESCRIPTION EXTINCTIVE – PANDÉMIE	70
RETARDS FRÉQUENTS – RÉSILIATION DE BAIL	90
RÉSILIATION DU BAIL – COVID 19	93
DEMANDE DE RÉTRACTATION	111
DEMANDE DE RÉTRACTATION – CHOSE JUGEE	117



## JUGEMENTS

### ANIMAUX INTERDITS – RÉSILIATION DU BAIL

**Office municipal d'habitation des Iles-de-la-Madeleine c. Dynalie  
Brisson et Pierre-Paul Martinet**

**Tribunal administratif du logement no 493224 08 20191125 G  
Daniel Gilbert, juge administratif  
Jugement rendu le 26 janvier 2021**

#### DÉCISION

##### LA DEMANDE

[1] Le 25 novembre 2019, le locateur demande la résiliation du bail puisque les locataires contreviennent au bail ou aux règlements de l'immeuble lesquels interdisent de garder un ou des animaux sur le terrain et dans l'immeuble, ce qui lui cause un préjudice sérieux ou aux autres locataires de l'immeuble.

[2] Subsidiairement, le locateur demande qu'une ordonnance soit rendue contre les locataires afin qu'ils se départissent de leurs animaux.

[3] Enfin, le locateur demande l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel de même que la condamnation des locataires au paiement des frais.

[4] Les parties sont liées par un bail d'une durée de 12 mois, soit du 1<sup>er</sup> juillet 2020 au 30 juin 2021, au loyer mensuel de 157\$. Les locataires sont arrivés au logement le ou vers le 7 septembre 2019.



## LA PREUVE DU LOCATEUR

[5] Peu de temps après l'arrivée des locataires, le locateur a constaté la présence d'un chien au logement. La mandataire du locateur témoigne qu'il s'agit d'un chien blanc pesant environ 50 livres. Ce chien a été revu au logement au mois de janvier 2020.

[6] Questionnée par le Tribunal à ce sujet, la mandataire du locateur indique que le chien n'a pas été revu au logement après le mois de janvier 2020. Il y aurait aussi présence d'un petit chat.

[7] La mandataire du locateur produit le bail intervenu avec les locataires et signé le 7 septembre 2019. On y indique à la section « E » que les locataires n'ont pas le droit de garder un ou des animaux au logement.

[8] De plus, l'article 5 des « Règlements d'immeubles et d'occupation », dont une copie fut dûment signée par les locataires le 29 août 2019, prévoit :

« 5. (...) **Aucun animal n'est permis dans les immeubles de l'O.M.H.** »

[9] Le locateur a transmis une mise en demeure, par courrier recommandé aux locataires le 24 octobre 2019, laquelle a été reçue le 7 novembre 2019.

## LA PREUVE DES LOCATAIRES

[10] La locataire témoigne que le chien décrit par la mandataire du locateur ne se trouve plus au logement depuis le mois de juin 2020.

[11] La locataire admet cependant qu'elle garde au logement un petit chat de moins d'un mois prénommé « Dark », car il est tout noir.

[12] La locataire invoque le droit de garder son animal de compagnie. Elle soumet une défense dite de zoothérapie puisqu'elle produit un billet signé par son médecin, D<sup>re</sup> Emmanuelle Angers, le 19 septembre 2019, lequel indique que la locataire a besoin d'un animal de compagnie à des fins de zoothérapie, et ce, pour apaiser son stress, son angoisse et son anxiété.

[13] D<sup>re</sup> Angers n'a pas été entendue comme témoin à l'audience.



## ANALYSE ET DÉCISION

[14] La demande de résiliation de bail du locateur est fondée sur les dispositions de l'article 1863 du *Code civil du Québec* qui énonce ce qui suit :

« 1863. L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.

L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de loyer ; lorsque le tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir. »

[15] S'il est établi qu'une obligation imposée aux locataires n'est pas respectée, le locateur peut demander au Tribunal la résiliation du bail dans la mesure où, lui-même ou les autres occupants de l'immeuble, en subissent un préjudice sérieux.

[16] Dans le cas présent, le Tribunal ne peut faire droit à cette demande du locateur puisqu'il n'a pas soumis une preuve quant au préjudice sérieux subi par les autres locataires de l'immeuble. En effet, aucun autre locataire du même immeuble n'a témoigné à l'audience.

[17] Cependant, de façon subsidiaire, le locateur demande qu'il soit ordonné aux locataires de se départir des animaux qu'ils gardent au logement. Dès lors, le locateur n'a pas à démontrer que lui-même, ou les autres locataires de l'immeuble, subissent un préjudice sérieux du fait de cette situation puisqu'il ne s'agit pas d'une demande de résiliation du bail.

[18] Ainsi, la simple preuve d'une contravention à une clause du bail est suffisante pour que le Tribunal fasse droit à la demande et rende l'ordonnance appropriée.

[19] La locataire soulève cependant une défense dite de « zoothérapie ». Après analyse, le Tribunal ne peut cependant retenir cette défense.

[20] Pour arriver à cette conclusion, le Tribunal souscrit à l'opinion de M<sup>e</sup> Anne-Marie Forget, membre du Tribunal administratif du logement,



dans le dossier *Beauharnois (Office municipal d'habitation de) c. Brochu*<sup>1</sup> puisque les faits de cette affaire s'apparentent à ceux du présent dossier.

[21] Ainsi au paragraphe [34] et suivants de la décision, M<sup>e</sup> Forget fait une revue de la jurisprudence applicable lorsque la défense de zoothérapie est soulevée par un locataire qui conteste la stipulation du bail ou du règlement d'immeuble interdisant de garder un animal au logement :

« **La défense de zoothérapie** »

[34] Dans l'affaire *D.C. c. Office municipal d'habitation de Berthierville*<sup>2</sup>, le juge Richard Landry, après avoir fait une revue de la doctrine et de la jurisprudence s'exprime en ses termes :

« [35] Par exemple, dans l'affaire *Coopérative de l'Ébène*<sup>[13]</sup>, monsieur le Juge Pierre Lortie procède à une revue des principes et de la jurisprudence applicables en semblables matières. Je me contenterai d'en rappeler les paragraphes suivants :

[67] Dans sa défense, la locataire invoque les dispositions de l'article 1901 C.c.Q. :

Est abusive la clause qui stipule une peine dont le montant excède la valeur du préjudice réellement subi par le locateur, ainsi que celle qui impose au locataire une obligation qui est, en tenant compte des circonstances, déraisonnable.

Cette clause est nulle ou l'obligation qui en découle, réductible.

[68] Les clauses interdisant les animaux dans les logements ont à plusieurs reprises été soumises aux tribunaux<sup>[14]</sup>. La doctrine s'est de plus intéressée au sujet, parfois dans le cadre d'analyses plus générales<sup>[15]</sup>.

[69] Il est reconnu que ce type de clause n'est pas en soi abusive. Le locateur qui demande l'exécution en nature de l'obligation n'a pas à prouver l'existence d'un préjudice. Il lui suffit de démontrer la violation au contrat. Ultimement, si la violation persiste, le locateur peut obtenir la résiliation du bail.

[70] Le locataire qui demande l'annulation de la clause ou la réduction de l'obligation assume le fardeau de la preuve.

---

1. 2016 QCRDL 40586.

2. 2012 QCCQ 1524.





[71] Voilà donc des règles sans équivoque.

[72] Toutefois, la situation se corse lorsqu'un locataire soulève la défense de zoothérapie, soit l'activité « impliquant l'utilisation d'un animal auprès de personnes, dans un but récréatif ou clinique. Cette méthode favorise les liens naturels et bienfaisants existant entre les humains et les animaux, à des fins préventives et thérapeutiques »<sup>[16]</sup>.

[73] À première vue, la jurisprudence semble divisée : certains décideurs considèrent que les clauses d'interdiction sont explicites et librement négociées, donc applicables à l'encontre du locataire ; d'autres concluent qu'il s'agit de stipulations abusives. Comme l'écrit l'auteur Pierre Gagnon : « Il est clair qu'il n'existe pas d'unanimité étanche à ce sujet. Mais serait-ce préférable ? »<sup>[17]</sup>

[74] Une analyse approfondie de cette jurisprudence laisse voir que les situations sont nuancées, que les circonstances varient et qu'un remède applicable dans une situation ne peut être importé automatiquement dans une autre. »

[35] Dans l'affaire *Office municipal de Val d'Or c. Ash*<sup>3</sup>, la juge administrative Danielle Deland cite ces extraits dudit jugement et les commente de la façon suivante :

« [51] Sans le dire toujours clairement, la jurisprudence paraît faire une différence entre le simple compagnonnage d'un animal, qui ne justifie pas d'écarter la clause d'interdiction, et les besoins thérapeutiques d'un locataire (zoothérapie) qui, eux, justifient le décideur de le faire.

[52] La ligne de démarcation entre les deux n'est pas toujours facile à tracer, notamment parce que la zoothérapie est une discipline en devenir, encore mal définie et non encadrée par le Code des professions. »

[36] Il ressort desdits principes qu'avant d'avaliser la présence d'un animal dans le logement à des fins de zoothérapie, il faut mettre en preuve une preuve médicale précise et étoffée, car

---

3. 2016 QCRDL10752.



dans le cas contraire, cela serait priver la clause d'interdiction d'animaux de tout effet, alors que celle-ci est parfaitement légale.

[37] Nous sommes ici dans un cadre d'exception qui commande une certaine rigueur dans sa détermination. Il est vrai que la jurisprudence est divisée à cet égard. Cependant, avec respect pour l'opinion contraire, la soussignée est d'avis qu'il n'est pas suffisant de démontrer que le portrait médical de la locataire ou de son fils rende vraisemblable le besoin d'un animal à des fins thérapeutiques.

[38] En effet, pour que l'on puisse conclure à un cas de zoothérapie faisant échec à une clause du bail librement consentie liant les parties, il faut aller au-delà de la démonstration des bienfaits généraux incontestables que la présence d'un compagnon animal procure à une personne, qu'elle soit malade ou non. »

[Références omises]

[Nos soulignements]

[22] En l'espèce, l'appréciation de la preuve soumise par la locataire permet au Tribunal de conclure que la présence du chat prénommé « Dark » lui procure simplement des bienfaits d'ordre général.

[23] En effet, la preuve médicale soumise, soit le billet médical de D<sup>re</sup> Angers daté du 19 septembre 2019, démontre que la présence d'un animal contribue au bien-être de la locataire, ce que le Tribunal ne nie d'aucune manière. Cependant, la preuve médicale soumise ne va pas au-delà de la démonstration des bienfaits généraux incontestables voulant que la présence d'un animal procure à une personne qui, comme la locataire, souffre de troubles anxieux et émotionnels.

[24] La preuve soumise par la locataire ne démontre d'aucune façon un diagnostic posé après la signature du bail lequel expliquerait la nécessité d'un animal de compagnie malgré la stipulation librement consentie par les locataires de ne pas garder un animal au logement. Au contraire, la preuve soumise par la locataire semble plutôt démontrée qu'elle ait voulu justifier la présence d'un animal après son arrivée au logement, et ce, par une défense de zoothérapie.



[25] Pour reprendre un passage de la décision précitée de M<sup>e</sup> Forget, tout locataire qui conteste une stipulation du bail interdisant la présence d'un animal au logement, doit soumettre « une preuve médicale précise et étoffée, car dans le cas contraire, cela serait privé la clause d'interdiction d'animaux de tout effet, alors que celle-ci est parfaitement légale. »

[26] Dans les circonstances, la demande subsidiaire du locateur est accueillie et il est ordonné aux locataires de se départir de tout animal se trouvant au logement, et ce, dans un délai de 60 jours après la date de la présente décision.

[27] Enfin, les locataires sont condamnés aux frais établis selon l'article 79.1 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*, soit 78\$ seulement pour les frais de la demande. En effet, les locataires ont reçu une copie de la demande en mains propres directement du locateur.

#### POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[28] **ORDONNE** aux locataires de se départir de tout animal au logement dans un délai de 60 jours de la date de la signature de la présente décision ;

[29] **REJETTE** la demande du locateur quant aux autres conclusions ;

[30] **CONDAMNE** les locataires à payer au locateur les frais de justice de 78\$.



## COMMENTAIRES

Ce jugement rappelle que le locateur a le droit d'interdire la possession d'un animal dans les logements. Il ne s'agit pas d'une clause abusive.

De plus, le locateur qui demande au locataire de se départir de son animal n'a pas à prouver le préjudice sérieux, il n'a qu'à démontrer que le locataire viole le contrat en ne respectant pas le règlement. Si la violation du contrat persiste, le locateur pourra obtenir la résiliation du bail.

Si en défense on soulève la zoothérapie pour conserver l'animal, la preuve présentée devra être plus étoffée. On ne devrait pas s'en tenir à la simple signature d'un billet médical par le médecin traitant. Il faut faire la différence entre la possession de l'animal dans un but récréatif et la possession d'un animal dans un but clinique. Si le but de la possession est clinique, la nécessité d'avoir un animal devra clairement être démontrée. La possession de l'animal doit être dans un but médical, il faut que l'animal aide la personne dans sa maladie. Le diagnostic et les raisons pour maintenir l'animal avec le locataire récalcitrant doivent être clairement précisés.

Il faut se rappeler que la jurisprudence n'est pas unanime en cette matière. Le locateur qui désire faire appliquer son règlement devra démontrer que le besoin de l'animal constitue un simple compagnonnage justifiant de ne pas écarter la clause interdisant la possession d'un animal. La preuve médicale doit démontrer plus que les bienfaits généraux qu'un animal procure à une personne. La preuve médicale doit être précise et étoffée.

La preuve aurait dû démontrer un diagnostic posé après la signature du bail pour expliquer la nécessité de posséder l'animal, car elle savait à la signature du bail que les animaux étaient interdits.



## CHIEN DÉPASSANT LA TAILLE PERMISE – RÉSILIATION DE BAIL

---

**OFFICE RÉGIONAL D'HABITATION D'ARGENTEUIL C. J... R...**

**Tribunal administratif du logement No 442813 28 20190211 G**

**Lucie Sabourin, juge administrative**

**Jugement rendu le 05 octobre 2021**

---

### DÉCISION

[1] Le locateur demande la résiliation du bail, l'éviction de la locataire et de tous les occupants du logement invoquant que le chien de la locataire dépasse la taille permise au règlement et qu'il trouble la jouissance normale du voisinage.

[2] Subsidiairement, il recherche une ordonnance afin que la locataire se départisse de son chien.

[3] Enfin, il requiert l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel et la condamnation aux frais.

[4] Les parties sont liées par un bail de logement reconduit qui a commencé le 1<sup>er</sup> décembre 2018.

[5] Le logement concerné est situé dans un immeuble de 44 logements répartis sur trois étages.

[6] La technicienne à la location du locateur, qui est également gestionnaire des plaintes, affirme que le règlement de l'immeuble permet la possession d'un chien de petite taille (14 pouces – 20 livres) et explicite les conditions et restrictions qui se rattachent à la possession d'un tel animal.

[7] Or, elle explique que la locataire possède un chien qui dépasse la grosseur permise et que le comportement de celui-ci est une source de problèmes. Elle précise qu'elle a reçu une douzaine de plaintes de locataires et d'un concierge depuis l'arrivée de la locataire au sujet du chien de cette dernière (grosseur, jappements, agressivité et excréments sur le terrain).



[8] Le locataire du logement # 105 mentionne qu'en décembre 2018 le chien lui montre à deux reprises ses dents et qu'à l'une de ces occasions il bavait.

[9] La locataire du logement # 109 relate qu'elle a formulé environ six plaintes (jappements, excréments) entre décembre 2018 et août 2020, ajoutant qu'il est difficile d'approcher le chien de la locataire.

[10] Contre-interrogée, elle affirme qu'elle n'a plus de problèmes depuis août 2020, ayant convenu d'un mode de fonctionnement avec la locataire. Elle mentionne qu'elle a été influencée par la locataire du # 206 quant au dépôt de certaines plaintes.

[11] La locataire du logement # 206 dont l'unité d'habitation se trouve au-dessus de celle de la locataire témoigne qu'elle est réveillée la nuit par des bruits et les jappements du chien de la locataire, et ce, depuis décembre 2018, et plus particulièrement (3-4 fois par semaine) depuis la dernière convocation au Tribunal, soit en novembre 2019.

[12] Elle ajoute que M. Larose qui habite au 1<sup>er</sup> niveau de l'immeuble visite la locataire et qu'il fait japper le chien en jouant avec celui-ci.

[13] Elle se plaint également de la longueur de la laisse du chien de la locataire, précisant qu'il tire sur celle-ci et qu'il est agressif (saute, jappe).

[14] Elle a formulé deux plaintes, soit en décembre 2018 et à la fin du mois de juin 2021.

[15] Contre-interrogée, elle relate qu'un gros chien l'a déjà agressée, alors elle reste craintive.

[16] Un des concierges du locateur affirme que la locataire utilise une laisse de 10 pieds et qu'elle peine à contrôler son chien qualifiant ce dernier d'agressif. Il l'évite, car, dit-il, il ne veut pas être mordu.

[17] Il mentionne que la locataire ramasse les excréments de son chien, mais qu'elle les jette dans le bac de recyclage.

[18] Questionné sur sa peur des chiens, il se contente de référer au comportement de celui de la locataire.

[19] Le locataire du logement # 112 affirme que le chien de la locataire est gentil et qu'il ne le dérange pas (ex. jappements). Pour sa part, il n'a



jamais vu d'excréments sur le terrain. Quant à la locataire du logement # 206, il mentionne qu'elle a des conflits avec plusieurs personnes. Enfin, il souligne qu'il y a trois autres gros chiens dans un immeuble voisin géré par le locateur.

[20] Un autre locataire, M. Larose, qui habite le même étage que la locataire témoigne que le chien de cette dernière n'est pas une source de problèmes. De plus, il nie se rendre souvent au logement de la locataire pour jouer avec le chien de cette dernière.

[21] La locataire précise qu'elle a déclaré à la signature du bail qu'elle avait un gros chien qui pèse environ 75 livres.

[22] Elle affirme que son chien n'est pas agressif et qu'il ne jappe pas constamment, ajoutant qu'elle sort très peu de son logement. De plus, elle précise qu'elle ramasse les excréments de son chien, sauf à une rare occasion.

[23] Contre-interrogée, elle affirme qu'elle utilise une laisse pour se conformer au règlement et non pas parce que son chien est agressif. Elle utilise une grande laisse, ce qui lui permet de faire courir son chien. Par ailleurs, lors de ses déplacements dans l'immeuble, elle tient son chien près d'elle.

[24] Elle explique son parcours de vie difficile des dernières années, qu'elle souffre d'une dépression majeure et que son chien est sa raison de vivre. Bien qu'elle soit bien entourée (médecin, travailleur social, etc.), elle a eu des idées suicidaires lorsqu'elle a reçu l'avis de convocation, ajoutant qu'elle a déjà fait une tentative de suicide.

[25] Dans une lettre du 25 novembre 2019, quelques jours après une première convocation devant le Tribunal, la locataire exprime à son médecin de famille son désarroi si elle devait se départir de son animal.

[26] Le médecin traitant confirme être l'auteur de deux lettres<sup>1</sup> rédigées en novembre 2018 et novembre 2019. Il y mentionne que la locataire souffre d'une dépression majeure depuis mai 2017 et que cette dernière a un contexte psychosocial particulier précisant que la présence du chien est un *élément important à [l]a stabilité émotionnelle* de la locataire.

---

1. « Lettre médicale justifiant la présence d'un animal de compagnie auprès de Madame J... R... »



## ANALYSE ET DÉCISION

[27] Rappelons que celui qui veut faire valoir un droit doit faire la preuve des faits au soutien de sa prétention, et ce, de façon prépondérante, la force probante du témoignage et des éléments de preuve étant laissée à l'appréciation du Tribunal<sup>2</sup>.

[28] Par ailleurs, un locataire a l'obligation de ne pas troubler la jouissance paisible des autres locataires et d'user du bien avec prudence et diligence<sup>3</sup>.

[29] L'inexécution de ces obligations confère au locateur le droit de demander l'exécution en nature ou s'il en subit un préjudice sérieux, la résiliation du bail<sup>4</sup>.

## LA RÉSILIATION DU BAIL

[30] La clause d'un bail interdisant la présence d'un animal dans un logement a été depuis fort longtemps déclarée valide.

[31] Dans l'affaire *Office municipal d'habitation c. Luce*<sup>5</sup>, la Cour du Québec se prononce comme suit :

« [42] Ainsi, il est maintenant bien établi que la clause d'interdiction de posséder un animal n'est pas en soi déraisonnable (Art. 1901 C.c.Q.) ni contraire à la Charte québécoise des droits et libertés de la personne.

[43] La tolérance du propriétaire de la présence d'animaux n'équivaut pas non plus nécessairement à une renonciation à l'application de la clause d'interdiction, mais peut, dans certaines conditions, être invoquée avec succès par le locataire pour faire déclarer la clause sans effet, par exemple une tolérance constante et généralisée d'animaux dans l'immeuble.

[44] Lorsque le propriétaire demande la résiliation du bail pour motif de la présence d'animaux malgré la clause d'interdiction d'en posséder, il doit prouver un préjudice sérieux (Art. 1863 C.c.Q.).

---

2. Articles 2803, 2804 et 2845 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.).

3. Articles 1855 et 1860 C.c.Q.

4. Article 1863 C.c.Q.

5. 2012 QCCQ 15422. Voir plus récemment *Berniqué c. Office municipal d'habitation de Salaberry-de-Valleyfield*, 2021 QCCQ 7326.





[45] Toutefois, si la locatrice ne demande que l'expulsion de l'animal, c'est-à-dire l'exécution en nature de l'obligation prévue à la clause du bail, il n'aura pas à prouver l'existence d'un tel préjudice. Il lui suffit de démontrer la violation de cette clause du contrat.

(...)

[64] Ce n'est donc que si la preuve permet de conclure que la locatrice subit un préjudice sérieux justifiant la résiliation du bail, par le fait de son locataire de posséder un animal en contravention d'une clause de celui-ci, qu'il y a lieu d'accorder sa résiliation. »

[32] En l'instance, le règlement de l'immeuble n'interdit pas de posséder un animal, mais soumet cette possession à des conditions (ex. : la taille).

[33] Des témoignages et de la preuve présentée à l'audience, le Tribunal estime qu'aucun préjudice sérieux n'a été prouvé par le locateur en raison de la possession du chien par la locataire.

[34] En ce qui concerne les aboiements indésirables et la présence d'excréments sur le terrain, ni la fréquence ou l'ampleur de ceux-ci, comme mis en preuve, ne permettent de conclure à la résiliation du bail.

[35] Quant à l'agressivité de l'animal, l'un des témoins a rendu un témoignage laconique et imprécis. Pour d'autres témoins, dont l'une exprime une crainte des chiens et l'autre évitant de répondre directement à la question, ils concluent à l'agressivité de l'animal, car celui-ci tire sur sa laisse et saute. En conséquence, ils appréhendent des problèmes.

[36] Une autre locataire dit avoir été influencée, du moins en partie, lors du dépôt de plaintes et qu'elle n'a plus de doléances à faire valoir depuis août 2020.

[37] Deux autres témoins affirment par ailleurs que le chien de la locataire n'est pas agressif.

[38] Quant à la fréquence des troubles de jouissance causés par le chien, comme allégués à la demande, la locataire du logement # 206 témoigne avec peu de détails. Il appert qu'elle formule une deuxième plainte quelques jours avant l'audience, et ce, après deux ans et demi de silence. De plus, il appert que certaines des doléances invoquées à cette dernière plainte ne sont pas de la nature de celles alléguées à la demande.



[39] Même s'il est souhaitable que le propriétaire d'un animal tienne compte des craintes des personnes qu'il côtoie, on ne peut de la preuve soumise conclure à la résiliation du bail.

## L'ordonnance

[40] Comme mentionné dans l'extrait du jugement ci-dessus reproduit, lorsqu'un locateur demande une ordonnance d'exécution en nature de l'obligation de son locataire de respecter l'interdiction de posséder un animal, il n'a qu'à prouver le défaut de celui-ci de s'exécuter. Il n'a pas en théorie à établir le préjudice que l'inexécution peut lui faire subir.

[41] Toutefois, une telle ordonnance ne doit pas être excessive.

[42] Or, en l'instance, la clause n'interdit pas de posséder un animal, mais soumet cette possession à certaines conditions.

[43] Une jurisprudence majoritaire énonce qu'un locataire peut établir qu'une clause est déraisonnable, en prouvant que la présence de son animal a une utilité thérapeutique et que l'application de la clause d'interdiction du bail lui causerait un préjudice affectif ou psychologique<sup>6</sup>.

[44] La différence entre l'agrément que procure la présence d'un animal de compagnie et le besoin thérapeutique d'un locataire n'est pas facile à tracer, il faut une preuve médicale pour appuyer les prétentions du locataire afin d'empêcher la clause d'interdiction.

[45] Les lettres rédigées par le médecin traitant de la locataire constituent une preuve médicale suffisante jumelée au diagnostic de dépression majeure de la locataire et la fragilité de celle-ci révélée par un témoignage sincère et troublant quant à ses pensées suicidaires, particulièrement lorsque questionnée par son procureur sur l'impact de la perte éventuelle de son chien.

[46] En conséquence, dans le cas particulier en l'instance, le Tribunal estime que la clause d'interdiction de posséder un chien d'une plus grande taille que celle prévue au bail pour la locataire est déraisonnable et rejette la demande d'ordonnance visant qu'elle se départisse de son chien.

---

6. *Berniqué c. Office municipal d'habitation de Salaberry-de-Valleyfield*, 2021 QCCQ 7326; *D.C. c. Berthierville (Office municipal d'habitation de)*; *J.L. c. Coopérative de l'Ébène*, C.Q., 2004-11-30, [2005] R.J.Q. 267.



## POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

- [47] **REJETTE** la demande du locateur qui en assume les frais ;
- [48] **AUTORISE** la locataire à garder son chien actuel ;
- [49] **DÉCLARE** déraisonnable la clause d'interdiction de posséder un animal de petite taille comme prévue au bail et aux règlements de l'immeuble, quant au chien actuel de la locataire.

## COMMENTAIRES

Le locateur demande la résiliation du bail pour le motif que la locataire possède un chien, lequel dépasse la taille permise au règlement et qu'il trouble la jouissance normale des autres locataires. Subsidiairement, le locateur demande une ordonnance voulant que la locataire se départisse de son chien.

Le règlement d'immeuble de l'office permet les chiens de petite taille uniquement. L'office précise que la possession de ce chien est une source de problèmes. Plusieurs plaintes ont été déposées, les gens se plaignent de la grosseur, des jappements, de l'agressivité et des excréments laissés sur le terrain de l'immeuble.

La locataire précise qu'elle souffre de dépression et que son chien est sa raison de vivre. La clause d'un bail interdisant la présence d'un animal dans un logement est depuis longtemps déclarée valide. Le règlement de l'office n'interdit pas la possession d'un animal, mais soumet cette possession au respect de certaines conditions, dont la taille. Ce n'est pas tout de démontrer que la taille de l'animal ne respecte pas le règlement, mais il faut démontrer que ce non-respect cause un préjudice sérieux.

En raison de la preuve médicale soumise, le Tribunal a déclaré la clause interdisant la possession d'un chien de plus grande taille que ce qui est prévu au bail est déraisonnable pour la locataire. La clause n'est pas déclarée illégale en soi, mais déraisonnable pour cette locataire particulièrement.



## AUTORITÉ DE LA CHOSE JUGÉE

---

**Nancy Robichaud c. Office régional d'habitation d'Argenteuil**

**Tribunal administratif du logement no 526301 28 20200622 G**

**Daniel Gilbert, juge administratif**

**Jugement rendu le 22 mars 2021**

---

### DÉCISION

#### LA DEMANDE

[1] Le 22 juin 2020, la locataire demande au Tribunal de réviser la décision du locateur de la reloger dans un logement dont la catégorie est appropriée à sa situation comme définie au *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*<sup>1</sup>.

[2] Comme principal motif, la locataire indique qu'elle s'oppose à la décision du locateur, car cela aurait pour conséquence de détériorer de façon marquée son état psychologique ainsi que sa situation économique, tel qu'il sera démontré à l'audience.

[3] La locataire indique sur sa demande que celle-ci est faite selon les dispositions du second paragraphe de l'article 1990 du *Code civil du Québec*:

« 1990. Le locateur peut, en tout temps, reloger le locataire qui occupe un logement d'une catégorie autre que celle à laquelle il aurait droit dans un logement approprié, s'il lui donne un avis de trois mois.

Le locataire peut faire réviser cette décision par le tribunal dans le mois de la réception de l'avis. »

[Nos soulignements]

---

1. RLRQ c S-8, r 1.



[4] Lors d'une audition tenue le 30 novembre 2020, le locateur présente une demande préliminaire afin que le recours de la locataire soit déclaré irrecevable soutenant qu'il y a chose jugée en vertu d'une décision antérieure rendue par la juge administrative du Tribunal, M<sup>e</sup> Marie-Louisa Santirosi, le 4 juin 2019<sup>2</sup>.

[5] Le Tribunal a alors avisé les parties qu'il disposerait d'abord de cette demande préliminaire dans le cadre d'une décision interlocutoire avant d'entendre la présente affaire sur le fond.

[6] Le premier paragraphe de l'article 2848 du *Code civil du Québec* définit la chose jugée :

« 2848. L'autorité de la chose jugée est une présomption absolue ; elle n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement, lorsque la demande est fondée sur la même cause et mue entre les mêmes parties, agissant dans les mêmes qualités, et que la chose demandée est la même.

Cependant, le jugement qui dispose d'une action collective a l'autorité de la chose jugée à l'égard des parties et des membres du groupe qui ne s'en sont pas exclus. »

[7] De plus, l'article 168 du *Code de procédure civile*, à la sous-section 3 concernant les moyens d'irrecevabilité, énonce :

« § 3. — Le moyen d'irrecevabilité

168. Une partie peut opposer l'irrecevabilité de la demande ou de la défense et conclure à son rejet dans l'une ou l'autre des circonstances suivantes :

1° il y a litispendance ou chose jugée ;

2° l'une ou l'autre des parties est incapable ou n'a pas la qualité exigée pour agir ;

3° l'une ou l'autre des parties n'a manifestement pas d'intérêt.

Elle peut aussi opposer l'irrecevabilité si la demande ou la défense n'est pas fondée en droit, quoique les faits allégués puissent être vrais. Ce moyen peut ne porter que sur une partie de celle-ci.

---

2. *Robichaud c. Office municipal d'habitation de Lachute* 2019 QCRDL 18839.



La partie contre laquelle le moyen est soulevé peut obtenir qu'un délai lui soit accordé pour corriger la situation, mais si, à l'expiration de ce délai, la correction n'a pas été apportée, la demande ou la défense est rejetée.

L'irrecevabilité d'une demande n'est pas couverte du seul fait qu'elle n'a pas été soulevée avant la première conférence de gestion. »

[Nos soulignements]

[8] Dans le volume 2 traitant de la preuve et de la procédure civile de la Collection de droit 2020-21 du Barreau du Québec, on explique de manière plus spécifique le concept de la chose jugée en droit :

« 1) La litispendance ou la chose jugée

Une partie peut demander au tribunal de déclarer la demande irrecevable pour cause de chose jugée. Ce concept signifie que le litige entre les parties a déjà fait l'objet d'un jugement sur le fond, donc qui en a disposé (art. 2848 C.c.Q.), ou d'une transaction entre elles ayant la même valeur qu'un jugement (art. 2633 C.c.Q.). Ainsi, un demandeur qui, après avoir subi un échec sur le fond au terme d'une première demande en justice, intenterait une demande identique à la première contre le même défendeur pourrait se voir opposer l'irrecevabilité de sa nouvelle demande pour cause de chose jugée.

Fondée sur la nécessité d'assurer la stabilité et la sécurité des rapports sociaux, la notion de chose jugée constitue une présomption absolue qui, pour prévaloir, doit cependant répondre aux quatre conditions prévues par l'article 2848 du Code civil<sup>335</sup>.

D'abord, la deuxième demande doit mettre en présence les mêmes parties que la première. Elle ne sera donc pas rejetée pour cause de chose jugée si le défendeur poursuivi n'est pas le même que dans la première, même si les faits à l'origine de la demande étaient identiques<sup>336</sup>.

Les parties doivent aussi agir avec la même qualité juridique que la première fois. Ne pourra donc pas se faire opposer l'argument



de chose jugée, celui qui agissait à titre de tuteur d'un enfant dans une première poursuite contre le défendeur et qui intente ensuite une action, cette fois à titre personnel, pour faire valoir sa propre réclamation contre le même défendeur.

La cause d'action, c'est-à-dire l'ensemble des faits générateurs du droit réclamé, doit être également la même pour les deux demandes. Ainsi, une demande en divorce intentée pour cause de séparation de faits des parties depuis au moins une année ne peut être déclarée irrecevable sous prétexte qu'une action identique, invoquant plutôt l'adultère de la partie défenderesse, avait été auparavant rejetée. Il ne s'agit pas des mêmes causes d'action.

Enfin, l'objet du litige, c'est-à-dire ce qui est demandé au tribunal, doit être identique<sup>337</sup>. Ne sont pas identiques les conclusions d'une demande de séparation de corps et celle d'une demande en divorce, même si la cause d'action, par exemple l'adultère de la défenderesse, serait la même. »

[Références de la citation omises]

[Nos soulignements]

[9] Les deux premières conditions ne posent aucun problème. Manifestement, le présent recours vise les mêmes parties dans leur même qualité juridique, soit respectivement comme locataire et locateur en vertu d'un bail de logement.

[10] Cependant, pour conclure que la cause d'action et l'objet du litige sont les mêmes que dans la décision antérieure, le Tribunal doit procéder à une analyse plus approfondie de la demande antérieure de la locataire, soit celle ayant mené à la décision du 4 juin 2019.

[11] La décision antérieure rendue le 4 juin 2019 pose aux deux premiers paragraphes la contestation de la locataire :

«[1] Le Tribunal est saisi d'une demande en révision de la décision de l'Office municipal d'habitation de Lachute (OMH) qui a refusé, à la locataire, un transfert dans la région de Blainville.

[2] Elle conteste également la décision de l'OMH de l'inscrire sur une liste afin de la reloger dans un appartement de trois pièces et demie, soit la catégorie à laquelle elle est éligible. Lors de



l'audience, la locataire était quatrième en liste alors qu'aucun logement de cette catégorie ne s'était libéré.»

[Nos soulignements]

[12] L'analyse et la conclusion de la juge Santirosi quant à cet aspect de la contestation de la locataire se retrouvent aux paragraphes [15] et suivants de la décision antérieure notamment aux paragraphes [18] et [19]:

«[18] Dans la présente affaire, la décision de l'OMH d'inscrire la locataire sur une liste différente s'explique en raison de la modification de son ménage. Or, cette décision fut rendue conformément aux règlements applicables. Les dispositions du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique sont d'ordre public de direction et, en vertu de cette loi, le locateur doit reloger un locataire qui n'habite plus un logement de la bonne catégorie. En matière de logement social, les locataires n'ont pas droit au maintien dans les lieux et n'ont pas de droit acquis. Les règles d'attribution d'un logement sont basées sur la composition familiale et l'âge des personnes qui habiteront ce logement. Il s'agit de la considération principale au cœur de l'attribution d'un logement social.

[19] Ce principe est exprimé comme suit dans la décision Tremblay c. Office municipal de Québec<sup>2</sup>:

« Le tribunal rappelle que la Cour du Québec a déjà décidé dans l'affaire Denise Déry c. Coopérative chez nous chez vous que permettre au locataire subventionné par l'état dont la situation familiale change au cours des ans de rester dans le logement qu'il lui a été attribué au départ serait non seulement contraire à la philosophie de justice sociale qui a présidé à l'adoption du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique, mais pourrait également se révéler injuste.

La Cour du Québec a aussi à cette occasion rappelé que la doctrine et la jurisprudence considèrent les dispositions du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique comme étant d'ordre public de direction, visant à régir une vaste catégorie de logements soutenus par les services publics dans le but de loger une catégorie toute particulière de citoyens. Le tribunal rappelle aussi que malgré le libellé de l'article 1990 du





Code civil du Québec, la Cour du Québec a déterminé que le locateur doit reloger un locataire qui n'habite plus un logement de la bonne catégorie visé par le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique. La preuve ne révèle pas que le locateur a agi à l'encontre des obligations impératives du règlement ou qu'il a fait preuve de quelque manquement que ce soit à l'égard de la gestion de son parc immobilier conformément à la loi et la réglementation»

[références de la citation omises]

<sup>2</sup>R.L. Québec, 18-080618-032G, 10 octobre 2008, r. Me Patrick Simard.

[Nos soulignements]

[13] Pour le Tribunal, il est manifeste que dans sa demande initiale ayant mené à la décision antérieure rendue le 4 juin 2019, la locataire contestait la décision du locateur de la reloger dans un logement dont la catégorie est appropriée à sa situation. Or, la présente demande de la locataire vise la même cause d'action que la demande antérieure et l'objet du litige est donc le même dans les deux dossiers.

[14] L'avocat de la locataire soumet trois arguments pour convaincre le Tribunal qu'il n'y a pas chose jugée :

L'une des demandes de la locataire viserait un recours selon les dispositions de l'article 1990 du *Code civil du Québec* alors que l'autre serait plutôt selon l'article 1986 du même *Code* :

« 1986. Une personne peut, si le locateur refuse d'inscrire sa demande au registre ou de l'inscrire sur la liste d'admissibilité, s'adresser au tribunal, dans le mois du refus, pour faire réviser la décision du locateur.

La personne radiée de la liste ou inscrite dans une catégorie de logement, incluant une sous-catégorie, autre que celle à laquelle elle a droit peut, pareillement, faire réviser la décision du locateur, dans le mois qui suit la décision.

En ces cas, il incombe au locateur d'établir qu'il a agi dans les conditions prévues par les règlements. Le tribunal peut, le cas échéant, ordonner l'inscription de la demande au registre ou l'inscription, la réinscription ou le reclassement de la personne sur la liste d'admissibilité. »



Il faut distinguer un reclassement d'une relocation et donc l'objet du second recours ne serait pas le même ;

Enfin, la locataire a reçu une lettre du locateur le 20 mai 2020 l'informant qu'elle serait relogée dans un nouveau logement dont la catégorie est appropriée à sa situation. Or, cette lettre énonce spécifiquement que la locataire peut soumettre une demande en révision au Tribunal administratif du logement si elle n'est pas d'accord.

[15] Il est assez facile de disposer du premier argument puisque l'article 1986 C.c.Q. précité concerne la liste d'admissibilité et vise plutôt un demandeur en attente d'attribution d'un logement à loyer modique et non un locataire bénéficiant déjà d'un tel logement.

[16] En ce qui concerne le second argument, il ne peut être retenu puisqu'un reclassement consiste justement à modifier la catégorie de logement attribuée à un locataire pour qu'elle corresponde à une catégorie appropriée à sa situation. Or, un reclassement entraîne nécessairement une relocation. Il n'y a donc pas lieu de faire cette distinction puisque l'article 1990 C.c.Q. édicte qu'il y a lieu de *reloger* la locataire.

[17] Quant au dernier argument, comme le soumet l'avocat du locateur, les dispositions de l'article 1990 C.c.Q. sont d'ordre public et la lettre du 20 mai 2020 du locateur ne peut faire naître des recours en faveur de la locataire si la loi n'en prévoit pas.

[18] L'avocat de la locataire soumet au soutien de ses prétentions le jugement du 1<sup>er</sup> février 2017 de l'Honorable Pierre Labbé, j.c.q., rendu en appel d'une décision de la Régie du logement dans l'affaire *Office municipal d'habitation de Trois-Rivières c. Lampron*<sup>3</sup>.

[19] De l'avis du Tribunal, ce jugement confirme plutôt l'interprétation soumise par le locateur quant à l'application de 1990 C.c.Q. D'aucune manière, ce jugement ne souscrit à la position de la locataire voulant qu'on puisse distinguer une relocalisation d'un reclassement. Si tel était la volonté du législateur, il pourrait y avoir des contestations successives puisqu'une relocalisation est toujours la conséquence d'un reclassement cette dernière résultant de l'occupation par un locataire d'un logement

---

3. 2017 QCCQ 13481.



inapproprié à sa situation. Or il n'existe pas de recours visant à réviser la décision du locateur de relocaliser un locataire. Pour s'en convaincre, le Tribunal réfère à ce passage du jugement de l'Honorable Suzanne Vadeboncoeur, j.c.q., dans l'affaire *Déry c. Coopérative Chez Nous Chez Vous*<sup>4</sup>, citée d'ailleurs par le juge Labbé dans son jugement, aux paragraphes [20] à [22]:

« [20] Examinons maintenant une à une les trois questions soumises à l'examen de la Cour sous l'angle des normes respectivement retenues pour chacune d'elles.

1. Les normes d'occupation édictées au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique, doivent-elles être appliquées de façon impérative, non seulement lors de l'attribution du logement, mais pendant toute la durée d'occupation par les locataires d'un logement à loyer modique ?

[21] Sur cette question, voici en quels termes la régisseuse s'exprime :

« En vertu de ce règlement, la composition du ménage et le nombre d'occupants déterminent la grandeur du logement attribué. Or, avec l'écoulement du temps, la composition du ménage peut changer de sorte qu'une personne avec plusieurs enfants qui occupait un logement de la catégorie à laquelle elle avait droit peut se retrouver seule plusieurs années plus tard. Dans un tel cas, elle n'occupe plus un logement de la catégorie à laquelle elle a droit.

(...)

La Régie ne peut retenir l'interprétation de la locataire qui aurait à toutes fins pratiques pour effet de contrecarrer l'effet recherché par le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique. En déterminant l'attribution des logements en fonction de la composition des ménages, le législateur a voulu permettre à plusieurs personnes se trouvant sur des listes d'admissibilité à un logement subventionné de se voir attribuer un logement selon leurs besoins. En prévoyant la possibilité de

---

4. 2006 QCCQ 11946.



reloger une personne ailleurs lorsque le logement ne correspond plus à ses besoins, le législateur a voulu s'assurer que toutes les personnes se trouvant sur des listes d'admissibilité soient traitées de façon équitable et que les logements puissent être occupés en tout temps par les ménages qui y ont droit. De toute évidence, l'article 1990 C.c.Q. vise ce cas et permet au locateur de reloger un locataire dans un logement de la catégorie à laquelle elle (sic) a droit. » (p.3)

[22] Le Tribunal partage l'avis de la régisseuse sur ce point. En effet, permettre aux locataires subventionnés par l'État dont la situation familiale change au cours des ans de rester dans le logement qui leur a été attribué au départ serait non seulement contraire à la philosophie de justice sociale qui a présidé à l'adoption de ce règlement, mais pourrait également se révéler injuste s'il advenait que le locataire se retrouve dans des circonstances lui permettant d'obtenir un logement plus grand. »

[20] L'avocat du locateur soumet par ailleurs une décision rendue par M<sup>e</sup> Christine Bissonnette, juge administrative du Tribunal administratif du logement, dans le dossier *Romani c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*<sup>5</sup> laquelle, alors saisie d'une situation identique, conclut comme suit:

«[11] Les faits en litige sont identiques, de même que les prétentions du locataire qui tente à nouveau de faire valoir ses droits sur la même question en litige.

[12] Or, la décision rendue par ma collègue le 7 mai 2009 statue de façon claire et précise que l'Office a le droit de relocaliser le locataire vers une nouvelle catégorie, soit une seule chambre à coucher. Le locataire a reçu par la suite deux lettres de l'Office l'avisant des démarches en cours et aucune d'elles ne constitue une nouvelle décision de la part de l'Office qui serait génératrice de droit. »

---

5. 2011 QCRDL 37920.



[21] En conséquence, le Tribunal estime qu'il y a chose jugée puisque la cause d'action et l'objet du litige dans le présent dossier sont les mêmes que dans la décision antérieure rendue le 4 juin 2019 par la juge administrative du Tribunal administratif du logement, M<sup>e</sup> Marie-Louisa Santirosi, dans le dossier no 433118-28<sup>6</sup>.

[22] La demande de la locataire est par conséquent irrecevable.

### POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[23] **ACCUEILLE** la demande en irrecevabilité du locateur pour cause de chose jugée ;

[24] **REJETTE** la demande de la locataire qui en assume les frais.

[25] <sup>6</sup> Voir note 2 ci-avant.

---

6.



## COMMENTAIRES

Les dispositions du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique sont d'ordre public de direction. En vertu de ce règlement, les locataires ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux et n'ont aucun droit acquis. Lorsque leur situation de ménage subit une modification, les offices n'ont pas le choix, ils doivent, dans la mesure du possible, transférer les locataires dans un logement répondant aux normes édictées par le règlement.

Une première décision a été rendue dans ce dossier. La locataire contestait la décision de l'office de la reloger dans un logement de la catégorie répondant à sa situation. La locataire insatisfaite de la première décision a demandé sa révision.

Au moment de l'audition, l'office a présenté une demande préliminaire, c'est-à-dire une demande sur laquelle le tribunal doit se prononcer avant d'entendre la demande principale. Le représentant de l'office tendait à faire déclarer irrecevable la demande de révision en invoquant l'autorité de la chose jugée.

Le tribunal déclarera qu'il y a chose jugée seulement si les critères sont respectés. Pour ce faire, la demande doit être fondée sur la même cause d'action, elle doit impliquer les mêmes parties, lesquelles doivent agir dans le même rôle. Une fois ces critères rencontrés, le tribunal va conclure à la chose jugée si la demande présentée est identique à la première qui a fait l'objet d'une décision. Pour ça, les deux demandes doivent viser la même cause et l'objet du litige doit être le même. Si ces critères sont rencontrés, le tribunal doit déclarer qu'il y a chose jugée et ne peut se prononcer sur la nouvelle demande.

Deux éléments intéressants sont à retenir de ce jugement. Le tribunal a levé le voile sur l'interprétation de deux articles du Code civil du Québec.

Il précise que l'article 1986 du CCQ concerne la liste d'admissibilité à un logement à loyer modique et vise un demandeur en attente d'attribution d'un logement et non un locataire qui habite déjà un logement.



Quant à l'article 1990 du CCQ, le tribunal précise qu'un reclassement sur la liste de transfert vise à modifier la catégorie de logement attribuée à un locataire afin qu'elle corresponde à sa situation de ménage. Un reclassement entraîne nécessairement une relocalisation.

Les arguments soulevés par la locataire pour éviter l'autorité de la chose jugée n'ont pas été retenus. On ne doit pas distinguer une relocalisation d'un reclassement. L'un ne va pas sans l'autre.

Les normes d'occupation édictées au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique doivent être appliquées de façon impérative au moment de l'attribution du logement et également pendant toute la durée d'occupation par les locataires d'un logement à loyer modique.



## DÉFAUT DE FOURNIR LES REVENUS ET DÉCLARER LA COMPOSITION DU MÉNAGE

---

**Office municipal d'habitation de Montréal c. Nathalie Roy**

**Tribunal administratif du logement no 583021 31 20210805 G**

**Marilyne, juge administrative**

**Jugement rendu le 22 septembre 2021**

---

### DÉCISION

[1] Par un recours introduit le 14 juillet 2021, le locateur demande la résiliation du bail d'un logement à prix modique, l'éviction de la locataire et de tous les occupants, l'exécution provisoire nonobstant appel et les frais de justice.

[2] Le locateur fonde sa demande sur l'omission de la locataire de fournir la preuve de ses revenus ainsi que la déclaration sur la composition du ménage.

### QUESTION EN LITIGE

[3] Le refus de la locataire de transmettre les documents et les renseignements requis en vertu de l'article 18 du Règlement justifient-ils la résiliation du bail ?

### CONTEXTE

[4] Les parties sont liées par un bail renouvelé du 1<sup>er</sup> novembre 2019 au 31 octobre 2020 pour un logement à loyer modique.

[5] Le 2 juillet 2020, les représentants de la locatrice transmettent une correspondance à la locataire lui rappelant ses obligations de fournir, pour le renouvellement du bail, prévu le 1<sup>er</sup> novembre 2020, les documents attestant ses revenus ainsi que les informations au sujet de la composition du ménage.

[6] Cette demande est réitérée le 24 août 2020, le 21 octobre 2020, le 30 janvier 2021 et enfin le 24 juin 2021.





[7] Le 24 juin 2021, la locataire est également convoquée pour une rencontre en personne le 28 juin 2021 au bureau du locateur, mais ne se présente pas.

[8] Le 14 avril 2021, l'agente de location s'est présentée au logement de la locataire afin de la rencontrer, mais celle-ci était absente. Des appels téléphoniques ont été faits. Le 7 septembre 2021, la locataire s'est engagée à fournir les documents requis le lendemain, soit le 8 septembre 2021. Le 7 septembre 2021, la locataire ne rappelle pas l'agente de location à 13 h30 comme convenu. Le 8 septembre 2021, elle ne se présente pas au bureau du locateur afin de déposer les documents demandés et elle ne répond pas à l'appel de l'agent de location.

## ANALYSE

[9] Le Tribunal croit opportun de reproduire l'article 1863 du *Code civil du Québec* qui stipule :

« **1863.** L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.

L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de loyer ; lorsque le tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir. »

[10] De plus, par la conclusion du bail dans un logement à loyer modique, la locataire est liée par l'article 18 du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*<sup>1</sup>, lequel prévoit ce qui suit :

« **18.** Aux fins de la conclusion du bail ou de sa reconduction, la locataire doit fournir au locateur le nom des personnes qui habitent avec lui et les preuves requises pour la détermination du loyer. Ces renseignements doivent être fournis dans un délai d'un mois de la demande du locateur.

---

1. *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*, RLRQ c. S-8, r.3.



En tout temps, la locataire est tenue d'informer le locateur lorsqu'il y a ajout d'occupant et ce, dans un délai d'un mois de l'arrivée du nouvel occupant.

S'il y a ajout d'occupant entre la date de réception des renseignements visés au premier alinéa et la date de la conclusion du bail ou de sa reconduction, selon le cas, ces nouveaux occupants sont considérés pour la détermination du loyer prévu à l'article 5. »

[11] Dans l'affaire *O.M.H. de Montréal c. Mounir Haddad*<sup>2</sup> le Tribunal fait un résumé de l'état de la jurisprudence quant au préjudice sérieux subi par le locateur lorsqu'un locataire d'un logement à loyer modique refuse ou néglige de fournir les renseignements obligatoires :

« [7] Un locataire bénéficiant d'un logement à loyer modique a l'obligation de fournir le nom et de déclarer les revenus de toutes les personnes occupant le logement pour chaque reconduction de bail. (1)

[8] En omettant de fournir les renseignements obligatoires requis, le locataire a contrevenu à une obligation fondamentale de son contrat de bail à loyer modique.

[9] Le Tribunal fait siens les propos de la Cour du Québec dans la cause *Lag c. Office municipal d'habitation de Montréal* (2). Analysant la jurisprudence relative à la preuve du préjudice sérieux nécessaire pour résilier un bail à loyer modique, le juge Michel A. Pinsonnault, s'exprime comme suit :

[56] Ainsi, le manquement à une telle obligation incombant au locataire qui désire bénéficier d'un logement à loyer modique peut justifier la résiliation du bail. Une telle inexécution d'une obligation fondamentale peut constituer à elle seule un préjudice sérieux pour le locateur de logement à loyer modique au sens de l'article 1863 C.c.Q. Manifestement, cette omission empêche le locateur d'un logement à loyer modique de fixer correctement le montant du loyer à être versé, en considération des revenus réels du locataire. »

---

2. *Montréal (Office municipal d'habitation de) c. Haddad*, 2016 QCRDL 31006.



[57] À cet égard, le Tribunal est particulièrement sensible à l'argument de l'Office qui doit gérer quelque 20 000 logements à Montréal et que tout déficit d'opération est toujours assumé par les trois paliers de gouvernement qui l'abordent. À proprement parler, l'Office n'encourt aucun préjudice financier lorsqu'un locataire n'acquiesce pas le loyer qu'il devrait normalement payer. Il s'agit d'un coût absorbé par l'ensemble de la société qui accepte de mettre à la disposition de ses citoyens les moins fortunés des logements à loyer modique. C'est dans un tel contexte particulier que le respect du Règlement revêt toute son importance et que l'inexécution de cette obligation impérative pour toute personne qui désire se prévaloir des bénéfices sociaux qui en découlent (à savoir l'octroi d'un logement à loyer modique) peut causer au locateur un préjudice sérieux qui peut entraîner la résiliation du bail. »

[Les références sont omises]

[12] Le Tribunal tient à rappeler à la locataire que l'obtention d'un loyer à prix modique est un privilège accordé aux plus démunis. Avec ce privilège, viennent certaines obligations, dont celle de transmettre la preuve des revenus afin que le loyer représentant la capacité de payer du bénéficiaire du droit.

[13] Le logement social est pris en charge par l'ensemble de la société, conséquemment, les règles doivent être suivies avec circonspection.

[14] Bien que dûment mise en demeure à plusieurs reprises, la locataire n'a pas exécuté son obligation, comme prescrit à l'article 18 du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*. Le défaut de la locataire de se soumettre aux demandes répétées de la locatrice cause un préjudice sérieux à cette dernière.

[15] En appliquant les principes ci-haut exposés, le Tribunal conclut que le locateur a justifié son droit d'obtenir la résiliation du bail de la locataire.

[16] En l'espèce, il n'y a pas lieu, pour le Tribunal, d'exercer son pouvoir discrétionnaire d'émettre une ordonnance plutôt que de résilier le bail. L'absence de la locataire à la présente audience et l'absence de suivi auprès du locateur démontrant le peu d'intérêt porté au présent litige, rend improbable qu'elle se conforme à ses obligations dans un bref délai.

[17] Le préjudice subi justifie l'exécution provisoire de la décision.



[18] En vertu du *Tarif des frais exigibles par le Tribunal administratif du logement*, le locateur a droit au paiement des frais engagés de 76\$ pour la production de la demande et des frais de signification de 23\$.

### POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[19] **RÉSILIE** le bail et **ORDONNE** l'expulsion de la locataire et de tous les occupants du logement;

[20] **ORDONNE** l'exécution provisoire de l'ordonnance d'expulsion à compter du 30<sup>e</sup> jour de sa date;

[21] **CONDAMNE** la locataire à payer à la locatrice les frais judiciaires de 102\$, incluant les frais de notification.

### COMMENTAIRES

Ce jugement rappelle que les locataires d'un logement à loyer modique ont l'obligation de fournir les preuves de revenus et de déclarer la composition de leur ménage pour le renouvellement du bail et pour l'établissement du coût du loyer.

Déroger à ces dispositions cause un préjudice sérieux au locateur. De plus, le tribunal nous rappelle que l'obtention d'un logement à loyer modique est un privilège et non un droit. Ce privilège est accordé aux plus démunis de notre société. Ce privilège ne vient pas seul, il vient avec l'obligation de transmettre les preuves de revenus et déclarer la composition du ménage.

Le tribunal a considéré que le locateur a justifié son droit d'obtenir la résiliation du bail. Il a effectué plusieurs démarches pour que la locataire remplisse ses obligations ce qu'elle n'a pas fait. Son absence au tribunal a démontré le peu d'intérêt porté au litige ce qui lui a indiqué que malgré le prononcé d'une ordonnance, la locataire ne se serait pas conformée à ses obligations.

Le tribunal a choisi la méthode forte, la résiliation du bail.



## DEMANDE EN DIMINUTION DE LOYER – TROUBLE DE JOUISSANCE

---

**Diane Bossé c. Office régional d'habitation de Rivière-du-Loup**

**Tribunal administratif du logement no 443870 07 20190218 G**

**Micheline Leclerc, juge administrative**

**Jugement rendu le 09 juin 2021**

---

### DÉCISION

[1] La locataire demande une diminution de loyer de 75 \$ par mois depuis le 1<sup>er</sup> avril 2018, la condamnation de la locatrice à la diminution accordée, qu'il soit ordonné à la locatrice d'exécuter son obligation de procurer la pleine jouissance des lieux loués et la condamnation aux frais.

[2] Par son amendement, elle réclame des dommages moraux de 3 000 \$ et des dommages matériels.

### PREUVE

[3] Les parties ont conclu un bail pour la période du 1<sup>er</sup> février 2018 au 30 juin 2019 au loyer mensuel de 304 \$ et de 354 \$ à compter du mois de mars 2019.

[4] Au soutien de sa demande en diminution de loyer, la locataire dit qu'elle a été dérangée par les bruits de la laveuse des locataires voisins, laquelle était en fonction à 5 heures du matin, le claquage de portes d'armoires, deux enfants qui pleurent et courent, la porte de leur logement fermée « fort », des coups dans les murs tard le soir et en pleine nuit ainsi que la fumée des feux extérieurs, laquelle entrait dans son logement alors que le foyer a été placé près de la haie près de son logement au lieu d'être au milieu de la cour l'obligeant à garder ses fenêtres fermées.

[5] De plus, le locataire partait à vive allure en voiture et il a failli frapper un enfant, lorsqu'il tondait sa pelouse il envoyait le gazon sur sa galerie, il passait sur son terrain et au cours de l'hiver, il faisait des ronds en Skidoo et passait près de son auto, il lui lançait des regards intimidants et il la menaçait si elle contactait les policiers.



[6] La directrice, madame Dubé, et la travailleuse sociale lui ont dit d'aller parler à ses voisins et lorsqu'elle en a parlé, le locataire a répondu « si tu portes plainte, tu ne croiras pas à ça ».

[7] Elle dit avoir « senti une menace ».

[8] Madame Dubé lui a montré un autre logement, mais il était trop petit parce que son mobilier de chambre n'entrait pas et elle lui a dit de vendre ses meubles.

[9] Elle a demandé une clôture pour séparer les terrains, ce qui n'a pas été jugé valable, mais on lui a dit qu'elle avait le droit de planter des arbres, ce qu'elle a fait après avoir payé le permis de 20\$ exigé par la Ville.

[10] Les arbres qui avaient coûté 450\$/500\$ ont toutefois été brûlés probablement avec un chalumeau et les policiers lui ont demandé si quelqu'un en avait contre elle.

[11] De plus, elle a acheté un cabanon avec la base au coût de 2 100\$ et payé le permis de 20\$ exigé par la Ville, lequel a été vendu à perte à son départ tout comme la tondeuse neuve.

[12] Elle réclame donc les dommages matériels suivants: les arbres (500\$), la perte du cabanon (600\$), ses frais de déménagement en 2020 (550\$), la perte de la tondeuse (200\$), le coût des photos (44,15\$), les permis payés (40\$), la démolition du cabanon (20\$) et sa base (250\$).

[13] Des photos du cabanon et du carré de sable ont été produites ainsi que de la fumée, de la motoneige, des arbres brûlés, de la pelouse sur son perron, etc.

[14] En contre-interrogatoire, elle reconnaît que le règlement n'interdit pas l'utilisation d'un foyer extérieur.

[15] Madame Linda Dubé a été directrice générale chez la locatrice du mois d'octobre 1977 au mois de septembre 2019.

[16] Elle relate que le bail a été signé au mois de février 2018 et qu'au mois d'avril suivant, la locataire s'est plainte de bruits causés par les voisins.

[17] Elle a formulé une seconde plainte au mois de juin suivant et une lettre a été transmise à la locataire Gauvin, la voisine.



[18] Il y a eu une rencontre avec la locataire Gauvin et la travailleuse sociale, elles ont discuté des plaintes et tenté de régler la situation.

[19] La locataire Gauvin a admis qu'il y avait du bruit le matin au réveil et a dit qu'elle allait faire attention.

[20] Puis, la locataire a téléphoné en alléguant de l'intimidation, que les feux extérieurs la dérangent parce que la fumée entrain dans son logement et qu'il y avait un problème avec les oiseaux qui laissent des dégâts sur sa voiture.

[21] Elles ont vérifié avec la locataire Gauvin, qui a fait part qu'elle avait un foyer réglementaire avec pare-étincelles, ce qui n'était pas interdit et le personnel de maintenance a constaté « un problème d'arbres » en ce qui a trait aux oiseaux.

[22] Au mois d'août, il y a eu rencontre avec la locataire et la travailleuse sociale à la suite d'une altercation survenue la veille avec le voisin.

[23] La locataire a ensuite demandé un transfert de logement, la documentation à compléter lui a été remise et on lui a conseillé d'aller voir un avocat.

[24] Elle a fait visiter un autre logement de 4 pièces et demie à la locataire au mois de décembre 2018, mais un peu plus petit que celui qu'elle occupait, mais il ne convenait pas.

[25] Une lettre du procureur de la locataire a ensuite été reçue, une médiation a été proposée, mais la locataire a refusé.

[26] Elle a répondu au procureur de la locataire et sa demande du 18 février 2019 a été reçue.

[27] Elle précise que la locataire Gauvin recevait son copain les fins de semaine et qu'elle est seule signataire du bail.

[28] Madame Marie-Claude Gagnon est travailleuse sociale et est à l'emploi de la locatrice depuis le mois d'août 2013.

[29] Elle relate qu'à la suite de la plainte de la locataire, il y a eu rencontre avec elle et l'intervenante du CLSC au bureau de madame Dubé au mois de mai ou juin 2018 afin de mieux comprendre.



[30] Elle a ensuite rencontré la locataire à la fin de l'hiver 2018 qui vivait des difficultés avec le bruit provenant du logement de la locataire Gauvin, soit des portes d'armoires qui claquent, de micro-ondes, de chaises traînées, des cris tôt le matin, des douches nocturnes, des coups de poing dans les murs, des bruits de rots et de « pets », bruits dont elle a fait part à la locataire Gauvin.

[31] De plus, la locataire lui a parlé le 26 juin 2018 qu'elle se faisait intimider.

[32] Quant au foyer extérieur, le policier qui s'est rendu sur place a référé la locataire à un règlement interdisant les feux extérieurs.

[33] Elle a contacté monsieur Deschênes, le préventionniste enquêteur au service d'incendie, qui lui a dit que le policier avait donné une fausse information parce que le règlement avait été remplacé en 2017 et n'interdisait que les feux de camp.

[34] Elle a expliqué le tout à la locataire, mais elle ne l'a pas cru et lui a raccroché au nez.

[35] Elle l'a rappelée pour lui dire que monsieur Deschênes était prêt à la rencontrer.

[36] Elle a rencontré la locataire Gauvin avec madame Dubé pour lui demander de faire attention aux bruits et lui rappeler qu'elle est responsable des gens qu'elle reçoit.

[37] Puis, la locataire a fait intervenir un organisme qui aide des personnes qui ont des difficultés avec les autres le 23 juillet et elle a parlé à la responsable, madame Sévigny, qui lui a dit que les arbres de la locataire avaient été brûlés.

[38] Elle a contacté la locataire et proposé d'aller au logement avec deux employés de maintenance.

[39] Elle a aussi fait venir monsieur Deschênes pour les cèdres et il a été constaté qu'ils étaient brûlés, non pas par le soleil, mais ils ne pouvaient savoir qui avait commis le méfait bien que la locataire soupçonnait le voisin.

[40] Elle ajoute que la locataire s'est aussi plainte de chats errants, d'urine sur son tapis d'entrée et qu'à la dernière plainte du 30 juillet 2018, elle s'est plainte que son four micro-ondes ne fonctionnait pas parce que la prise de courant n'avait pas suffisamment d'ampérage.





- [41] Rien ne pouvait être fait et elle a informé la directrice.
- [42] Une rencontre de médiation a été proposée, mais la locataire a refusé.
- [43] Quant au foyer extérieur, elle a vérifié s'il était conforme et monsieur Deschênes a confirmé qu'il l'était.
- [44] Selon elle, la locataire a un seuil de tolérance bas.
- [45] En contre-interrogatoire, elle dit qu'elle a donné des idées de solution à la locataire et qu'il lui appartenait de décider quoi faire.
- [46] La locataire réplique qu'au-delà de ses problèmes de santé mentale, sa condition s'est détériorée au logement.

## DÉCISION

- [47] L'article 1860 du *Code civil du Québec* stipule ce qui suit :
1860. Le locataire est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires.
- Il est tenu, envers le locateur et les autres locataires, de réparer le préjudice qui peut résulter de la violation de cette obligation, que cette violation soit due à son fait ou au fait des personnes auxquelles il permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci.
- Le locateur peut, au cas de violation de cette obligation, demander la résiliation du bail.
- [48] Le juge administratif, dans l'affaire *Brouillard c. Groupe Pixa inc.*<sup>1</sup>, a rappelé que :
- «[34] Ce faisant, la locataire doit prouver de manière prépondérante au Tribunal que les nuisances excèdent ce qui est raisonnable d'accepter dans les limites des règles entourant les rapports de voisinage, comme stipulé à l'article 976 C.c.Q(10).»

---

1. *Brouillard c. Groupe Pixa inc.*, 2998374, juge administratif Philippe Morisset, 3 février 2021.



[49] La juge administrative Francine Jodoin, dans l'affaire *Moula c. Habitations communautaires Loggia*<sup>(2)</sup>, a posé la question suivante :

[33] Qu'est-ce donc qu'un trouble excessif et déraisonnable ?

[34] Mentionnons, à priori, que le test doit nécessairement être objectif<sup>(7)</sup>. On ne saurait, en effet, conclure à une contravention du simple fait qu'une personne ne tolère pas l'odeur de cannabis, de la cigarette ou celle de la nourriture. Ce qui est incommodant pour certains peut ne pas l'être pour d'autres et, ainsi, le Tribunal est appelé à se prononcer uniquement sur une situation extraordinaire et inhabituelle.

[35] Ainsi, le Tribunal, tout comme toutes matières affectant les troubles de jouissance, n'est appelé à se prononcer que sur une situation qui, par sa répétition, insistance et ampleur, constitue une atteinte grave, excessive ou déraisonnable justifiant la sanction réclamée.

[36] Quant aux inconvénients, pour qu'ils soient considérés comme excessifs et déraisonnables, il faut considérer leur gravité et leur récurrence :

[81] [...] La récurrence s'entend généralement d'un trouble continu ou répétitif s'étalant sur une durée assez longue, alors que la gravité renvoie à l'idée d'un préjudice réel et sérieux au regard de la nature et de la situation du fonds, des usages locaux, du moment des inconvénients, etc. [...] [références omises] »<sup>(8)</sup>

[50] De l'avis du Tribunal, les bruits dont la locataire se plaint étaient reliés aux activités journalières de la voisine et ses enfants peut-être parfois plus bruyantes en raison des enfants, mais la gravité et la récurrence exigées par la jurisprudence n'ont pas été prouvées de manière prépondérante.

[51] Il est probable que la locataire ait été subjectivement dérangée puisqu'elle est arrivée fragile au logement où elle a voulu vivre pour se refaire une santé.

---

2. *Moula c. Habitations communautaires Loggia*, 408513 31 20180712 G, 19 décembre 2018, juge administrative Francine Jodoin.



[52] Quant aux autres reproches, feux, herbe sur son perron, passages sur son terrain et vitesse, ils font aussi partie d'inconvénients normaux pouvant être causés par des individus qui manquent de considération ou de respect à l'égard de leurs voisins.

[53] En ce qui a trait aux dommages matériels réclamés, il ressort que la locatrice a offert un autre logement disponible à la locataire qui l'a refusé, comme elle avait le droit de le faire, mais elle a décidé de son propre chef de quitter pour des motifs qui lui appartiennent et non pas parce que la locatrice a fait défaut de respecter ses obligations lui causant ainsi un préjudice sérieux.

#### POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[54] **REJETTE** la demande.



## COMMENTAIRES

La présente décision traite d'une demande en diminution de loyer pour trouble de jouissance des lieux. La locataire reproche des bruits de laveuse tôt le matin, des portes qui claquent, des enfants qui pleurent et qui courent, des coups dans les murs, des regards intimidants, etc.

Le tribunal doit déterminer ce qu'est un trouble anormal de voisinage. La première question à se poser est donc, qu'est-ce qu'un trouble excessif et déraisonnable? En d'autres mots qu'est-ce qu'une nuisance qui excède ce qui est raisonnable d'accepter dans les limites des règles qui entourent les rapports normaux de voisinage?

Le test doit être objectif. Ce qui est acceptable pour une personne peut ne pas l'être pour l'autre. Le tribunal doit donc se prononcer sur une situation extraordinaire et inhabituelle. Le tribunal se prononcera sur une situation qui, par sa répétition, insistance et ampleur, constitue une atteinte grave, excessive ou déraisonnable justifiant la sanction réclamée.

Les inconvénients sont considérés excessifs et déraisonnables s'ils sont graves et récurrents. Ils sont récurrents s'ils constituent un trouble continu ou répétitif s'étalant sur une longue période. Quant à la gravité, elle renvoie à la notion du préjudice réel et sérieux après avoir considéré, la nature, la situation, les usages, le moment des inconvénients, etc.

Dans cette affaire, le tribunal est d'avis que les troubles dont se plaint la locataire sont liés aux activités journalières de la voisine et de ses enfants. Bien que les enfants puissent être parfois bruyants, la gravité et la récurrence exigées par la jurisprudence n'ont pas été prouvées de manière prépondérante. Quant aux autres reproches, ils font partie des inconvénients normaux de voisinage.

Quant aux dommages matériels réclamés, le tribunal ne les a pas accordés puisque la locataire a refusé l'offre du locateur, elle est partie pour des raisons personnelles alors que le locateur a respecté ses obligations.



## EXTERMINATION – RÉSILIATION DU BAIL

---

**Office municipal d'habitation de Montréal c. Vanarose Needhidas**

**Tribunal administratif du logement no 556539 31 20210212**

**Richard Barbe, juge administratif**

**Jugement rendu le 27 octobre 2021**

---

### DÉCISION

[1] Le locateur demande la résiliation du bail et l'expulsion de la locataire et de tous les occupants du logement. Il demande l'exécution provisoire malgré l'appel et les frais.

[2] Les parties sont liées par un bail du 1<sup>er</sup> avril 2017 au 31 mai 2018 au loyer mensuel dont le montant n'a pas été précisé, reconduit jusqu'au 31 juillet 2022 au loyer mensuel de 422 \$.

### LES FAITS PERTINENTS

[3] Mme Andréa Cormier témoigne pour le locateur. Elle est agente en salubrité pour ce dernier.

[4] Son travail consiste notamment à accompagner l'exterminateur pour l'assister lors d'interventions chez des cas difficiles là où il y a de la vermine.

[5] La locataire habite un 3½ dans un immeuble de 64 logements.

[6] Il est expliqué au Tribunal qu'il y a des coquerelles chez la locataire depuis le mois de mars 2020.

[7] Mme Cormier explique qu'il est difficile de faire des traitements consécutifs chez la locataire, ce qui fait en sorte qu'il est impossible de prendre le dessus sur l'infestation de coquerelles chez la locataire.

[8] La locataire n'accepte pas toujours de collaborer. Parfois, elle mentionne que c'est la dernière fois qu'elle acceptera une intervention chez elle.

[9] La locataire enlève toujours les trappes collantes qui sont installées par l'exterminateur pour identifier les zones où il y a des coquerelles.



[10] L'avocate du locateur dépose en preuve un document de 48 pages regroupant notamment les rapports d'interventions et la correspondance adressée à la locataire entre le 26 mars 2020 et le 7 octobre 2021. Ce document confirme le sérieux et la gravité du problème de coquerelles dans le logement de la locataire. Ce document confirme également le manque de collaboration de la locataire avec le locateur et l'exterminateur.

[11] L'avocate du locateur demande que soient rendues des ordonnances en vertu de l'article 1973 du *Code civil du Québec* plutôt que de résilier le bail.

[12] Le Tribunal n'a pas pu prendre en compte le témoignage de la locataire, puisque cette dernière ne s'est pas présentée à l'audience.

## ANALYSE ET DÉCISION

[13] La preuve prépondérante<sup>1</sup> démontre qu'il y a une infestation de coquerelles dans le logement de la locataire.

[14] La locataire n'utilise pas de son logement avec prudence et diligence<sup>2</sup>.

[15] Par son refus de collaborer, la locataire contribue à la prolifération des coquerelles dans son logement et à l'impossibilité de les faire éradiquer définitivement par l'exterminateur.

[16] Les conséquences du refus de collaborer de la locataire avec le locateur et l'exterminateur sont graves. Les coquerelles continuent de se propager et la locataire continue de faire de l'obstruction envers le locateur et l'exterminateur.

[17] Compte tenu de la preuve soumise au Tribunal, ce dernier en vient à la conclusion que le comportement de la locataire cause un préjudice sérieux au locateur qui justifie la résiliation du bail en vertu de l'article 1863 du *Code civil du Québec*.

[18] Cependant, le Tribunal ne résiliera pas le bail. Il va plutôt surseoir à la résiliation du bail et rendre des ordonnances conformément à l'article 1973 du *Code civil du Québec*, lequel se lit comme suit :

« **1973.** Lorsque l'une ou l'autre des parties demande la résiliation du bail, le tribunal peut l'accorder immédiatement ou

---

1. Article 2803, 2804 et 2845 du *Code civil du Québec*.

2. Article 1855 du *Code civil du Québec*.



ordonner au débiteur d'exécuter ses obligations dans le délai qu'il détermine, à moins qu'il ne s'agisse d'un retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer.

Si le débiteur ne se conforme pas à la décision du tribunal, celui-ci, à la demande du créancier, résilie le bail.»

(le Tribunal souligne)

[19] Le Tribunal précise à la locataire qu'il s'agit d'ordonnances de « dernière chance ».

[20] Il s'agit là d'ordonnances sévères. Advenant le défaut de la locataire de respecter ces ordonnances, le Tribunal, sur demande du locateur, résiliera le bail.

[21] Les cinq ordonnances qui seront rendues en vertu de l'article 1973 du *Code civil du Québec* sont les suivantes :

1. **ORDONNE** à la locataire de donner accès à son logement à tous représentants du locateur, entre autres pour qu'ils en vérifient l'état, et ce, après un préavis de 24 heures, le tout conformément à l'article 1931 du *Code civil du Québec*. Toutefois, en cas d'urgence, la locataire devra donner accès à son logement à tous représentants du locateur, et ce, en tout temps.
2. **ORDONNE** à la locataire de permettre aux représentants du locateur ou à l'exterminateur désigné par ce dernier l'accès au logement afin d'y effectuer les traitements d'exterminations des coquerelles ou toute autre vermine jugés nécessaires par le locateur ou les personnes effectuant lesdits traitements pour ce dernier, et ce, après un préavis de 24 heures, le tout conformément à l'article 1931 du *Code civil du Québec*. La locataire devra laisser entrer dans son logement les représentants du locateur et l'exterminateur avec la clef du logement en sa présence ou en présence d'une autre personne.
3. **ORDONNE** à la locataire de collaborer avec les représentants de l'Office municipal d'habitation de Montréal et avec la compagnie d'extermination désignée par le locateur.
4. **ORDONNE** à la locataire de voir à la préparation complète de son logement aux fins des traitements d'extermination



contre les coquerelles ou toute autre vermine, selon les spécifications données par les représentants du locateur et cela chaque fois qu'elle est requise par ce dernier.

5. **ORDONNE** à la locataire de ne pas enlever les trappes collantes installées par l'exterminateur dans son logement dans le but de déterminer les zones où se trouvent les coquerelles.

[22] Ces ordonnances seront en vigueur pour une durée de deux ans à compter de la signature de la présente décision.

[23] Le préjudice causé au locateur justifie l'exécution provisoire de la décision, comme il est prévu à l'article 82.1 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*.

#### POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[24] **SURSEOIT** à la résiliation du bail ;

[25] **ORDONNE** à la locataire de donner accès à son logement à tous représentants du locateur, entre autres pour qu'ils en vérifient l'état, et ce, après un préavis de 24 heures, le tout conformément à l'article 1931 du *Code civil du Québec*. Toutefois, en cas d'urgence, la locataire devra donner accès à son logement à tous représentants du locateur, et ce, en tout temps ;

[26] **ORDONNE** à la locataire de permettre aux représentants du locateur ou à l'exterminateur désigné par ce dernier l'accès au logement afin d'y effectuer les traitements d'exterminations des coquerelles ou toute autre vermine jugés nécessaires par le locateur ou les personnes effectuant lesdits traitements pour ce dernier, et ce, après un préavis de 24 heures, le tout conformément à l'article 1931 du *Code civil du Québec*. La locataire devra laisser entrer dans son logement les représentants du locateur et l'exterminateur avec la clef du logement en sa présence ou en présence d'une autre personne ;

[27] **ORDONNE** à la locataire de collaborer avec les représentants de l'Office municipal d'habitation de Montréal et avec la compagnie d'extermination désignée par le locateur ;





[28] **ORDONNE** à la locataire de voir à la préparation complète de son logement aux fins des traitements d'extermination contre les coquerelles ou toute autre vermine, selon les spécifications données par les représentants du locateur et cela chaque fois qu'elle est requise par ce dernier;

[29] **ORDONNE** à la locataire de ne pas enlever les trappes collantes installées par l'exterminateur dans son logement dans le but de déterminer les zones où se trouvent les coquerelles;

[30] **DÉCLARE** que les précédentes ordonnances seront en vigueur pour une durée de deux ans à compter de la date de signature de la présente décision;

[31] **ORDONNE** l'exécution provisoire immédiate de la présente décision malgré l'appel;

[32] **CONDAMNE** la locataire à payer au locateur les frais de 102\$

## COMMENTAIRES

Dans cette affaire, l'office a déposé une demande en résiliation de bail pour défaut, de la part de la locataire du logement, de collaborer aux traitements d'extermination de coquerelles.

L'extermination a commencé en mars 2020 et le jour de l'audition, le 27 octobre 2021 la situation n'était toujours pas réglée. La présence de coquerelles se faisait toujours sentir, ce qui a causé un problème sérieux et grave dans l'appartement de la locataire.

Le tribunal a considéré que la locataire n'use pas de son logement avec prudence et diligence. De plus, son refus de collaborer aux traitements contribue à la prolifération des coquerelles dans son logement et empêche l'efficacité des traitements et le travail des exterminateurs.

Un tel comportement cause un préjudice sérieux au locateur justifiant la résiliation du bail. Toutefois, le tribunal a décidé de surseoir à la résiliation du bail et rendre des ordonnances de dernière chance. Si la locataire ne se conforme pas, l'office pourra déposer une nouvelle demande pour obtenir la résiliation du bail au motif que la décision du tribunal n'a pas été respectée.



## NON RESPECT D'UNE ORDONNANCE – RÉSILIATION DE BAIL

---

**Office d'habitation de l'Épiphanie c. Kim Desbois**

**Tribunal administratif du logement no 554533 31 20210128 S**

**Marilyne Trudeau, juge administrative**

**Jugement rendu le 28 juillet 2021**

---

### DÉCISION

[1] Le locateur demande le recouvrement du loyer au montant de (266\$) ainsi que le loyer dû au moment de l'audience, le tout avec intérêt légal et il demande pour ce motif la résiliation du bail, l'expulsion de la locataire et les frais.

[2] De plus, il demande la résiliation du bail pour non-respect d'une ordonnance émise le 9 avril 2021 par la soussignée, en vertu de l'article 1973 C.c.Q.

[3] Les parties sont liées par un bail couvrant la période du 1<sup>er</sup> août 2019 au 30 juin 2020 au loyer mensuel de 266\$, payable le premier jour de chaque mois, reconduit jusqu'au 30 juin 2021 au même loyer.

[4] La preuve démontre que la locataire a quitté le logement au 30 juin 2021 et doit 266\$, soit le loyer du mois de juin 2021, plus 23\$ représentant les frais de notification prévus au règlement.

[5] La locataire ayant quitté le logement, la demande de résiliation du bail est devenue sans objet.

[6] L'article 1973 C.c.Q. prévoit :

«1973. Lorsque l'une ou l'autre des parties demande la résiliation du bail, le tribunal peut l'accorder immédiatement ou ordonner au débiteur d'exécuter ses obligations dans le délai qu'il détermine, à moins qu'il ne s'agisse d'un retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer.

Si le débiteur ne se conforme pas à la décision du tribunal, celui-ci, à la demande du créancier, résilie le bail. »



[7] Cet article établit donc que le Tribunal doit résilier le bail de la locataire à la suite du non-respect d'une ordonnance émise antérieurement par un juge du Tribunal administratif du logement.

[8] D'ailleurs, cet article a été interprété par le juge Jean-Jacques Croteau, de la Cour supérieure, qui a jugé que la Cour du Québec avait commis une erreur manifestement déraisonnable en décidant que la locataire méritait une remontrance plutôt que d'ordonner la résiliation du contrat de location et l'éviction d'un locataire qui n'avait pas respecté l'ordonnance émise par la Régie du logement<sup>1</sup>.

[9] **CONSIDÉRANT** l'ordonnance émise par le Tribunal en vertu de l'article 1973 du *Code civil du Québec*;

[10] **CONSIDÉRANT** que la preuve prépondérante établit que la locataire a fait défaut de respecter l'ordonnance de payer le premier jour de chaque mois;

[11] Le préjudice causé à la locatrice justifie l'exécution provisoire de la décision, comme il est prévu à l'article 82.1 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*.

## POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[12] **ACCUEILLE** en partie la demande du locateur;

[13] **CONSTATE** la résiliation du bail;

[14] **CONDAMNE** la locataire à payer au locateur la somme de 266 \$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., à compter du 17 juin 2021, plus les frais judiciaires de 102 \$;

[15] **RÉSERVE** au locateur tous ses recours;

[16] **REJETTE** la demande quant aux autres conclusions.

1. *Office municipal d'habitation de Montréal c. Cour du Québec*, J.E. 95-1623, (c.s.) CONF. PAR c.a.m. 500-09001265-98, le 17 novembre 1998.



## COMMENTAIRES

L'article 1973 du Code civil du Québec précise que si un locataire ne se conforme pas à la décision du tribunal, à la demande du locateur, le tribunal résilie le bail.

Lorsqu'une décision n'est pas respectée en matière de logement, le tribunal n'a pas le choix, il doit résilier le bail si la demande lui est faite. Donner une seconde dernière chance au locataire ou lui faire une remontrance constitue une erreur manifestement déraisonnable commise par un tribunal. La sanction doit être la résiliation du bail.

Si un office se voit refuser la résiliation du bail pour non-respect d'une ordonnance, cette décision devrait faire l'objet d'un appel.



## NON RESPECT D'UNE ORDONNANCE – RÉSILIATION DU BAIL

---

**Office d'habitation au Cœur de Chez nous c. Julien Claveau**  
**Tribunal administratif du logement no 547216 29 20201130 S**  
**Linda Boucher, juge administrative**  
**Jugement rendu le 12 novembre 2021**

### DÉCISION

[1] La locatrice demande la résiliation du bail au motif que le locataire n'a pas respecté les ordonnances émises par le tribunal dans sa décision du 19 mars 2021.

[2] Bien que dûment convoqué, le locataire est absent à l'audience.

### MISE EN CONTEXTE

[3] Il appert que les parties sont liées par un bail reconduit du 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 30 juin 2022 au loyer mensuel de 464 \$.

[4] L'immeuble est en majorité occupé par des femmes.

### LA PREUVE

[5] Le 19 mars dernier, le tribunal entérinait une entente intervenue entre les parties et la déclarait exécutoire.

[6] Par cette demande, le locataire s'engageait à ce qui suit :

« Le locataire s'engage au suivant :

Traiter les autres locataires et les membres du personnel (incluant les membres de la direction) de façon courtoise et respectueuse ;

Avoir une bonne communication avec la direction, en restant toujours calme dans ses échanges ;

Utiliser la buanderie dans les heures autorisées par le règlement (8 à 20 heures) :



Fumer seulement à l'intérieur de son logement ou à l'extérieur (à plus de 9 mètres de l'immeuble) ;

Être habillé de façon convenable, en tout temps, dans les aires communs (pantalon et chandail) ;

Garder la propreté des lieux, incluant le logement et les espaces communs ;

S'abstenir en tout temps de faire des bruits excessifs ;

Permettre à la locatrice de visiter son logement, après avoir reçu l'avis prévu par la loi ;

Afin d'assister le locataire, notamment dans ses échanges avec la locatrice, cette dernière s'engage à chercher un travailleur social pour le locataire dans un délai raisonnable ;

En échange, le locataire s'engage à accepter l'assistance du travailleur social référé par la locatrice ; »(sic)

[7] Le locataire n'a pas appelé de cette décision qui est entrée en force de chose jugée et est exécutable depuis le 19 avril dernier.

[8] Or, déplore la mandataire de la locatrice, le locataire a failli à ses engagements tant envers le personnel de la locatrice que des autres résidentes de l'immeuble dont elle reçoit les plaintes répétées.

[9] Notamment, le locataire se comporte de façon misogyne avec elle refusant ses services puis les réclamant. Fatiguée des insultes du locataire, elle refuse à présent de le rencontrer.

[10] De plus, il dérange ses voisines et sort de chez lui sans être vêtu convenablement et fume partout à sa guise, contrevenant ainsi à son engagement.

[11] Deux voisines sont venues raconter comment, depuis la décision en question, le locataire continue de venir frapper à leur porte de jour comme de nuit pour les engueuler et les insulter. Encore là le locataire leur tient des propos misogynes.

[12] Il fait des crises, tant et si bien qu'elles le craignent et ne sortent de chez elle qu'à la course et après vérification, de peur de le croiser et subir ses foudres.



[13] L'une d'elles menace d'abandonner son logement si le locataire continu d'y demeurer, toutes deux disent craindre le locataire et n'en peuvent plus de vivre dans la peur chez elles.

[14] Manifestement, le locataire récidive et ne respecte pas ses engagements.

[15] Or, les ordonnances rendues aux termes de la décision du 19 mars 2021 constituaient une ultime chance qui était accordée au locataire de conserver son logement pourvu qu'il respecte ses engagements.

[16] La locatrice est donc bien fondée de se prévaloir de l'article 1973 du *Code civil du Québec* <sup>(1)</sup> afin de réclamer la résiliation du bail.

[17] Le préjudice causé à la locatrice justifie l'exécution provisoire de la décision, comme il est prévu à l'article 82.1 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*.

## POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[18] **ACCUEILLE** la demande;

[19] **RÉSILIE** le bail et **ORDONNE** l'éviction du locataire ainsi que de tous les autres occupants du logement;

---

1. 1973 C.c.Q. Lorsque l'une ou l'autre des parties demande la résiliation du bail, le tribunal peut l'accorder immédiatement ou ordonner au débiteur d'exécuter ses obligations dans le délai qu'il détermine, à moins qu'il ne s'agisse d'un retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer. *Si le débiteur ne se conforme pas à la décision du tribunal, celui-ci, à la demande du créancier, résilie le bail.*



## COMMENTAIRES

Dans cette affaire, l'office a déposé une demande en résiliation de bail pour troubles de comportement. Une entente est intervenue entre les parties, laquelle a été entérinée par le tribunal pour valoir jugement.

Bien que le locataire se soit volontairement engagé et a consenti à la signature de l'entente, il n'a pas respecté ses engagements tant envers le personnel de l'office qu'envers les autres locataires de l'immeuble.

L'ordonnance entérinant l'entente constituait pour le tribunal l'ultime chance pour le locataire de se comporter de façon responsable. N'ayant pas respecté l'ordonnance, le tribunal a résilié le bail.

Il faut retenir que le fait de ne pas respecter une ordonnance constitue un outrage au tribunal. En matière de logement, la sanction ultime est la résiliation du bail.





## NON RESPECT D'UNE ORDONNANCE – JOUR NON JURIDIQUE – RÉSILIATION DE BAIL

---

**Johanne Dion c. Mariya Atanasova et Svetoslav Radulov**

**Tribunal administratif du logement no 475421 31 20190808 S**

**Luk Dufort, juge administratif**

**Jugement rendu le 10 février 2021**

---

### DÉCISION

[1] La locatrice demande la résiliation du bail pour le non-respect d'une ordonnance émise le 8 octobre 2019.

#### QUESTIONS EN LITIGE :

- 1- Les locataires ont-ils respecté l'ordonnance émise le 8 octobre 2019 en payant le loyer le 3 janvier 2020, alors que le 1<sup>er</sup> et 2 janvier étaient des jours non juridiques ?
- 2- Est-ce que les locataires ont présenté un motif suffisant pour expliquer qu'ils n'ont pas respecté l'ordonnance rendue en vertu de l'article 1973 C.c.Q. ?

#### PREUVE

[2] Il s'agit d'un bail du 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 30 juin 2020 au loyer mensuel de 1 457\$, payable le premier jour de chaque mois.

[3] La preuve révèle que la Régie du logement<sup>1</sup> rendait, le 8 octobre 2019, une décision fondée sur l'article 1973 du *Code civil du Québec*, laquelle ordonnait aux locataires de payer à la locatrice le loyer le premier jour de chaque mois.

[4] Il est admis que les locataires ont payé le loyer du mois de janvier 2020, le 3<sup>e</sup> jour de ce mois.

---

1. Maintenant le Tribunal administratif du logement



[5] La locataire témoigne qu'ils étaient au Kenya du 24 décembre 2019 au 7 janvier 2020. Ils ont participé à un safari.

[6] Le 31 décembre, ils se rendent à un nouveau campement et réalisent qu'ils n'ont pas accès à un réseau Wi-Fi qui pourrait leur permettre d'effectuer le paiement du loyer par virement bancaire pour le 1<sup>er</sup> janvier. Ce n'est que lorsqu'ils auront accès à un réseau le 3 janvier qu'ils seront en mesure d'effectuer le paiement du loyer, quelques heures après que la locatrice a transmis un courriel pour leur en demander le paiement.

[7] La locataire témoigne avoir fait certaines vérifications avant de partir en safari et croyait qu'ils allaient avoir accès à un réseau sans-fil pendant toute la durée du safari.

## ARGUMENTATION DES PARTIES

[8] La locatrice invoque que les locataires ont été négligents en ne s'assurant pas d'avoir pris les mesures nécessaires afin de procéder au paiement du loyer en temps opportun.

[9] Selon elle, l'ordonnance émise en vertu de l'article 1973 C.c.Q. de payer le premier du mois est un terme et l'article 87 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (ci-après LTL) et l'article 61 de la *Loi d'interprétation* ne peuvent permettre aux locataires d'exécuter leur obligation le 3 janvier.

[10] Les locataires plaident qu'en vertu de l'article 87 LTL, 61 de la *Loi d'interprétation* et 83 du C.p.C, les 1 et 2 janvier sont des jours non juridiques et qu'ils ont donc rempli leur obligation en payant au 1<sup>er</sup> jour juridique suivant, soit le 3 janvier.

[11] La demande de la locatrice est donc mal fondée en fait en droit.

## ANALYSE ET DÉCISION

**Est-ce que les locataires ont respecté l'ordonnance en payant le loyer le 3 janvier 2020 alors que le 1<sup>er</sup> et 2 janvier étaient des jours non juridiques ?**

[12] Les locataires invoquent que les 1<sup>er</sup> et 2 janvier 2020 étaient des jours non juridiques si bien qu'ils ont respecté l'ordonnance en payant le



3 janvier. Ils invoquent la décision *Revah c. Fragoulis*<sup>2</sup> rendue par l'Honorable Daniel Dortélus dans laquelle les faits aux dossiers étaient similaires :

« Les articles 87 de la *Loi sur la Régie du logement* et 52 de la *Loi d'Interprétation* sont-ils applicables pour décider de la violation ou non d'une ordonnance selon l'article 1973 C.c.Q. ?

[25] Il est utile de disposer en premier lieu de cette question, dont la réponse a un impact direct sur les deux autres questions.

[26] La réponse à cette question est affirmative, ce pour les motifs qui suivent.

[27] La décision de la Régie, au cœur de l'appel du locataire-requérant, a pour effet de sanctionner le non-respect d'une ordonnance émise en juillet 2013, en application de l'article 1973 C.c.Q. *in fine*.

[28] Le locataire-requérant reconnaît que suivant l'ordonnance en question, il doit payer son loyer le 1<sup>er</sup> de chaque mois. Il plaide que ce délai est assujéti aux règles juridiques applicables lorsque le 1<sup>er</sup> du mois est un jour non juridique ou férié.

[29] La *Loi sur la Régie du logement* ne définit pas les jours non juridiques, le locataire-requérant suggère de s'en remettre aux dispositions du *Code de procédure civile* (« C.p.c. ») et plaide l'application de l'article 7 C.p.c. [6] qui énonce :

« 7. Si la date fixée pour faire une chose tombe un jour non juridique, la chose peut être valablement faite le premier jour juridique qui suit. »

[30] Afin de soutenir ses prétentions, le locataire-requérant invoque les dispositions des articles 1 et 61 (23) de la *Loi d'Interprétation* [7] qui énoncent :

« 1. Cette loi s'applique à toute loi du Parlement du Québec, à moins que l'objet, le contexte ou quelque disposition de cette loi ne s'y oppose.

61. Dans toute loi, à moins qu'il n'existe des dispositions particulières à ce contraire :

[...]

---

2. *Revah c. Fragoulis*, 2014 QCCQ 5037 (CanLII)



23° les mots « jour de fête » et « jour férié » désignent :

- a) les dimanches ;
- b) le 1<sup>er</sup> janvier ;
- c) le Vendredi saint ;
- d) le lundi de Pâques ;
- e) le 24 juin, jour de la fête nationale ;
- f) le 1<sup>er</sup> juillet, anniversaire de la Confédération, ou le 2 juillet si le 1<sup>er</sup> tombe un dimanche ;
- g) le premier lundi de septembre, fête du Travail ;
- g.1) le deuxième lundi d'octobre ;
- h) le 25 décembre ;
- i) le jour fixé par proclamation du gouverneur général pour marquer l'anniversaire du Souverain ;
- j) tout autre jour fixé par proclamation ou décret du gouvernement comme jour de fête publique ou d'action de grâces ;»  
(Soulignement ajouté)

[31] Le Tribunal estime bien fondées les prétentions du locataire-requérant, car avec égards pour l'opinion contraire, le délai fixé pour le paiement du loyer le 1<sup>er</sup> de chaque mois pour l'application de l'article 1903 C.c.Q. et l'exécution d'une ordonnance émise en vertu de l'article 1973 C.c.Q., sont sujet à l'application de l'article 87 de *Loi sur la Régie du logement* [8] qui prévoit :

« 87. Dans la computation d'un délai prévu par la présente loi ou par les articles 1892 à 2000 du Code civil :

1° le jour qui marque le point de départ n'est pas compté mais celui de l'échéance l'est ;

2° les jours fériés sont comptés mais, lorsque le dernier jour est férié, le délai est prorogé au premier jour non férié suivant ;

3° le samedi est assimilé à un jour férié de même que le 2 janvier et le 26 décembre. » (Soulignements ajoutés)



[32] De plus, la *Loi sur la Régie du logement* étant une loi du parlement de Québec, les articles 1 et 61 (23) de la *Loi d'interprétation* s'appliquent à la *Loi sur la Régie du logement*.

[33] La décision de la Régie est mal dirigée en droit, car le 1<sup>er</sup> étant un jour non juridique, le locataire-requérant pouvait payer son loyer le jour juridique suivant, ce qu'il a fait.» (Références omises)

[13] Cette décision a par la suite été reprise par d'autres décisions rendues par le Tribunal<sup>3</sup>.

[14] Dans un premier temps, il y a lieu d'établir que les articles 6, 7 et 8 de l'ancien *Code de procédure civile* ont été remplacés par les articles 82, 83 et 84 du *Code de procédure civile*<sup>4</sup>. Les articles se lisent comme suit :

« **82.** Les tribunaux ne siègent pas les samedis et les jours fériés au sens de l'article 61 de la *Loi d'interprétation* (chapitre I-16), non plus que les 26 décembre et 2 janvier qui sont, en matière de procédure civile, considérés jours fériés. En cas d'urgence, une demande peut être entendue, même le samedi ou un jour férié, par le juge désigné par le juge en chef pour assurer la garde.

De plus, les tribunaux de première instance ne sont pas tenus de siéger entre le 30 juin et le 1<sup>er</sup> septembre, ni entre le 20 décembre et le 7 janvier. Néanmoins, ils sont tenus d'entendre les affaires relatives à l'intégrité, l'état ou la capacité des personnes, celles en droit de la famille, celles portant sur des contrats de travail ou de louage, celles inscrites par suite du défaut du défendeur ou portant sur des incidents de l'instance, les mesures provisionnelles ou de contrôle, les demandes non contentieuses ainsi que celles qui sont incidentes à l'exécution des jugements. S'ils procèdent à l'instruction au fond d'une autre affaire pendant cette période, ils doivent, avant d'en fixer la date, s'assurer que les parties, leur avocat et, s'il y a lieu, leurs témoins peuvent être présents sans inconvénients majeurs pour eux-mêmes et leur famille.

---

3. *Fortin c. Roy*, 2017 QCRDL 31828; *Investissements Canmed inc. c. Clark*, 2018 QCRDL 29731; *Ayouni c. Blaizel*, 2014 CanLII 120347 (QC RDL); *Choucair c. Lokhun*, 2020 QCRDL 15935  
4. *Code de procédure civile*, RLRQ, c. C-25.01



En toutes circonstances, les demandes d'habeas corpus, celles relatives à l'intégrité de la personne et les demandes considérées urgentes par la loi ou le juge en chef ont, dans cet ordre, priorité sur toutes les autres demandes.

**83.** Lorsqu'un acte ou une formalité doit être accompli dans un délai fixé par le Code, imparti par le tribunal ou convenu entre les parties, le délai court à compter de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui en est la source.

Le délai se compte par jour entier ou, le cas échéant, par mois. Lorsque le délai est exprimé en jours, le jour qui marque le point de départ n'est pas compté mais celui de l'échéance l'est. Lorsqu'il est exprimé en mois, le délai expire le jour du dernier mois qui porte le même quantième que l'acte, l'événement, la décision ou la notification qui fait courir le délai; à défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois.

Le délai expire le dernier jour à 24 h 00; celui qui expirerait normalement un samedi ou un jour férié est prolongé au premier jour ouvrable qui suit.

**84.** Un délai que le Code qualifie de rigueur ne peut être prolongé que si le tribunal est convaincu que la partie concernée a été en fait dans l'impossibilité d'agir plus tôt. Tout autre délai peut, si le tribunal l'estime nécessaire, être prolongé ou, en cas d'urgence, abrégé par lui. Lorsqu'il prolonge un délai, le tribunal peut relever une partie des conséquences du défaut de le respecter. »

[15] L'article 82 C.p.C fait donc directement référence à l'article 61 de la Loi d'interprétation<sup>5</sup> afin de définir les jours fériés. La définition se retrouve au paragraphe 23 :

« 23° les mots « jour de fête » et « jour férié » désignent :

- a) les dimanches ;
- b) le 1<sup>er</sup> janvier ;
- c) le Vendredi saint ;
- d) le lundi de Pâques ;
- e) le 24 juin, jour de la fête nationale ;

---

5. RLRQ, chapitre 1-16



- f) le 1<sup>er</sup> juillet, anniversaire de la Confédération, ou le 2 juillet si le 1<sup>er</sup> tombe un dimanche ;
- g) le premier lundi de septembre, fête du Travail ;
- g.1) le deuxième lundi d'octobre ;
- h) le 25 décembre ;
- i) le jour fixé par proclamation du gouverneur général pour marquer l'anniversaire du Souverain ;
- j) tout autre jour fixé par proclamation ou décret du gouvernement comme jour de fête publique ou d'action de grâces ;

Selon les locataires, en vertu de ces articles, le 1<sup>er</sup> janvier doit donc être considéré comme étant un jour férié, faisant en sorte que le délai était prolongé au premier jour ouvrable qui suit.

Pour les locataires, le prochain jour ouvrable qui suit ne serait pas le 2 janvier, car l'article 87 de la Loi sur la Régie du logement<sup>6</sup> prévoit que le 2 janvier est assimilé à un jour férié :

« 87. Dans la computation d'un délai prévu par la présente loi ou par les articles 1892 à 2000 du Code civil :

1° le jour qui marque le point de départ n'est pas compté mais celui de l'échéance l'est ;

2° les jours fériés sont comptés mais, lorsque le dernier jour est férié, le délai est prorogé au premier jour ouvrable suivant ;

3° le samedi est assimilé à un jour férié de même que le 2 janvier et le 26 décembre. »

[16] Le Tribunal est d'opinion que les articles du *Code de procédure civile* et l'article 87 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* ne sont d'aucun secours pour les locataires. De l'avis du Tribunal, ces articles ne peuvent trouver application en l'instance ni servir à calculer des délais déjà fixés par le Tribunal dans le cadre d'une ordonnance comme c'est le cas dans la présente affaire.

[17] L'auteur Hubert Reid définit le terme computation de la façon suivante :

« Méthode employée pour calculer le temps<sup>7</sup> »

6. Maintenant *Loi sur le Tribunal administratif du logement*, mais l'article n'a pas été modifié.

7. Dictionnaire de droit québécois et canadien, Hubert Reid, Montréal : Wilson & Lafleur, 2015.



[18] L'ordonnance émise par le Tribunal le 8 octobre 2019 de payer le 1<sup>er</sup> de chaque mois est un terme qui réitère l'obligation des locataires de respecter l'une de leurs obligations prévues au contrat de louage, soit le paiement du loyer.

[19] Le terme étant fixé par le contrat qui unit les parties et réitéré par une décision du Tribunal, il est inutile de référer aux règles de la computation des délais pour connaître l'échéance d'un délai pour accomplir cette obligation.

[20] Pour le Tribunal, la computation des délais et les articles qui l'encadrent servent à calculer l'échéance d'un délai non défini par un contrat, soit par exemple en matière de prescription ou dans le cadre d'un acte ou d'une procédure qui doit être accomplis dans un temps déterminé par le *Code de procédure civile* ou toutes autres lois et non pas lorsqu'un terme est clairement défini par le contrat entre les parties.

[21] L'obligation des locataires de payer le loyer le 1<sup>er</sup> du mois est une obligation dont le terme est prévu contractuellement et qui ne serait être modifié par les règles de la computation des délais. Le Tribunal ne peut conclure que les locataires ont bénéficié d'un délai supplémentaire pour accomplir leurs obligations contractuelles, car le terme tombait un jour férié.

[22] À titre d'exemple, un locateur qui a l'obligation de livrer le logement à la date convenue entre les parties, le 1<sup>er</sup> juillet, ne pourrait invoquer que le terme de son obligation tombe un jour férié pour retarder l'exécution de son obligation de délivrer le logement. Il en va de même pour l'obligation de payer le loyer le 1<sup>er</sup> du mois.

[23] Le Tribunal conclut donc que les locataires, en vertu de l'ordonnance émise par le Tribunal le 8 octobre 2019, devaient payer leur loyer le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et qu'ils n'ont pas respecté cette ordonnance.

[24] Est-ce que les locataires ont présenté un motif suffisant pour expliquer qu'ils n'ont pas respecté l'ordonnance rendue en vertu de l'article 1973 C.c.Q.?

[25] Dans l'affaire *Samson c. Poitras*<sup>8</sup>, la juge administrative, Francine Jodoin, écrit ceci quant à la nature de l'ordonnance émise suivant l'article

---

8. *Samson c. Poitras*, 2016 CanLII 114488





1973 C.c.Q. et de l'examen que doit faire le tribunal saisi d'une demande en résiliation de bail pour défaut de respecter cette ordonnance :

« [11] Dans l'affaire *Lavigueur c. Grenon* (1), la Cour du Québec souligne l'importance de l'ordonnance ainsi émise :

« [30] Le Tribunal constate que l'ordonnance prévue à l'article 1973 C.c.Q. s'apparente à l'injonction. Lorsqu'une ordonnance est préalablement émise par un régisseur, ce dernier doit tenir une audition avant de prononcer la résiliation. Comme on le sait, le défaut de respecter une ordonnance de la Cour ou une injonction est sanctionné par un outrage au Tribunal. Par contre, dans le cadre d'une ordonnance de l'article 1973 C.c.Q., la sanction est la résiliation. »

[12] Lorsqu'une ordonnance est émise conformément à l'article 1973 du Code civil du Québec précité, la seule preuve du défaut du locataire de respecter une telle ordonnance entraîne la résiliation du bail et le Tribunal n'a plus discrétion (2) pour décider, par exemple, qu'il y a lieu de réitérer l'ordonnance ou refuser la résiliation.

[13] Ceci étant, le Tribunal doit quand même entendre la preuve pertinente présentée pour constater si, depuis que l'ordonnance a été émise, le défaut est réel et en lien avec la nature des ordonnances émises, s'il y a eu renonciation à l'ordonnance prononcée ou transaction entre les parties depuis.

[14] Il va de soi que tout élément de défense pertinent doit être entendu et considéré.

[15] Par contre, la contravention à l'ordonnance est acquise lorsque cette défense consiste à démontrer que l'ordonnance n'aurait pas dû être émise (appel déguisé) ou que le défaut résulte de difficultés financières ou personnelles. Toute défense qui consiste à refaire la preuve sur l'existence réelle de retards fréquents n'est pas pertinente.

[16] En cela, le Tribunal n'adhère pas à l'opinion qui veuille qu'il existe deux écoles de pensées sur la conséquence liée au non-respect d'une ordonnance émise suivant l'article 1973 C.c.Q. Lorsque la jurisprudence a énoncé l'absence de discrétion du juge pour résilier le bail cela était en lien évidemment avec une



preuve claire de la contravention à l'ordonnance. Évidemment, si cette contravention ne relève pas du locataire ou si les faits subséquents indiquent qu'il y a eu, par exemple, renonciation à l'ordonnance, le juge ne pourra conclure à la contravention. Il n'exerce pas ainsi une discrétion, mais apprécie la preuve présentée.

[17] Le Tribunal ne peut exercer une discrétion judiciaire pour pallier à la résiliation dans la mesure où la contravention est avérée. Cette discrétion a déjà été exercée au stade de l'émission d'une ordonnance en lieu et place de la résiliation immédiate.» (Références omises)

[26] Dans la décision *Rotter c. Namer*<sup>9</sup>, le juge Lareau de la Cour du Québec détermine ce qu'un juge administratif doit évaluer lorsqu'une partie demande la résiliation du bail pour une contravention à une ordonnance en vertu de l'article 1973 C.c.Q. :

«[30] L'émission d'une ordonnance en vertu de l'article 1973 C.c.Q. s'inscrit dans un contexte bien particulier.

1973. Lorsque l'une ou l'autre des parties demande la résiliation du bail, le tribunal peut l'accorder immédiatement ou ordonner au débiteur d'exécuter ses obligations dans le délai qu'il détermine, à moins qu'il ne s'agisse d'un retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer.

Si le débiteur ne se conforme pas à la décision du tribunal, celui-ci, à la demande du créancier, résilie le bail.

[31] Ce pouvoir relève d'une discrétion judiciaire qui permet à la Régie de prononcer une sanction autre que la résiliation à un défaut constaté du locataire. Lorsque la preuve permet à la RÉGIE de prononcer la résiliation du bail, mais que le régisseur est d'avis que la sanction est, en l'espèce, trop sévère et qu'il ne s'agit pas d'un retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer, ce dernier peut émettre une ordonnance contraignant au locataire d'exécuter son obligation dans un délai qu'il détermine. C'est en quelque sorte une dernière chance que la RÉGIE accorde à un locataire pour lui permettre d'éviter la résiliation du bail et son éviction.

---

9. 2017 QCCQ 1572



[32] Ceci étant, la décision de la RÉGIE de déclarer qu'un locataire ne s'est pas conformé à une ordonnance ne doit pas être un automatisme qui ne se satisfait que d'une simple preuve technique d'un défaut. Elle requiert par la RÉGIE l'exercice d'une fonction juridictionnelle. La RÉGIE doit premièrement interpréter l'ordonnance, un exercice souvent fort simple, mais qui peut s'avérer particulièrement pertinent lorsque l'ordonnance est imprécise ou équivoque. La RÉGIE doit ensuite analyser la preuve factuelle afin de déterminer si l'ordonnance a été respectée ou non.

[33] Si le constat d'un défaut volontaire et substantiel laisse peu de place à la RÉGIE pour prononcer autre chose que la résiliation du bail, sa décision de conclure qu'il y a ou non un défaut de cette nature peut considérer plusieurs facteurs. À titre d'exemples non limitatifs, le défaut peut résulter d'un geste attribuable au locateur, il peut avoir été provoqué par une mauvaise interprétation de l'ordonnance, le locataire peut avoir été dans une impossibilité d'agir ou encore le comportement du locateur peut établir qu'il avait renoncé aux effets de l'ordonnance. »

[27] Les locataires invoquent qu'ils n'ont pas été en mesure d'effectuer le paiement avant le 3 janvier, car ils se trouvaient dans un safari au Kenya et qu'ils n'avaient pas accès à internet pour faire un transfert bancaire.

[28] Le Tribunal comprend de leur défense qu'ils invoquent qu'ils étaient dans une impossibilité d'agir, ce qui peut être considéré comme étant un motif de défense recevable pour ne pas avoir respecté une ordonnance en vertu de l'article 1973 C.c.Q. en vertu de la jurisprudence.

[29] La locataire témoigne avoir été surprise lorsqu'elle arrive au camp dont ils doivent passer quelques jours et qu'ils n'ont pas accès à internet. Elle affirme s'être renseignée avant le voyage et était sous l'impression qu'ils auraient accès à un réseau Wi-Fi pendant la durée complète de son voyage.

[30] Interrogée par le Tribunal sur les vérifications qu'elle a faites sur l'accès au réseau internet pendant toute la durée de son voyage, son



témoignage est confus. Elle indique l'avoir peut-être vu sur des brochures, mais ceux qui sont en sa possession n'en font pas mention. Elle indique que les autres endroits d'hébergement dans leur safari avaient une connexion internet.

[31] Pour le Tribunal, les locataires ont été négligents en tenant pour acquis qu'ils allaient avoir accès à un réseau internet le 1<sup>er</sup> janvier et qu'ils seraient en mesure de faire un transfert bancaire à ce moment. Une personne prudente et diligente ne prendrait pas pour acquis qu'elle obtiendrait accès à un réseau Wi-Fi au milieu de la savane et prendrait des mesures pour s'en assurer, notamment en communiquant avec les organisateurs du safari avant de prendre le départ.

[32] Il aurait été plus prudent dans les circonstances pour les locataires de prévoir un moyen de payer le 1<sup>er</sup> du mois en faisant parvenir d'avance le paiement du loyer ou encore en programmant d'avance un transfert bancaire afin que celui-ci s'effectue automatiquement le 1<sup>er</sup> janvier.

[33] Le Tribunal retient donc de la preuve que les locataires ont été négligents en ne s'assurant pas qu'il soit possible d'effectuer le paiement le 1<sup>er</sup> du mois et en ne prenant pas les mesures nécessaires pour que ce paiement soit fait conformément à l'ordonnance. Pour le Tribunal, les locataires n'étaient pas dans l'impossibilité d'agir et ils ont été imprudents faisant en sorte qu'ils n'ont pas de motifs valables justifiant de ne pas respecter l'ordonnance du 1<sup>er</sup> janvier.

[34] Considérant les principes ci-dessus exposés et la preuve, le Tribunal conclut que la locatrice a démontré le non-respect de l'ordonnance rendue en vertu de l'article 1973 C.c.Q.

[35] En conséquence, la demande de résiliation est accordée.

[36] L'exécution provisoire de la présente décision n'est pas justifiée aux termes de l'article 82.1 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*.



## POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[37] **RÉSILIE** le bail et **ORDONNE** l'expulsion des locataires et de tous les occupants du logement;

[38] **CONDAMNE** les locataires à payer à la locatrice les frais judiciaires de 87,75\$.

## COMMENTAIRES

Un jugement ordonne aux locataires de payer le loyer le 1<sup>er</sup> du mois. Les locataires ont payé le loyer le 3 janvier 2020, car le 1<sup>er</sup> et le 2 janvier étaient des jours non juridiques. Le locateur n'ayant pas reçu le paiement le 1<sup>er</sup> tel qu'ordonné a déposé une demande en résiliation de bail.

Le tribunal devait répondre à la question de savoir si la date fixée pour faire une chose tombe un jour non juridique ou férié, cette chose peut-elle être valablement faite le premier jour juridique qui suit ?

Le tribunal est d'avis que l'ordonnance rendue de payer le loyer le 1<sup>er</sup> du mois ne fait que confirmer les obligations des locataires prévues au contrat de louage. Le terme étant fixé, il est inutile de référer aux règles de la computation des délais. Le loyer doit être payé le 1<sup>er</sup> du mois.

Toutefois, une preuve d'avoir été dans l'impossibilité d'agir peut être considérée comme un motif recevable de défense pour ne pas avoir respecté une ordonnance. C'est le courant jurisprudentiel majoritaire.

Des précisions fournies par les locataires, le tribunal arrive à la conclusion qu'ils ont été négligents. Une personne prudente et diligente n'aurait pas pris pour acquis qu'un réseau Wi-Fi aurait été accessible et disponible au milieu de la savane. Ils n'ont pas pris les mesures nécessaires pour que le paiement soit effectué à son échéance.

Le non-respect de l'ordonnance a été démontré à la satisfaction du tribunal. Les locataires n'étaient pas dans l'impossibilité d'agir. Ils pouvaient agir plus tôt.

Le bail a été résilié.



## PRESCRIPTION EXTINCTIVE – PANDÉMIE

---

**Maxime Tétreault et Pierre Tétreault c. Nathalie Boisvert**

**Tribunal administratif du logement no 533033 25 20200813 G**

**Chantal Boucher, juge administrative**

**Jugement rendu le 25 février 2021**

---

### DÉCISION

[1] Par une demande introduite le 13 août 2020, les locateurs demandent le recouvrement du loyer non payé au moment du départ de la locataire, des dommages et intérêts pour perte de loyer et indemnité de relocation, plus les intérêts et les frais.

[2] Les parties étaient liées par un bail du 1<sup>er</sup> mai 2016 au 30 juin 2017 au loyer mensuel de 750\$, reconduit jusqu'au 30 juin 2018 au loyer mensuel de 755\$.

[3] Bien que dûment convoqués, seul un des locateurs est présent à l'audience.

[4] La preuve démontre que la locataire a quitté le logement sans droit au cours du mois de mai 2017.

[5] À son départ, la locataire devait aux locateurs 750\$, représentant le loyer de mai 2017.

[6] Le logement fut reloué le 1<sup>er</sup> novembre 2017 et le locateur, présent à l'audience, réclame 3 770\$ pour la perte de cinq mois de loyers.

[7] Le locateur réclame également les frais de publicité au montant de 185,56\$ ainsi que des dommages de 1 500\$ représentant la promotion de loyer qu'il a dû offrir afin de pouvoir relouer le logement et de minimiser ses pertes.

[8] En cours d'audience, le Tribunal a soulevé d'office la prescription prévue à l'article 2925 du *Code civil du Québec* (ci-après C.c.Q.).

[9] En effet, il appert de la preuve que les faits générateurs de droit ont débuté le 1<sup>er</sup> mai 2017 et que la demande fut introduite à la Régie du logement (maintenant Tribunal administratif du logement) le 13 août 2020, soit plus de trois ans après la naissance du droit invoqué.



[10] En conséquence, le loyer dû pour le mois de mai 2017 ainsi que les dommages demandés jusqu'au 12 août 2017 inclusivement, soit les indemnités de relocation et les frais de publicité, seraient prescrits.

[11] Si le Tribunal en vient à cette conclusion, seules les indemnités de relocation pour les mois de septembre et octobre 2017, les frais de publicité couvrant cette période ainsi que la promotion offerte au nouveau locataire (1 500 \$) le cas échéant, seraient admissibles dans la demande de dommages.

[12] Le locateur s'objecte à l'intervention d'office du Tribunal et soumet son argumentation en trois points distincts.

[13] Le premier étant que le Tribunal ne peut soulever d'office la prescription. Ce moyen de défense devant être invoqué par la partie défenderesse et qu'en son absence, celle-ci ne peut soumettre aucun argument.

[14] Comme deuxième point et advenant que le Tribunal juge avoir le pouvoir de soulever prescription d'office en l'absence d'une partie, le locateur soumet que les décrets émis par les autorités gouvernementales en lien avec la pandémie ont interrompu la prescription du mois de mars à septembre 2020 et que par conséquent, son recours n'est pas prescrit.

[15] Finalement, advenant que les décrets visant l'interruption des délais ne s'appliquent pas au Tribunal administratif du logement, le locateur allègue qu'il n'a pas été en mesure d'introduire son recours avant le mois d'août 2020 puisque les bureaux du Tribunal étaient fermés et qu'il était incapable de rejoindre le service à la clientèle.

## Questions en litige

- 1) Le Tribunal a-t-il le pouvoir de soulever d'office la prescription prévue à l'article 2925 C.c.Q. et ce, même en l'absence d'une partie ?
- 2) Les délais de prescription concernant les demandes introduites au Tribunal administratif du logement ont-ils été interrompus par les différents décrets émis par les autorités gouvernementales ?
- 3) Si la réponse à la question précédente est négative, est-ce que le locateur était dans un cas d'impossibilité d'agir au sens de l'article 2904 C.c.Q. ?



## Analyse du Tribunal

### 1) Le Tribunal a-t-il le pouvoir de soulever d'office la prescription prévue à l'article 2925 C.c.Q. et ce, même en l'absence d'une partie ?

[16] Le pouvoir d'un juge administratif de soulever d'office la prescription, considérée comme un moyen de défense par le *Code civil du Québec*, demeure actuellement controversé au sein de la jurisprudence du Tribunal administratif du logement.

[17] Toutefois, après analyse, la soussignée adopte dans son entièreté l'analyse exhaustive faite par la juge administrative De Palma dans la décision *Iskaf c. Sokserey*<sup>1</sup> qui se lit comme suit :

[18] Cela étant, la soussignée estime que dans cette foulée évolutive, le juge administratif de la Régie du logement, bien qu'il soit tenu d'appliquer les dispositions du Code civil du Québec en ce qui a trait aux matières relevant de sa compétence, de même que tout le droit qui s'y rapporte, y compris la plupart des règles de preuve, s'est vu, pour ce faire, expressément confier un devoir d'intervention plus large que celui des juges de l'ordre judiciaire quant à la façon d'appliquer ces dispositions, voire dérogatoire.

[19] À la manière d'un juge de la Cour du Québec siégeant à la Division des Petites Créances, son rôle a été voulu résolument plus inquisitoire ou interventionniste, estime la soussignée.

[20] Bien qu'il ne soit pas complètement circonscrit, il est vrai, il appert qu'il va bien au-delà que d'imposer des questions ou de soulever des éléments d'ordre public. Sa manière de conduire les débats ne peut donc être entièrement calquée sur celle d'un juge de l'ordre judiciaire, mais plutôt modulée selon le contexte auquel il fait face.

[21] Avec égard, il apparaît donc au présent Tribunal que même si les règles légales se doivent d'être appliquées, le rôle du juge de la Régie se veut d'être particulièrement interventionniste dans leur mise en œuvre, notamment en présence de parties non représentées, comme en l'espèce. Dans ces circonstances,

---

1. *Iskaf c. Sokserey*, 497939 31 20191223 G, j. adm. De Palma.





il ne peut se contenter d'être l'observateur de la présentation d'une preuve dont les justiciables ignorent les mécanismes.

[22] Ce rôle particulier, opine la soussignée, découle d'abord de l'intention exprimée par le législateur lors de l'institution de la Régie du logement, lequel souhaitait simplifier les démarches visant à régler les conflits relatifs aux baux de logements. ((10))

[23] Il dépossédait alors les tribunaux civils de cette matière, y inclut en matière de petites créances, dans le but d'unifier et de simplifier l'administration de la loi, dans ce domaine, comme en font état plusieurs jugements rendus à la suite de la création de ce tribunal particulier. ((11))

[24] Par ailleurs, le législateur prenait soin, simultanément, d'élaborer certaines règles au niveau de la conduite des audiences, définissant, par le biais de l'article 63 de la Loi sur la Régie du logement (ciaprès L.R.L.), le cadre dans lequel devaient s'inscrire ses adjudicateurs, à cet égard. Cet article se lit ainsi :

63. Au temps fixé pour l'enquête et l'audition, le régisseur appelle la cause, constate la présence ou l'absence des parties et procède à l'enquête et à l'audition.

Le régisseur instruit sommairement les parties des règles de preuve et chaque partie expose ses prétentions et présente ses témoins.

Le régisseur apporte à chacun un secours équitable et impartial de façon à faire apparaître le droit et à en assurer la sanction.

(nos soulignements)

[...]

[27] Il se doit donc, en toute impartialité, d'empêcher que leurs faiblesses ne procurent un avantage indu à l'une ou l'autre des parties, ce qui inclut, de l'avis du présent Tribunal, le droit, sinon le devoir d'intervenir pour faire ressortir les règles relevant des moyens d'irrecevabilité, dont la prescription, comme il ne pourra se fermer les yeux lorsque, prima facie, il fait face à une affaire déjà jugée.



[28] Dès 1987, le juge administratif Pothier s'exprimait ainsi, eu égard à l'article 63 L.R.L., précité, qu'il qualifiait alors « d'exceptionnel » :

« Cette disposition s'explique par le fait que dans la majorité des cas les parties ne sont pas assistées par procureur devant la Régie et que la procédure y est simplifiée pour en faciliter l'accès et assurer la disposition rapide des litiges. Même si une telle disposition est exceptionnelle, elle reflète la tendance qui a actuellement cours dans la plupart des tribunaux spécialisés créés pour faciliter l'accès à la justice comme la Régie du logement. »((12))

[29] Réitérons que les juges de la Division des Petites Créances sont familiers avec un tel devoir, alors qu'en 2006, la Cour supérieure, sous la plume du juge Chaput, précisait que ce devoir d'assistance, alors énoncé de façon assez semblable à celui exprimé à l'article 63 L.R.L., incluait « celui de soulever d'office la question de la prescription » .((13))

[30] Il s'exprimait en effet en ce sens dans l'affaire Sandhu c. Quebec Court((14)), jugement maintes fois repris par les juges de la Cour du Québec siégeant en cette matière particulière((15)) :

#### « Prescription

[41] As regards Sandhu, the action was only introduced in February 2006. From the demand letter (P-1) addressed by Yardley to Daimler Chrysler Canada on February 24, 2004, it appears that the claim in relation to the mechanical failure for which Yardley is claiming dates back to March 9, 2001.

[42] Clearly, that claim was prescribed in February 2006.

[43] Though, according to article 2878 C.C.Q., « (t)he court may not, of its own motion, supply the plea of prescription », article 977 C.C.P. provides that the judge sitting in Small Claims Court must advise the parties as to the substantive law.

977. The judge instructs the parties summarily as to the applicable rules of evidence and the procedure that appears appropriate. On the invitation of the judge, the parties state their allegations and call their witnesses.



The judge examines the parties and the witnesses and gives them equitable and impartial assistance so as to render effective the substantive law and ensure that it is carried out.

[44] And prescription is a matter of substantive law.

[45] Because of the extinctive effect of prescription, the action of Yardley had not

been validly introduced, and he could not now start it anew. »((16))

(Nos soulègements)

[31] Comme le souligne avec justesse le juge administratif Henri dans l'affaire *Deraspe c. Cohen* ((17)), il est vrai que depuis l'entrée en vigueur du nouveau Code de Procédure civile, l'article 560 précise clairement que le juge siégeant à la Division des Petites Créances doit soulever d'office la prescription dans le cadre de ce devoir de secours et d'assistance qui lui est dévolu.

[32] Il est tout aussi juste de mentionner que l'article 63 L.R.L. n'a pas, lui, fait l'objet d'un tel amendement, voire d'une telle codification de ce devoir particulier, laquelle aurait certes été souhaitable afin de dissiper toute ambiguïté, ou controverse, sur le rôle du décideur eu égard à ce moyen d'irrecevabilité.

[33] Toutefois, et en tout respect pour l'opinion contraire, la soussignée n'y voit pas là une indication ou un indice clair voulant que son rôle doive, en cette matière, être réduit à s'en tenir au modèle plus passif du juge judiciaire, croyant toujours que le devoir particulier qui lui a été confié par le biais de l'article 63 L.R.L. transcende la lettre de l'article 2878 C.c.Q. »

[18] Comme il est mentionné dans cette dernière partie d'analyse, un des courants jurisprudentiels du Tribunal administratif du logement diverge de l'interprétation donnée par le juge de la Cour Supérieure dans le jugement *Sandhu*<sup>2</sup> (ci-après l'affaire *Sandhu*) en ce que, principalement, ce jugement donnait une interprétation spécifique à l'article 977 du *Code de procédure civile* (ci-après C.p.c) qui lui ne s'applique pas au Tribunal administratif du logement.

[19] En tout respect avec cette interprétation, la soussignée n'y souscrit pas.

---

2. *Sandhu c. Quebec Court* 2006 QCCS 5407



[20] Pour étayer son analyse, la soussignée réfère tout d'abord aux principes d'interprétation applicables lorsque nous devons analyser les termes d'une loi et de ses articles spécifiques.

[21] En premier lieu, reprenons le libellé de l'ancien article 977 C.p.c. sur lequel s'est basé le juge Chaput dans l'affaire *Sandhu*.

977. Le juge explique sommairement aux parties les règles de preuve qu'il est tenu de suivre et la procédure qui lui paraît appropriée. À l'invitation du juge, chacune des parties expose ses prétentions et présente ses témoins.

Le juge procède lui-même aux interrogatoires ; il apporte à chacun une aide équitable et impartiale de façon à faire apparaître le droit et à en assurer la sanction. (nos soulignements)

Bien qu'une interprétation donnée dans le cadre d'un jugement soit toujours spécifique à la disposition invoquée, ces interprétations doivent être suivies et appliquées aux dispositions similaires. À fortiori lorsque les termes de deux dispositions sont pratiquement identiques. C'est de cette façon que les principes d'interprétation issus de la jurisprudence trouvent aujourd'hui application dans notre droit commun et à partir desquels nous devons tenter de faire ressortir l'intention du législateur en conformité avec l'objet de la loi dans son ensemble dans un objectif de cohérence.

[22] Reprenons maintenant l'article 63 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*<sup>3</sup> (ci-après LTAL) :

**63.** Au temps fixé pour l'audition, le membre du Tribunal appelle la cause, constate la présence ou l'absence des parties et procède à l'audition.

Le membre du Tribunal instruit sommairement les parties des règles de preuve et chaque partie expose ses prétentions et présente ses témoins.

Le membre du Tribunal apporte à chacun un secours équitable et impartial de façon à faire apparaître le droit et à en assurer la sanction.

---

3. La présente loi portait auparavant le titre suivant: «*Loi sur la Régie du logement*». Ce titre a été modifié par l'article 74 du chapitre 28 des lois de 2019, 1979, c. 48; 2019, c. 28, a. 74. et entrée en vigueur le 31 août 2020.



Lorsqu'il y a lieu d'interroger un témoin à distance, le moyen technologique utilisé doit permettre, en direct, de l'identifier, de l'entendre et de le voir. Cependant, le Tribunal peut, après avoir pris l'avis des parties, décider d'entendre le témoin sans qu'il ne soit vu.

(Nos soulignements)

[23] Bien que certains termes aient été modifiés dans ce nouvel article, il apparaît clair que celui-ci est le même dans son essence que l'article 63 issu de la *Loi sur la Régie du logement*, lequel est exposé dans les motifs retranscrits de la juge administrative De Palma.

[24] À la lecture de l'ancien article 977 C.p.c. et de l'article 63 LTAL, il est indéniable que ces deux articles semblent calqués. Ainsi, il apparaît clair que le législateur voulait, par ces articles introduits dans deux régimes distincts, créer un régime similaire d'application des règles de preuve et des moyens de défense dans l'objectif de faire apparaître le droit.

[25] Le simple fait que le législateur ait par la suite codifié une interprétation donnée, soit celle à l'effet que le juge puisse soulever la prescription d'office dans seulement un des deux articles, soit l'article 560 C.p.c. (qui se trouve être le nouvel article 977 C.p.c.) et ne l'ait pas ajouté à l'article 63 LTAL ne peut justifier à lui seul l'argument que son intention était de restreindre cette application à la seule Division des petites créances.

[26] Il est important de souligner que cette interprétation n'a pas pris naissance dans sa codification, bien au contraire, sa codification découle de l'analyse faite par la Cour Supérieure dans l'affaire *Sandhu* et suivie par un courant jurisprudentiel important.

[27] Dans ces circonstances, l'analyse de notre propre disposition doit prendre son origine dans l'interprétation établie par la jurisprudence et non par la codification de celle-ci dans un article spécifique à la Division des petites créances.

[28] Cette façon d'interpréter l'article 63 LTAL est également conforme aux dispositions de la Loi d'interprétation<sup>4</sup>:

**41.** Toute disposition d'une loi est réputée avoir pour objet de reconnaître des droits, d'imposer des obligations ou de favoriser

---

4. RLRQ c. I-16



l'exercice des droits, ou encore de remédier à quelques abus ou de procurer quelque avantage.

Une telle loi reçoit une interprétation large, libérale, qui assure l'accomplissement de son objet et de l'exécution de ses prescriptions suivant leurs véritables sens, esprit et fin.

41.1. Les dispositions d'une loi s'interprètent les unes par les autres en donnant à chacune le sens qui résulte de l'ensemble et qui lui donne effet.

[29] En conséquence, lorsque la soussignée soulève d'office la prescription et invite les parties à soumettre leurs arguments lors de l'audience sur cette question, elle le fait en vertu de l'article 63 LTAL, des dispositions de la Loi sur l'interprétation et de l'interprétation du juge Chaput dans l'affaire *Sandhu* qu'il donne au sens des mots :

«[...] explique sommairement aux parties les règles de preuve qu'il est tenu de suivre [...]» et «[...] il apporte à chacun une aide équitable et impartiale de façon à faire apparaître le droit et à en assurer la sanction.»

[30] Ce choix de terminologie est quasi identique à l'article 63 LTAL.

[31] Ce faisant, il irait à l'encontre des principes d'interprétation de donner un sens différent à une disposition qui est à toute fin pratique identique à celle dont une interprétation a déjà été donnée sous prétexte que cette interprétation ne s'applique qu'à l'article analysé. Ce raisonnement ne peut trouver application dans notre droit.

[32] De plus, l'analyse se basant strictement sur l'article 2878 C.c.Q. afin de conclure que le Tribunal administratif du logement ne peut soulever d'office la prescription puisqu'il constitue un moyen de défense devant être invoqué par les parties ne peut supporter, à elle seule, cette affirmation lorsque l'on prend en considération la disposition préliminaire du *Code civil du Québec* qui se lit comme suit :

«CODE CIVIL DU QUÉBEC

*DISPOSITION PRÉLIMINAIRE*

Le Code civil du Québec régit, en harmonie avec la Charte des droits et libertés de la personne (chapitre C-12) et les principes généraux du droit, les personnes, les rapports entre les personnes, ainsi que les biens.



Le code est constitué d'un ensemble de règles qui, en toutes matières auxquelles se rapportent la lettre, l'esprit ou l'objet de ses dispositions, établit, en termes exprès ou de façon implicite, le droit commun. En ces matières, il constitue le fondement des autres lois qui peuvent elles-mêmes ajouter au code ou y déroger. »

(Notre soulignement)

[33] À la lecture de cette disposition préliminaire, il apparaît clair que le législateur a prévu que lors de l'adoption de certaines lois qui seront peut-être d'application particulière, celles-ci pourront déroger aux dispositions du Code civil.

[34] De l'avis de la soussignée, le législateur, par le biais de l'article 63 LTAL, donne aux juges administratifs le pouvoir de déroger à certaines règles incluant celle prévue à l'article 2878 C.c.Q. afin de promouvoir l'équité et de faire apparaître le droit notamment en lui permettant d'office de soulever les règles de preuve applicables ainsi que ses moyens de défense, dont la prescription.

[35] D'ailleurs, l'honorable Chantal Sirois de la Cour du Québec dans l'affaire *Robert c. Riberty*<sup>5</sup> a fait une analyse similaire en ce qui a trait aux règles de preuve applicables du Code civil et le rôle unique donné aux juges administratifs prévu à l'article 63 L.R.L. par le législateur qui leur octroie un rôle actif et interventionniste pour soulever d'office les règles de preuve applicable :

«[7] Cependant, dans la Loi sur la Régie du logement, le législateur a choisi d'édicter certaines dispositions qui ont préséance sur les règles générales de droit commun applicables en matière de preuve, sans doute parce qu'il arrive régulièrement que les justiciables ne sont pas représentés par un avocat devant la Régie. Ainsi, ces justiciables, non experts en droit, ignorent les règles de preuve.

[...]

[15] Étant donné qu'en vertu de l'article 63 de la Loi sur la Régie du logement le régisseur doit apporter à chacun un secours équitable et impartial de façon à faire apparaître le droit et à

---

5. 2011 QCCQ 7065



en assurer la sanction, le Tribunal est d'avis que si une partie non représentée cherche à administrer une preuve testimoniale sans établir préalablement qu'elle ne peut produire ni l'écrit, ni une copie de cet écrit, le régisseur doit intervenir de façon à faire apparaître le droit et à en assurer la sanction.

[16] Conclure autrement et appliquer l'article 2859 C.c.Q. en imposant au régisseur un pouvoir d'intervention que dans les seuls cas où l'ordre public est en jeu nierait l'existence des dispositions particulières des articles 75, 76 et 63 de la Loi sur la Régie du logement.

[17] Or, on doit toujours interpréter des dispositions législatives dans le sens qui leur confère un certain effet plutôt que dans celui qui n'en produit aucun. »

[36] La soussignée estime que cette analyse s'applique de la même façon lorsqu'il s'agit de déterminer si le juge a le pouvoir de soulever d'office un moyen de défense tel la prescription.

[37] Quant à savoir si le Tribunal peut soulever d'office la question de la prescription malgré l'absence de la partie défenderesse à l'audience, il s'avère que très peu de décisions abordent la question de front et qu'en-ore une fois la jurisprudence, notamment celle découlant de l'application de l'article 560 C.p.c., n'est pas unanime.

[38] Donc, qu'en est-il du pouvoir du Tribunal de soulever d'office la prescription lorsque la partie qui pourrait en bénéficier est absente ?

[39] Il apparaît que malgré la codification permettant aux juges de la Division des petites créances de soulever d'office la prescription, son application alors que la partie défenderesse est absente à l'audience fait encore l'objet d'une dissension en ce que certains concluent qu'ils doivent la soulever seulement en présence de la partie qui peut l'invoquer afin de lui permettre de produire ses arguments.<sup>6</sup>

[40] Encore une fois, la soussignée, en tout respect avec cette analyse, estime que celle-ci se base strictement sur la modification de l'article 560 C.p.c. qui maintenant inclut expressément le pouvoir de soulever d'office et omet l'interprétation d'origine d'où est tirée cette codification.

---

6. Dufour c. 9213-6829 Québec inc., 2017 QCCQ 14550.





[41] Cette dernière interprétation se fonde également sur les commentaires de la ministre de la Justice en lien avec l'adoption de cette nouvelle disposition.<sup>7</sup>

[42] Bien que le Tribunal soit conscient que ces commentaires puissent être pertinents, ils ne peuvent en eux seuls constituer un argument notamment lorsque les principes d'interprétation militent en faveur d'une interprétation plus large et non restrictive de cette disposition.

[43] Par ailleurs, une mise en garde a été donnée par le juge Gaudet dans *Holcim (Canada) inc (Ciment St-Laurent inc.) c. Cour du Québec* quant à l'utilisation des débats parlementaires dans le cadre de l'interprétation d'une disposition par les tribunaux<sup>8</sup> :

« [90] D'une part, il faut se montrer prudent dans l'utilisation des travaux préparatoires aux fins d'interpréter une loi[54]. L'intention du législateur doit d'abord et avant tout se déduire du texte adopté par le législateur, plutôt que par les débats parlementaires qui ont mené à cette adoption. Certes, ces derniers peuvent parfois être pertinents pour comprendre l'intention du législateur lorsque le texte est obscur ou ambigu, mais, en principe, c'est en se fondant sur le texte finalement adopté que l'on doit chercher à saisir le sens de la loi[55]. Or, à s'en tenir au texte adopté, rien n'indique clairement que le critère du rôle actif soit éliminé de l'équation en ce qui a trait aux accessoires. »

[44] Donc, malgré cette position, certains juges de la Cour Québec n'ont pas suivi cette tangente.<sup>9</sup>

[45] La soussignée estime que l'absence d'une partie ne peut avoir pour effet d'interdire au Tribunal de soulever les éléments pertinents sur lesquels il doit se fonder pour rendre une décision telle la prescription d'un recours. Le Tribunal est d'avis qu'il est important et dans l'intérêt de la justice et de ses justiciables, présents ou non à l'audience, de soulever cette disposition et ce, même en l'absence de la partie défenderesse puisque que cela est conforme à l'article 63 qui dicte au juge administratif de faire apparaître le droit et d'en assurer sa sanction.

---

7. Id.

8. 2016 QCCS 4853.

9. *Durand c. 9088-3315 Québec inc.*, 2019 QCCQ 3084.



[46] Pour appuyer cette conclusion, le Tribunal réfère aux propos tenus par l'honorable Gérard Dugré dans l'affaire *165149 Canada inc. c. 9259-1015 Québec inc*<sup>10</sup> :

«[23] D'emblée, une remarque préliminaire s'impose. Bien que la demanderesse procède *ex parte* contre la défenderesse Oliveira, elle n'est pas pour autant dispensée de faire la preuve de son droit conformément à la loi. C'est ce que rappelle l'auteur Royer dans son livre *La preuve civile* :

**1607** – [...] De plus, les règles concernant l'objet, le fardeau, l'existence et la valeur probante d'une preuve réglementent davantage le rôle du juge que celui des parties. Le tribunal doit, d'office ou sur demande, appliquer ces règles. Il doit également, d'office ou sur demande, assurer le respect de certaines règles relatives à l'irrecevabilité d'un élément de preuve. Un plaideur peut cependant renoncer expressément ou tacitement à la sanction de certaines règles d'irrecevabilité dont l'inobservation ne porte pas atteinte à l'ordre public[4].

[note omise]

[24] Mais qu'en est-il lorsque la cause est entendue par défaut ou *ex parte* et qu'aucun procureur ne s'objecte à la preuve de la demanderesse ni ne renonce à la sanction de certaines règles d'irrecevabilité de la preuve ? Le professeur Royer nous enseigne ce qui suit :

**1608** – *Devoir du juge* – Dans notre régime de la preuve légale, les dispositions relatives à l'objet, au fardeau, à l'existence et à la valeur probante d'une preuve ont principalement pour but de délimiter et de réglementer le rôle du juge. Celui-ci a le devoir de les sanctionner [...] [5].

[25] Dans *Tabor c. Benko-Szabady*, J.E. 99-680 (C.S.), la juge Danielle Grenier, saisie d'une cause par défaut, exprime l'avis que le tribunal doit soulever d'office l'irrecevabilité d'un moyen de preuve – interdiction de la preuve testimoniale dans une

---

10. *165149 Canada inc. c. 9259-1015 Québec inc.*, 2014 QCCS 844.



matière où la valeur demandée excède 1 000 \$, selon l'art. 1233 par. 2 C.c.B.C. maintenant l'art. 2862 al.1 C.c.Q. –, et elle rejette l'action[6]. Le tribunal partage l'opinion de la juge Grenier. La primauté du droit, dont le tribunal est le gardien, ne cesse pas pour autant de s'appliquer parce que l'affaire procède par défaut ou *ex parte*. »

[47] Bien que ces analyses ne réfèrent pas spécifiquement au droit de soulever d'office la prescription, la soussignée considère qu'il y a lieu d'appliquer à l'article 63 LTAL le même raisonnement quant à son pouvoir de soulever d'office la prescription et ce, même en l'absence de la partie qui pourrait en bénéficier.

[48] Ainsi donc, la soussignée en vient à la conclusion que l'article 63 LTAL lui permet de soulever d'office la prescription prévue à l'article 2925 C.c.Q. et ce, même en l'absence de la partie défenderesse.

2) Les délais de prescription concernant les demandes introduites au Tribunal administratif du logement ont-ils été interrompus par les différents décrets émis par les autorités gouvernementales ?

[49] Plusieurs juges administratifs du Tribunal administratif du logement ont déjà traité de la question de l'application des différents arrêtés ministériels en vigueur à la suite de la déclaration d'état d'urgence sanitaire émise par notre gouvernement relativement à la suspension du calcul des délais en matière de logement.

[50] La soussignée fait sienne l'analyse du juge administratif Michel Huot dans la décision *Martel c. Ndongmo*<sup>11</sup> :

« [13] Il y a lieu de reprendre le contenu de l'Arrêté :

« Code de procédure civile

(chapitre C-25.01)

CONCERNANT la suspension de délais de prescription et de procédure civile et l'utilisation d'un moyen de communication en raison de la déclaration d'état d'urgence sanitaire du 13 mars 2020

---

11. *Martel c. Ndongmo*, 529530 27 20200717 G, j.adm. Huot.



LA JUGE EN CHEF DU QUÉBEC ET LA MINISTRE DE LA JUSTICE, DE CONCERT,

VU le premier alinéa de l'article 27 du Code de procédure civile (chapitre C-25.01) qui prévoit que, lorsqu'un état d'urgence est déclaré par le gouvernement, la juge en chef du Québec et la ministre de la Justice peuvent, de concert, suspendre ou prolonger pour la période qu'elles indiquent l'application d'un délai de prescription ou de procédure ou autoriser l'utilisation d'un autre moyen de communication selon les modalités qu'elles fixent;

VU le deuxième alinéa de cet article qui prévoit que leur décision prend effet immédiatement;

VU l'article 85 de la Loi sur la protection de la jeunesse (chapitre P-34.1) qui prévoit que les dispositions du livre I du Code de procédure civile s'appliquent aux demandes visées par le chapitre V de cette loi;

VU le décret n° 177-2020 du 13 mars 2020 par lequel le gouvernement déclare l'état d'urgence sanitaire;

ARRÊTENT CE QUI SUIT:

Les délais de prescription extinctive et de déchéance en matière civile sont suspendus jusqu'à l'expiration de la période de la déclaration d'état d'urgence sanitaire prévue par le décret n° 177-2020 du 13 mars 2020.

De même, les délais de procédure civile sont suspendus durant cette période, à l'exception des affaires jugées urgentes par les tribunaux.

Pendant cette période, la signification d'un acte de procédure civile à la procureure générale du Québec peut également se faire au [bernardroy@justice.gouv.qc.ca](mailto:bernardroy@justice.gouv.qc.ca), pour les districts de Beauharnois, Bedford, Drummond, Gatineau, Iberville, Joliette, Labelle, Laval, Longueuil, Mégantic, Montréal, Pontiac, Richelieu, Saint-François, Saint-Hyacinthe et Terrebonne, ou au [lavoie-rousseau@justice.gouv.qc.ca](mailto:lavoie-rousseau@justice.gouv.qc.ca), pour les autres districts.



En cas de renouvellement de la déclaration d'état d'urgence sanitaire prévue par le décret n° 177-2020 du 13 mars 2020, les mesures prévues par le présent arrêté sont renouvelées pour une période équivalente.

Le présent arrêté entre en vigueur immédiatement. »

[14] Le Tribunal est d'avis que le présent Arrêté ne trouve pas application au Tribunal administratif du logement. Cet Arrêté découle des dispositions du Code de procédure civile du Québec. Le Tribunal administratif du logement ainsi que les différents tribunaux administratifs ont leurs propres règles de procédure. En ce qui a trait au Tribunal administratif du logement, ces règles sont prévues par le Règlement sur la procédure devant le Tribunal administratif du logement.

[15] De plus, le Décret 222-2020 du 20 mars 2020 traite de la suspension des délais devant les tribunaux administratifs. Il y a lieu de reprendre la portion pertinente du Décret 222-2020 :

«Les délais pour introduire un recours relatif aux affaires entendues par le Tribunal administratif du Québec, le Tribunal administratif du travail, le Tribunal administratif des marchés financiers, la Commission de la fonction publique et la section juridictionnelle de la Commission d'accès à l'information sont suspendus jusqu'à l'expiration de la période de la déclaration d'état d'urgence sanitaire, à l'exception des affaires jugées urgentes par le président de l'un de ces organismes ou par un membre qu'il désigne à cette fin. Toutefois, la suspension ne s'applique pas à un recours relatif à une demande d'accréditation prévue à l'article 22 du Code du travail (chapitre C-27); »

[16] Ce décret ne vise pas la suspension des délais pour introduire un recours devant le Tribunal administratif du logement. Il ne traite pas non plus de la suspension des délais pour répondre à un avis d'augmentation. »

[51] Par conséquent, le Tribunal estime que la suspension des délais relativement à la prescription en matière civile ne s'applique pas aux demandes relevant du Tribunal administratif du logement.



3) Si la réponse à la question précédente est négative, est-ce que le locateur était dans un cas d'impossibilité d'agir tel que stipulé à l'article 2904 C.c.Q. ?

[52] La soussignée estime que la pandémie à elle seule ne satisfait pas les critères entourant la notion d'impossibilité d'agir soulevée par l'article 2904 C.c.Q.

[53] Tout d'abord, le Tribunal tient à rappeler que bien que les bureaux physiques du Tribunal administratif du logement aient été fermés, les activités telles que les demandes soumises en ligne ainsi que le service téléphonique sont demeurés en tout temps accessibles.

[54] En conséquence et considérant l'accessibilité des services, il appartenait au locateur de prendre action pour réserver et conserver ses droits et recours en temps opportun, ce qu'il a négligé de faire en déposant sa demande en indemnités de relocation et dommages le 13 août 2020.

[55] Ainsi donc, après analyse de la preuve et des conclusions de la soussignée aux questions en litige, la prescription s'applique et est opposable aux éléments suivants de la demande: le loyer de mai 2017, les indemnités de relocation équivalent au mois de loyers perdus de juin à août 2017 ainsi que la portion des frais de publicité jusqu'au 12 août 2017.

[56] Quant aux indemnités de relocation demandées pour les mois de septembre et octobre 2017 au montant de 1 510\$, le Tribunal est satisfait des explications du locateur concernant la période qui s'est écoulée entre le départ de la locataire et la relocation du logement.

[57] En effet, la preuve démontre de nombreuses annonces et ce dès mai 2017 afin de relouer le logement ont été affichées<sup>12</sup>.

[58] Constatant que le logement demeurait vacant, le locateur a d'abord proposé une promotion d'un mois gratuit, tel que démontré dans les annonces à partir du mois de juillet 2017. Par la suite, voyant que cet incitatif ne produisait aucun résultat, il propose alors une promotion de deux mois de loyers gratuits à partir d'octobre 2017, représentant un montant de 1 500\$, ce qui mènera à la relocation du logement pour le 1<sup>er</sup> novembre 2017<sup>13</sup>.

---

12. Pièce P-2.

13. Pièce P-1.



[59] Le locateur demande au Tribunal de lui octroyer ce montant indiquant qu'il s'agit de dommages directs en lien avec la difficulté de relocation à la suite du départ sans droit du locataire.

[60] Le Tribunal est satisfait des explications fournies par le locateur et estime que cette promotion a contribué à minimiser les dommages encourus par le départ du locataire.

[61] Par ailleurs, il est important de mentionner que le locateur avait l'obligation de minimiser ses dommages.

[62] En effet, l'article 1479 C.c.Q. prévoit que :

**1479.** La personne qui est tenue de réparer un préjudice ne répond pas de l'aggravation de ce préjudice que la victime pouvait éviter.

[63] Pour mieux cerner cette obligation, les auteurs Baudouin et Jobin la précisent comme suit :<sup>14</sup>

« La règle de la réduction des pertes, ou de la minimisation des dommages est bien connue en common law. La jurisprudence québécoise l'a également sanctionnée d'innombrables fois, tant en matière extra contractuelle qu'en matière contractuelle et elle est maintenant codifiée à l'article 1479 C.c.Q. Cette règle est fondée sur le principe selon lequel le débiteur n'est tenu qu'aux seuls dommages directs et immédiats. On peut l'exprimer simplement en disant que le créancier a le devoir, lorsqu'il constate l'inexécution de l'obligation de son débiteur, de tenter d'atténuer autant que possible le préjudice qu'il subit. Agir autrement constitue, en droit civil, un comportement fautif, parce que contraire à la conduite d'une personne normalement prudente et diligente, et mène à une réduction des dommages autrement alloués au créancier. Lorsque le créancier ne réduit pas ses pertes, il est difficile de prétendre que le dommage a été entièrement causé par le fait du débiteur, même si celui-ci en est à l'origine. Les tribunaux n'admettent donc pas que le créancier réclame la partie des dommages qu'il a subie et qu'il aurait pu raisonnablement éviter en se comportant avec prudence, diligence et bonne foi. L'obligation de réduire sa perte est donc une obligation de moyens. »

---

14. Baudouin, Jean-Louis et Pierre-Gabriel Jobin, Les obligations, 5<sup>e</sup> édition, no.826, p. 655.



[64] Le Tribunal fait donc droit à cette demande et octroie au locateur le montant de 1 500 \$ de la promotion offerte.

[65] Quant à la demande de remboursement des frais de publicité, le Tribunal y fait droit mais seulement concernant la portion soumise après le 12 août 2020, soit un montant de 77,16 \$.<sup>15</sup>

### POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[66] **ACCUEILLE** en partie la demande des locataires ;

[67] **CONDAMNE** la locataire à payer aux locataires 3 087,16 \$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., à compter du 13 août 2020, plus les frais de justice de 101 \$ ;

[68] **REJETTE** la demande quant au surplus.

### COMMENTAIRES

Dans cette affaire, la locataire a quitté le logement sans droit au cours du mois de mai 2017 en laissant des loyers impayés derrière elle. Les faits générateurs de droits pour le locateur ont débuté le 1<sup>er</sup> mai 2017 et la demande a été introduite au tribunal le 13 août 2020, soit plus de trois ans après la naissance du droit de réclamer les sommes dues.

La défenderesse était absente le jour de l'audition, elle ne pouvait donc pas soulever comme moyen de défense que le recours du locateur était prescrit. C'est à la partie défenderesse de soulever ce moyen de défense. Toutefois, comme le tribunal administratif du logement a un devoir de secours et d'assistance, surtout aux parties non représentées par avocat, il pouvait soulever d'office la prescription du recours puisque le législateur a octroyé aux juges administratifs un rôle actif et interventionniste pour aider les justiciables qui ne connaissent pas les règles de preuve.

15. Pièce P-2.





Bien que la jurisprudence ne soit pas unanime, ce jugement précise que l'article 63 de la Loi sur le tribunal administratif du logement permet au juge de soulever d'office la prescription du recours, et ce, même en l'absence de la partie défenderesse.

Les décrets adoptés lors de la pandémie permettant la suspension des délais relativement à la prescription en matière civile ne s'appliquent pas au Tribunal administratif du logement puisque le TAL a ses propres règles de procédures et qu'il n'était pas visé par les décrets pour l'introduction d'un recours.

Bien que la pandémie ait eu le dos large, elle ne guérit pas à elle seule tous les maux. Le tribunal a estimé qu'à elle seule, la pandémie, ne satisfait pas les critères de la notion d'impossibilité d'agir soulevée par l'article 2904 CCQ. Les bureaux physiques étaient fermés, mais le site internet fonctionnait normalement ainsi que les services téléphoniques. Ces services étant disponibles, le locateur avait l'obligation de prendre les moyens nécessaires pour réserver et conserver ses droits et recours, ce qu'il a négligé de faire en déposant sa demande hors délai.

Une partie de la réclamation est prescrite et pour l'autre partie de la réclamation, le délai de trois ans n'étant pas expiré au moment du dépôt de la demande, le tribunal a accordé le dédommagement demandé.

Il faut donc être très prudent en matière de réclamation de loyers impayés, dommages ou autres. Vous devez déposer votre demande à l'intérieur du délai de trois ans. Afin de vous assurer de ne pas perdre de droits, il vous faut agir le plus rapidement possible.



## RETARDS FRÉQUENTS – RÉSILIATION DE BAIL

---

**Office d'habitation du Témiscouata c. Christelle Bégin-Servant**

**Tribunal administratif du logement no 583775 07-20210813 G**

**Chantale Trahan, juge administrative**

**Jugement rendu le 13 octobre 2021**

---

### DÉCISION

[1] Le locateur demande la résiliation du bail et le recouvrement de tous les loyers dus au moment de l'audience. Comme autre motif de résiliation, il invoque que la locataire paie fréquemment son loyer en retard. Il demande également l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel.

[2] Les parties sont liées par un bail du 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 30 juin 2022 au loyer mensuel de 607 \$.

[3] Il a été établi que la locataire doit 100 \$, soit un solde de septembre 2021.

[4] La locataire est en retard de plus de trois semaines dans le paiement de son loyer, ce motif de résiliation de bail est donc justifié.

[5] Le bail ne sera toutefois pas résilié si le loyer dû, les intérêts et les frais sont payés avant la date du présent jugement, conformément aux dispositions de l'article 1883 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.).

[6] Le locateur invoque comme autre motif les retards fréquents de la locataire à payer son loyer. Pour obtenir cette conclusion, le locateur doit faire la preuve que les retards sont fréquents, qu'il en subit un préjudice et que ce préjudice soit sérieux<sup>1</sup>. Le préjudice sérieux ne se limite pas à une question d'ordre économique ou pécuniaire. Celui-ci peut résulter également de l'alourdissement anormal de la gestion ou de la multiplication des démarches judiciaires antérieures pour percevoir le loyer<sup>2</sup>. Les simples inconvénients occasionnés par des retards ne constituent pas un préjudice sérieux.

---

1. *Allaire c. Boudreau*, 2017 QCCQ 2963; *FPI Boardwalk Québec inc. c. Motera*, 2020 QCCQ 1705; *Co-op d'habitation La Petite cité (Montréal) c. Johnson*, 2018 QCRDL 29865; *Montréal (Office municipal d'habitation de) c. Nantel*, 2006 QCCQ 4923.

2. *Idem*.



[7] La locataire est constamment en retard et traîne toujours un solde à payer.

[8] Pour justifier le préjudice sérieux que ces retards lui occasionnent, le locateur mentionne les nombreuses démarches qu'il a dû faire auprès de la locataire pour percevoir ce loyer (courriels, états de comptes) et la demande judiciaire antérieure auprès du présent Tribunal pour percevoir le loyer. Elle prend également des ententes qu'elle ne respecte pas, ce qui alourdit passablement la gestion pour le locateur.

[9] Pour le Tribunal, le locateur a démontré le préjudice sérieux occasionné par les fréquents retards de la locataire à payer son loyer. La résiliation du bail est donc justifiée dans les circonstances.

[10] Par contre, le Tribunal considère qu'il y a lieu de surseoir à la résiliation du bail pour retards fréquents et d'y substituer l'ordonnance prévue à l'article 1973 C.c.Q. Cette ordonnance sera en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2021, vu le délai légal d'exécution de la présente décision et elle le demeurera pour toute la durée du présent bail, de même que pour sa période de reconduction subséquente, le cas échéant. Il s'agit là d'une ordonnance sévère. Advenant le défaut de la locataire de payer son loyer le premier de chaque mois, le Tribunal, sur demande du locateur, résiliera le bail.

[11] L'exécution provisoire de la présente décision n'est pas justifiée aux termes de l'article 82.1 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*.

### POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[12] **CONDAMNE** la locataire à payer au locateur 100\$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., à compter du 13 août 2021, plus les frais de 79\$ et de notification prévus au Tarif de 23\$;

[13] À défaut de paiement avant jugement du loyer, des intérêts et des frais :

[14] **RÉSILIE** le bail et **ORDONNE** l'expulsion de la locataire et de tous les occupants du logement;



[15] Advenant que la résiliation ait été empêchée conformément à l'article 1883 C.c.Q., **ORDONNE** à la locataire de payer son loyer le 1<sup>er</sup> de chaque mois à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2021, et ce, pour toute la durée du bail en cours et pour sa période de reconduction subséquente, le cas échéant.

## COMMENTAIRES

Ce jugement rappelle que si un locataire doit minimalement un mois de loyer depuis plus de trois semaines le tribunal doit ordonner la résiliation du bail. Le locataire évitera la résiliation de son bail s'il paie la totalité de la dette, les intérêts et les frais avant la date de la décision.

Lorsque le locateur demande la résiliation du bail pour retards fréquents, le locateur doit évidemment faire la preuve de la fréquence des retards, mais il doit également démontrer qu'il en subit un préjudice sérieux. La jurisprudence enseigne que le préjudice sérieux ne se limite pas seulement au pécuniaire. Le locateur doit aller au-delà du préjudice économique et démontrer que la situation alourdit anormalement sa gestion par la multiplication des envois de demande de paiement, avis de toute sorte, courriels nombreux, ententes non respectées ou même par la multiplication des démarches judiciaires.

Bien que le préjudice sérieux justifiant la résiliation du bail a été démontré, le tribunal a choisi d'utiliser son pouvoir discrétionnaire, surseoir à la résiliation du bail et y substituer une ordonnance de payer le loyer le 1<sup>er</sup> du mois.

Dans un tel cas, si le locataire ne paie pas son loyer le 1<sup>er</sup> du mois, le locateur peut déposer une demande au TAL pour non-respect d'une ordonnance et demander la résiliation du bail.



## RÉSILIATION DU BAIL – COVID 19

---

**Société en commandite Le Dufferfin c. Estelle Martin**

**Tribunal administratif du logement no 542661 27 20201027 G**

**Michel Huot, juge administratif**

**Jugement rendu le 1<sup>er</sup> octobre 2021**

---

### DÉCISION

[1] Le Tribunal est saisi d'une demande déposée le 27 octobre 2020 par la locatrice. La locatrice demande le recouvrement du loyer dû soit la somme de 1 375 \$ et de condamner la locataire à lui payer une somme de 25 \$ à titre de frais pour chèques refusés par l'institution bancaire. Elle demande également de condamner la locataire à lui payer les frais de la demande.

[2] Les parties sont liées par un bail<sup>1</sup> de logement pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2019 au 30 septembre 2020 au loyer mensuel de 1 375 \$.

### CONTEXTE

[3] La locatrice exploite une résidence privée pour personnes âgées (R.P.A.). À cause de la pandémie mondiale de Covid-19, le gouvernement du Québec a mis en place des règles visant les résidences pour personnes âgées. Ces règles avaient pour but d'éviter des éclosions de cas de Covid-19 dans lesdites résidences, et ce, à compter du 23 mars 2020<sup>2</sup>.

[4] L'accès aux résidences pour personnes âgées a été interdit et les résidents ont été confinés à leur logement et ont été privés du droit de se déplacer dans l'immeuble.

[5] Au cours du mois de mai 2020, alors que les mesures étaient toujours en place, la locataire a éprouvé des problèmes de santé. Elle a dû être transportée par ambulance au centre hospitalier du Suroît.

---

1. Pièce P-1.

2. Arrêté numéro 2020-009 de la ministre de la Santé et des Services sociaux en date du 23 mars 2020.



[6] Elle fut, après un examen médical, retournée à la résidence de la locatrice. Toutefois, son état nécessitait de l'aide et des soins.

[7] Le fils de la locataire, monsieur Stéphane Despaties, a demandé à la locatrice de venir chercher la locataire pour l'héberger chez lui de façon permanente, mais on lui a refusé l'accès à la résidence. Il témoigne qu'on lui a expliqué qu'à cause du confinement, on ne pouvait pas laisser la locataire quitter les lieux en sa compagnie.

[8] Le 29 mai 2020, la locataire quittait la résidence de la locatrice en ambulance pour se rendre à l'hôpital. Son fils décide alors, avec l'accord de la locataire, d'aller la chercher au centre hospitalier. Elle s'installe chez lui de façon permanente à partir de ce moment. Elle y vit encore. Le fils de la locataire avise la locatrice qu'il veut récupérer les effets personnels de sa mère.

[9] Une employée de la locatrice lui permet d'avoir accès au logement pour remplir une petite valise contenant à peine quelques vêtements, la majorité des vêtements demeurant dans le logement de la locataire.

[10] La locataire, via son fils, demande de mettre fin à son bail et souhaite récupérer ses meubles et ses effets personnels dans le logement dès le début du mois de juin.

[11] Une employée de la locatrice avise le fils de la locataire qu'il ne pourra pas déménager les biens de la locataire puisque le gouvernement interdit de procéder au déménagement des effets de la locataire.

[12] Malgré de nombreuses demandes du fils de la locataire, la locatrice refuse l'accès au logement, et ce, jusqu'au 28 août 2020, jour où il peut procéder au déménagement de tous les meubles et effets de la locataire. Le logement est complètement vidé en date du 28 août 2020.

[13] La locatrice a perçu les loyers des mois de juin, juillet et août 2020. Elle réclame le mois de septembre 2020 à titre de loyer. Elle amende sa demande lors de l'audience pour réclamer la somme à titre de dommage.

## **PRÉTENTIONS DE LA LOCATRICE**

[14] La locatrice demande une indemnité de relocation pour le mois de septembre 2020, soit la somme correspondant au loyer de 1 375\$.



[15] Elle fonde sa demande sur le fait que le bail du logement prenait fin le 30 septembre 2020. Elle fonde également sa demande sur le fait que la locataire n'a pas respecté les exigences de l'article 1974 du *Code civil du Québec* en ne lui donnant pas un avis de résiliation de bail accompagné des documents requis.

[16] La locatrice réclame également les frais bancaires pour un chèque refusé, soit une somme de 25\$. Elle a déposé un chèque pour le loyer du mois de septembre 2020, mais il fut refusé par l'institution financière. Elle ne produit toutefois pas en preuve les documents pertinents.

[17] La mandataire de la locatrice témoigne également n'avoir fait aucun effort pour relouer le logement, considérant ne pas avoir reçu d'avis de résiliation valide. De plus, la mandataire ignore à quel moment le logement fut reloué.

[18] La mandataire de la locatrice allègue que le bail prenait fin le 30 septembre 2020, d'où sa réclamation. Elle indique également que la locatrice a remis un avis de renouvellement de bail<sup>3</sup> à la locataire daté du 5 juin 2020. La locataire a signé le 15 juin 2020 qu'elle ne renouvelait pas son bail et qu'elle quitterait les lieux loués pour le 30 septembre 2020.

## PRÉTENTIONS DE LA LOCATAIRE

[19] Celle-ci est représentée par son fils qui explique avoir avisé à de nombreuses reprises des employés de la locatrice verbalement à l'effet que la locataire avait quitté définitivement le logement, et ce, depuis le 29 mai 2020.

[20] À la suite de demandes de la locatrice, il a fourni un certificat médical<sup>4</sup> le 18 juin 2020 attestant que la locataire nécessitait des soins. Le billet médical indiquait que la patiente ne peut plus retourner à la résidence de la locatrice pour des raisons médicales. Il ne pouvait produire d'autres documents puisqu'il a décidé d'amener la locataire vivre chez lui et d'en prendre soin.

[21] Il témoigne également que la locatrice lui a refusé le droit d'aller chercher les meubles et les effets personnels de la locataire, et ce, jusqu'au 28 août 2020, moment où il a pu effectuer le déménagement.

---

3. Pièce P-3.

4. Pièce P-4.



[22] Il témoigne que la locataire s'est retrouvée sans meubles. Il explique que la locataire n'a pas pu récupérer son lit thérapeutique et qu'il a dû lui en acheter un nouveau.

[23] La locataire ne réclame pas le remboursement des loyers qu'elle a payés pour les mois de juin à août 2020. Elle conteste simplement le paiement de l'équivalent du loyer de septembre 2020.

## ANALYSE ET DÉCISION

[24] Les articles 2803, 2804, 2843 et 2845 du *Code civil du Québec* traitent du fardeau de preuve et du témoignage. Ils se lisent comme suit :

« **2803.** Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée. »

« **2804.** La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »

« **2843.** Le témoignage est la déclaration par laquelle une personne relate les faits dont elle a eu personnellement connaissance ou par laquelle un expert donne son avis.

Il doit, pour faire preuve, être contenu dans une déposition faite à l'instance, sauf du consentement des parties ou dans les cas prévus par la loi. »

« **2845.** La force probante du témoignage est laissée à l'appréciation du tribunal. »

[25] Les parties doivent donc convaincre le Tribunal de leurs prétentions selon la balance des probabilités.

[26] La pandémie mondiale de Covid-19 a engendré des situations, entre autres le confinement qui ne pouvait être prévisible.

[27] Les décrets adoptés par le gouvernement du Québec sont nombreux et ont eu des effets sur une grande partie de la population incluant sur les résidents des résidences pour personnes âgées.





[28] Pour disposer de la présente demande, le Tribunal doit répondre aux questions suivantes :

1. L'article 1974 du *Code civil du Québec*, qui traite de la résiliation de bail, s'applique-t-il à la présente situation ?
2. L'avis verbal donné par la locataire pour mettre fin au bail est-il valable eu égard aux circonstances dans lesquelles il fut donné, soit la pandémie de Covid-19 ?
3. La locatrice pouvait-elle empêcher la locataire de déménager ses meubles et ses effets personnels entre le mois de juin 2020 et le 28 août 2020 ?
4. La locatrice a-t-elle minimisé ses dommages à la suite du départ de la locataire ?

1. L'article 1974 du *Code civil du Québec*, qui traite de la résiliation de bail, s'applique-t-il à la présente situation ?

[29] L'article 1974 du *Code civil du Québec* traite de la résiliation de bail dans certains cas spécifiques et il se lit comme suit :

« 1974. Un locataire peut résilier le bail en cours, s'il lui est attribué un logement à loyer modique ou si, en raison d'une décision du tribunal, il est relogé dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins ; il peut aussi le résilier s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap ou, s'il s'agit d'une personne âgée, s'il est admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée, dans une ressource intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, qu'il réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis au locateur ou un mois après l'envoi d'un tel avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de 12 mois. Elle prend toutefois effet avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent ou lorsque le logement, étant libéré par le locataire, est reloué par le locateur pendant ce même délai. L'avis doit être



accompagné d'une attestation de l'autorité concernée, à laquelle est joint, dans le cas d'un aîné, le certificat d'une personne autorisée certifiant que les conditions nécessitant l'admission sont remplies.

Le locataire n'est tenu, le cas échéant, au paiement de la partie du loyer afférente au coût des services qui se rattachent à sa personne même qu'à l'égard des services qui lui ont été fournis avant qu'il quitte le logement. Il en est de même du coût de tels services lorsqu'ils sont offerts par le locateur en vertu d'un contrat distinct du bail.» (Nos soulignements)

[30] Cet article comporte deux volets, soit le cas où un locataire ne peut plus occuper son logement en vertu d'un handicap ou encore si une personne âgée est admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée, dans une ressource intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, qu'il réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

[31] Ainsi, dans le présent cas, la seule possibilité pour la locataire de bénéficier d'une résiliation anticipée de son bail est de démontrer qu'elle ne pouvait plus occuper le logement concerné en raison d'un handicap.

[32] À cet égard, le Tribunal s'en remet à une analyse effectuée par la juge administrative Christine Bissonnette, dans une décision rendue en 1996 et toujours d'actualité<sup>5</sup> :

« La Régie doit donc décider si la situation médicale du locataire constitue « un handicap » au sens de l'article précité, lui permettant de mettre fin au bail.

L'on définit généralement le mot « handicap » comme étant une déficience des capacités physiques ou mentales, causés par maladie ou accident.

---

5. *Marin c. Chénard* [1996] J. L. 145 (R.L.).



Par ailleurs, la loi assumant l'exercice des droits des personnes handicapées définit la personne handicapée comme suit : « toute personne limitée dans l'accomplissement d'activités normales et qui, de façon significative et persistante, est atteinte d'une déficience physique ou mentale ou qui utilise régulièrement une orthèse, une prothèse ou tout autre moyen pour pallier son handicap. »

La Régie considère que ces définitions générales doivent être adaptées au contexte du bail résidentiel, c'est-à-dire que le handicap sous étude doit nécessairement être analysé par rapport au logement en cause.<sup>6</sup> (référence omise)

[33] Le Tribunal considère également pertinent de reproduire les propos tenus par la juge administrative Anne Mailfait dans une décision plus récente :

« [11] D'une part, les motifs énoncés par la locataire sont trop vagues pour permettre une appréciation adéquate de la nature et de la réelle portée médicale du handicap allégué. À cette preuve défaillante, s'ajoute celle de la lettre du médecin qui s'avère irrecevable puisque son auteur n'est pas présent pour témoigner de sa teneur.

[12] En aucun cas ce document peut valoir l'attestation requise par l'article 1974 in fine en raison non seulement du défaut de son auteur de pouvoir en témoigner, mais aussi du défaut de celui-ci de caractériser la notion de handicap.

[13] Or, cette notion est au cœur de l'article 1974 du Code civil du Québec et parce qu'elle fait échec au principe de la stabilité des contrats, elle doit recevoir une interprétation restrictive et faire l'objet d'une preuve probante et fiable afin que l'ouverture prévue à l'article 1974 du Code civil du Québec ne puisse être détournée de son véritable objectif.

[14] Il ne suffit donc pas d'émettre un simple avis que la locataire vit un handicap. Il faut démontrer que celui-ci est objectivement propre à l'empêcher d'occuper le logement, soit par la nature, l'étendue et/ou la portée de ce handicap. Une maladie ne

---

6. *Marin c. Chénard* [1996] J. L. 145 (R.L.).



constitue pas en soi, de façon systématique, un handicap. Elle peut le devenir, mais il faut le démontrer puisqu'il s'agit là d'une forme de gradation dans la maladie ou dans ses effets. L'état dépressif ne se révèle pas, dès son diagnostic, un handicap. Surtout, ce handicap doit, en outre, être de nature à ne plus permettre l'occupation autonome du logement. Ce n'est donc pas tout handicap qui se qualifie au regard de l'article 1974 du Code civil du Québec.

...

[28] Rappelons que l'article 1974 C.c.Q vise d'abord et avant tout des cas revêtant un niveau certain de gravité sur des questions de santé et/ou de sécurité du locataire et lui permettant de se prévaloir d'un départ prématuré d'un logement. Conclure autrement viderait cette disposition de son sens.<sup>7</sup> »

[34] Il est à noter que l'article 78 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* permet la production d'un rapport médical d'un médecin à certaines conditions, et ce, depuis l'entrée en vigueur de la Loi, le 31 août 2020. Ledit article se lit comme suit :

« 78. Un membre du Tribunal peut décider qu'un rapport, ou tout autre document, signé par un médecin, un policier, un pompier ou une personne désignée en vertu du premier alinéa de l'article 68 ou dans un règlement de procédure adopté en vertu de l'article 85 ou qu'un rapport d'inspection fait sous la signature d'un inspecteur nommé en vertu d'une loi ou d'un règlement tient lieu de son témoignage.

Toutefois, une partie peut requérir la présence du médecin, du policier, du pompier, de la personne désignée en vertu du premier alinéa de l'article 68 ou dans un règlement de procédure adopté en vertu de l'article 85 ou de l'inspecteur à l'audition, mais si le Tribunal estime que la production du rapport ou du document eût été suffisante, il peut condamner cette partie au paiement des frais dont il fixe le montant. »

---

7. *Sommeco Outremont Inc. c. Nadeau*, 2016 RCRDL 4886.



[35] Le Tribunal conclut que l'article 1974 du *Code civil du Québec* ne trouve pas application dans le présent dossier. La note médicale produite n'est pas précise et ne donne aucune indication eu égard aux limitations qui constitueraient un handicap et qui feraient en sorte que la locataire ne peut plus occuper le logement concerné.

2. L'avis verbal donné par la locataire pour mettre fin au bail est-il valable eu égard aux circonstances dans lesquelles il fut donné ?

[36] L'article 1898 du *Code civil du Québec* traite des avis relatifs au bail, des conditions de validité des avis et se lit comme suit :

« **1898.** Tout avis relatif au bail, à l'exception de celui qui est donné par le locateur afin d'avoir accès au logement, doit être donné par écrit à l'adresse indiquée dans le bail, ou à la nouvelle adresse d'une partie lorsque l'autre en a été avisée après la conclusion du bail ; il doit être rédigé dans la même langue que le bail et respecter les règles prescrites par règlement.

L'avis qui ne respecte pas ces exigences est inopposable au destinataire, à moins que la personne qui a donné l'avis ne démontre au tribunal que le destinataire n'en subit aucun préjudice. »

[37] Le Tribunal retient de la preuve présentée que la locatrice a reçu de nombreux avis verbaux indiquant que la locataire souhaitait déménager ses effets du logement et de mettre fin au bail.

[38] De plus, la note médicale remise le 18 juin 2020 à la locatrice confirme l'intention de la locataire de quitter le logement. Il ne fait aucun doute pour le Tribunal que la locatrice avait été avisée du départ définitif de la locataire.

[39] La preuve présentée permet de conclure que la locatrice n'a subi aucun préjudice de ces avis verbaux<sup>8</sup>. Ils lui sont donc opposables.

3. La locatrice pouvait-elle empêcher la locataire de déménager ses meubles et ses effets personnels entre le mois de juin 2020 et le 28 août 2020 ?

---

8. Voir *Bruneau c. Gagnon*, (R.D.L., 1996-04-17) SOQUIJ AZ-96061069.



[40] Pour répondre à cette question, il y a lieu de se référer aux différents arrêtés et décrets en vigueur et aux interdictions qu'ils comportaient. Le 23 mars 2020, la ministre de la Santé et des Services sociaux émettait l'Arrêté 2020-009<sup>9</sup>. Il y a lieu de reprendre la partie pertinente de l'Arrêté, lequel se lit comme suit :

« ...

Vu que ce décret habilite la ministre de la Santé et des Services sociaux à ordonner toute autre mesure nécessaire pour protéger la santé de la population en application du paragraphe 8° du premier alinéa de l'article 123 de cette loi ;

Considérant qu'il y a lieu d'ordonner certaines mesures pour protéger la santé de la population ;

Arrête ce qui suit :

Que soit suspendue toute visite destinée :

1° aux usagers hébergés dans les installations des établissements où est exploité un centre d'hébergement et de soins de longue durée ;

2° aux usagers pris en charge par les ressources intermédiaires et par les ressources de type familial dans lesquelles vivent des usagers qui présentent des facteurs de vulnérabilité à la COVID-19 ;

3° aux résidents des résidences privées pour aînés ;

Que soit également suspendue toute sortie extérieure de ces personnes ;

Que soient toutefois autorisées, pour ces personnes :

1° les visites et les sorties extérieures qui sont nécessaires à des fins humanitaires ou pour obtenir des soins ou des services requis par leur état de santé ;

2° les visites jugées nécessaires pour assurer les réparations et l'entretien requis pour la sécurité de leur unité de vie ;

3° les sorties extérieures supervisées ;

---

9. Arrêté numéro 2020-009 de la ministre de la Santé et des Services sociaux du 23 mars 2020.



Que les exploitants des résidences privées pour aînés soient tenus de mettre en place un mécanisme permettant d'assurer la livraison aux résidents de produits ou de biens, quelle que soit leur provenance, sans qu'ils leur soient remis directement;

... »

[41] Le 9 mai 2020, la ministre de la Santé émettait l'Arrêté 2020-034<sup>10</sup>. Il y a lieu de reprendre la portion pertinente de l'Arrêté, qui se lit comme suit:

« ...

Considérant que la situation actuelle de la pandémie de la COVID-19 permet d'assouplir certaines mesures mises en place pour protéger la santé de la population, tout en maintenant certaines d'entre elles nécessaires pour continuer de la protéger;

Arrête ce qui suit:

Que, pour les usagers hébergés dans une installation d'un établissement où est exploité un centre d'hébergement et de soins de longue durée, pour les usagers pris en charge par une ressource intermédiaire ou une ressource de type familial du programme de soutien à l'autonomie des personnes âgées ou pour les résidents d'une résidence privée pour aînés, seules les visites suivantes soient autorisées:

1° celles qui sont nécessaires à des fins humanitaires ou pour obtenir des soins ou des services requis par leur état de santé;

2° celles d'une personne proche aidante qui apporte une aide significative à l'utilisateur ou au résident, lorsqu'elle comprend les risques inhérents à ses visites et s'engage à respecter les consignes recommandées par les autorités de santé publique de même que celles imposées par les responsables du milieu de vie;

Que, pour les usagers hébergés dans une installation d'un établissement où est exploité un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou pour les usagers pris en charge par

---

10. Arrêté numéro 2020-034 de la ministre de la Santé et des Services sociaux du 9 mai 2020.



une ressource intermédiaire ou une ressource de type familial du programme de soutien à l'autonomie des personnes âgées, seules les sorties suivantes soient autorisées :

1° celles qui sont nécessaires à des fins humanitaires ou pour obtenir des soins ou des services requis par leur état de santé ;

2° les sorties extérieures supervisées ;

Que, dans une résidence privée pour aînés, seuls puissent être effectués les travaux d'entretien et de réparation d'urgence ou ceux qui sont requis à des fins de sécurité ;

Que l'exploitant d'une résidence privée pour aînés soit tenu de mettre en place un mécanisme permettant d'assurer la livraison aux résidents de produits ou de biens, quelle que soit leur provenance, sans qu'ils leur soient remis directement ; »

[42] Le Tribunal a également pris connaissance des directives émises par le ministère de la Santé et des Services sociaux à compter de mai 2020. Le Tribunal a pris connaissance du document intitulé « Directives pour les RPA » du 12 avril 2020 qui fut mis à jour le 18 mai 2020. Il y a lieu de reprendre la portion pertinente des directives eu égard au déménagement :

#### « 4. Déménagement

Tout déménagement non indispensable doit être reporté. Si le déménagement ne peut être reporté, il doit se faire à certaines conditions.

- a. Les déménagements entre régions sont permis.
- b. En plus des consignes de l'INSPQ (<https://www.inspq.qc.ca/publications/2923-recommandations-demenageurs-covid-19>), il est recommandé :
  - Les déménageurs ne doivent pas présenter des symptômes de COVID-19.
  - De limiter le nombre de déménageurs à deux.
  - De limiter à un seul représentant du résident pour les accompagner dans la résidence.
  - Tant les déménageurs, les membres de la famille que le résident ne sont autorisés à circuler dans la résidence, à moins que ce ne soit requis pour le déménagement.





- Les mesures de distanciation physique doivent être respectées, autant dans la résidence que dans l'unité locative.
  - Si les mesures de distanciation physique ne peuvent être respectées, le masque de procédure doit être porté.
  - Lorsque les déménageurs ont quitté, de limiter à deux membres de la famille dans le logement pour installer l'essentiel afin que le résident puisse y vivre et que l'espace soit sécuritaire. Des travaux légers peuvent être effectués, notamment le ménage et la peinture.
- c. Un résident qui ne peut faire appel à des déménageurs peut recevoir de l'aide de ses proches en s'assurant de respecter les critères suivants :
- Pas plus de deux membres de la famille.
  - Aucun membre de la famille ne doit présenter des symptômes associés à la COVID-19, revenir de voyage depuis moins de 14 jours ou avoir été en contact avec des personnes infectées.
  - Respecter la distance de deux mètres entre l'ensemble des personnes ainsi que les mesures de prévention et de contrôle des infections. »<sup>11</sup>

[43] Le Tribunal doit donc se prononcer sur le sens que doit recevoir « tout déménagement non indispensable ».

[44] Le mot indispensable est défini dans le dictionnaire Larousse ainsi : « Dont on ne peut se dispenser, qui est obligatoire ».

[45] Dans le présent cas, la locataire ayant quitté le logement, elle souhaitait récupérer ses effets personnels et ses meubles pour s'installer chez son fils. Le Tribunal considère qu'il était indispensable pour elle de récupérer ses effets personnels et ses meubles. La locataire voulait récupérer, entre autres, son lit thérapeutique, ce qui lui fut refusé pendant trois mois. Elle a dû acheter un nouveau lit durant ce temps.

---

11. Pièce L-1.



[46] En l'absence de preuve de la locatrice à l'effet que les déménagements étaient interdits dans sa résidence, le Tribunal ne peut interpréter que les arrêtés et les directives du ministère de la Santé et des Services sociaux.

[47] Le Tribunal conclut que la locatrice ne pouvait refuser que la locataire déménage ses effets personnels avant le 28 août 2020. La locatrice a retenu les biens de la locataire sans droit durant trois mois. Elle a également perçu le loyer durant les mois de juin, juillet et août 2020.

4. La locatrice a-t-elle minimisé ses dommages à la suite de l'avis du départ de la locataire ?

[48] Les principes applicables à ce genre d'indemnité sont résumés de la façon suivante par le professeur Jobin<sup>12</sup>:

« 116. Dommages-intérêts. Le recours en dommages-intérêts vient presque toujours s'ajouter à celui en résiliation. En plus d'une indemnité pour pertes causées au bien loué ou autres dommages le cas échéant, le locateur réclame systématiquement une indemnité pour perte de loyer durant la période nécessaire pour trouver un nouveau locataire ; plus précisément, l'indemnité couvre la perte de loyer jusqu'à la délivrance du bien au nouveau locataire, car c'est à partir de l'entrée en jouissance que le nouveau loyer est calculé.

L'indemnité de relocation obéit aux règles habituelles. Ainsi, le locateur a droit uniquement à la réparation du préjudice qui constitue une suite immédiate et direction de la faute du locateur. De plus, on ne doit pas oublier que le locateur a le devoir de minimiser sa perte : dans le contexte d'une résiliation, il doit prendre les moyens raisonnables pour remplacer le locataire fautif le plus vite possible. »

[49] Ainsi, à partir du moment où un locateur apprend qu'un locataire quittera ou a quitté le logement, il a l'obligation d'entreprendre, sans délai, des démarches raisonnables pour relouer le logement dans le but de minimiser les dommages qu'il encoure en raison de ce départ.

---

12. Jobin, Pierre-Gabriel, *Le louage*, 2<sup>e</sup> édition, no.116, p. 364.



[50] L'article 1479 du *Code civil du Québec* reprend d'ailleurs ce principe en ces termes :

« **1479.** La personne qui est tenue de réparer un préjudice ne répond pas de l'aggravation de ce préjudice que la victime pouvait éviter. »

[51] Cette règle est expliquée comme suit par les auteurs Baudouin et Jobin<sup>13</sup> :

« La règle de la réduction des pertes, ou de la minimisation des dommages est bien connue en Common Law. La jurisprudence québécoise l'a également sanctionnée d'innombrables fois, tant en matière extracontractuelle qu'en matière contractuelle et elle est maintenant codifiée à l'article 1479 C.c.Q. Cette règle est fondée sur le principe selon lequel le débiteur n'est tenu qu'aux seuls dommages directs et immédiats. On peut l'exprimer simplement en disant que le créancier a le devoir, lorsqu'il constate l'inexécution de l'obligation de son débiteur, de tenter d'atténuer autant que possible le préjudice qu'il subit. Agir autrement constitue, en droit civil, un comportement fautif, parce que contraire à la conduite d'une personne normalement prudente et diligente, et mène à une réduction des dommages autrement alloués au créancier. Lorsque le créancier ne réduit pas ses pertes, il est difficile de prétendre que le dommage a été entièrement causé par le fait du débiteur, même si celui-ci en est à l'origine. Les tribunaux n'admettent donc pas que le créancier réclame la partie des dommages qu'il a subis et qu'il aurait pu raisonnablement éviter en se comportant avec prudence, diligence et bonne foi. L'obligation de réduire sa perte est donc une obligation de moyens. »

[52] Le témoignage de la mandataire de la locatrice permet de constater que la locatrice n'a fait aucun effort pour relouer le logement entre le mois de juin 2020 et le 30 septembre 2020. La mandataire témoigne qu'elle attendait que le bail se termine le 30 septembre 2020 avant d'entreprendre des démarches pour repeindre le logement et le remettre en location.

---

13. Baudouin, Jean-Louis et Pierre-Gabriel Jobin, *Les obligations*, 5<sup>e</sup> édition, no. 826, p. 655.



[53] Le Tribunal croit opportun de rappeler aux parties l'article 1975 du *Code civil du Québec* lequel se lit comme suit :

« **1975.** Le bail est résilié de plein droit lorsque, sans motif, un locataire déguerpit en emportant ses effets mobiliers ; il peut être résilié, sans autre motif, lorsque le logement est impropre à l'habitation et que le locataire l'abandonne sans en aviser le locateur. »

[54] Lorsque la locataire quitte le logement avec tous ses effets personnels, le bail est donc résilié de plein droit. La locatrice se devait d'agir pour minimiser ses dommages, ce qu'elle n'a pas fait.

[55] De plus, en empêchant la locataire de récupérer tous ses effets mobiliers personnels durant trois mois, la locatrice a engendré un délai supplémentaire qu'elle tente d'imputer à la locataire.

[56] La locatrice n'a pas minimisé ses dommages. La demande pour se voir compenser pour la perte locative du mois de septembre 2020 est rejetée. Il en va de même de la réclamation de 25\$ pour frais de chèque refusé pour le mois de septembre 2020 en l'absence de preuve démontrant un dommage.

#### POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[57] **REJETTE** la demande de la locatrice qui en assume les frais.



## COMMENTAIRES

Dans cette affaire, le tribunal devait déterminer si la situation médicale de la locataire permettait la résiliation du bail pour aller vivre chez son fils en raison des soins que nécessitait son état de santé.

Le premier élément étudié par le tribunal était de déterminer si sa situation médicale constituait un handicap au sens de l'article 1974 du Code civil du Québec permettant ainsi la résiliation du bail avant le terme. La dame ne résiliait pas son bail pour habiter une ressource qui offre des soins, ressources précisées audit article.

Les définitions du mot « handicap » doivent être adaptées au contexte du bail d'un logement et doivent être analysées en fonction du logement occupé par la personne.

L'article 1974 C.c.Q. doit recevoir une interprétation restrictive, ce qui signifie que toute maladie ne constitue pas en soi un handicap. Un simple avis médical soulignant la présence d'un handicap n'est pas suffisant. Il faut démontrer que le handicap de la personne l'empêche d'occuper son logement soit par la nature, l'étendue et/ou la portée du handicap. Le handicap doit être de nature à empêcher l'occupation autonome du logement. La note médicale déposée au dossier par le fils de la locataire ne permet pas d'établir que la locataire fait l'objet d'un handicap l'empêchant de continuer à occuper son logement.

Le tribunal devait répondre à une deuxième question. Est-ce que l'avis de résiliation donné verbalement pour mettre fin au bail était valable en situation de pandémie ?

La preuve a démontré l'existence de plusieurs avis verbaux donnés au locateur indiquant l'intention de la locataire de déménager ses effets personnels et mettre fin au bail. La note médicale transmise au locateur confirme l'intention de la locataire de partir de son logement. Pour le tribunal cette preuve permet de dire qu'il y a eu un avis valablement donné.

Bien que la règle en matière de résiliation de bail exige un avis écrit, nous pouvons croire qu'une telle situation, même sans pandémie, permettrait à un tribunal de conclure à la validité de l'avis de résiliation de bail donné verbalement par un locataire, à la condition que le locateur n'en subisse aucun préjudice.



Le refus du locateur de laisser la locataire déménager ses effets personnels n'était pas justifié. Les décrets permettaient les déménagements à certaines conditions et comme le locateur n'avait pas de règlement interne interdisant toute forme de déménagement en période de pandémie, le locateur ne pouvait refuser que la locataire déménage ses effets personnels.

Lorsqu'un locateur reçoit un avis de départ, il a l'obligation de minimiser ses dommages. Cela signifie qu'il doit prendre, dès qu'il a connaissance qu'un locataire quittera ou a quitté le logement, tous les moyens nécessaires pour le remplacer dans les meilleurs délais. À défaut d'agir ainsi, le locateur sera responsable du préjudice qu'il a subi à la suite de son inaction.



## DEMANDE DE RÉTRACTATION

---

**Marilyne Ouellet c. 9044-0660 Québec Inc.**

**Tribunal administratif du logement no 545791 13 20201123 T**

**Grégor Des Rosiers, juge administratif**

**Jugement rendu le 23 juin 2021**

### DÉCISION

[1] Le 18 février 2021, la locataire a produit une demande de rétractation d'une décision rendue le 26 janvier 2021 par la juge administrative Anne A. Laverdure.

[2] Cette décision fait suite à une audience tenue le 22 janvier 2021 en l'absence de la locataire, pour statuer sur la demande de la locatrice en résiliation du bail et l'expulsion de la locataire, le recouvrement d'un mois de loyer (725\$) ainsi que le loyer dû au moment de l'audience.

[3] Les conclusions de cette décision sont les suivantes :

« 7. **RÉSILIE** le bail et **ORDONNE** l'expulsion de la locataire et de tous les occupants du logement ;

8. **CONDAMNE** la locataire à payer au locateur 725\$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., à compter du 2 janvier 2021, plus les frais de 88,50\$. »

[4] Le 4 mars 2021, la demande a été notifiée à la locatrice.

[5] À l'audience la locataire est présente et représentée par son avocat. La locatrice est représentée par sa mandataire, madame Josée Boutin.

[6] La locataire déclare avoir pris connaissance de la décision le 10 février 2021 par l'entremise d'un huissier de la locatrice.

[7] Puis, le 18 février 2021, elle a introduit sa demande en rétractation.

[8] La locataire explique qu'elle ne s'est pas présentée à l'audience tenue le 22 janvier 2021 parce qu'elle n'a jamais su que l'audience était fixée à cette date n'ayant jamais reçu d'avis d'audition de la part du Tribunal administratif du logement.



[9] Quant aux moyens sommaires de défense à l'encontre de la demande en résiliation du bail et recouvrement du loyer, la locataire fait valoir que la demande de la locatrice relative au non-paiement du loyer est non-fondée puisqu'elle est susceptible de démontrer qu'elle avait tenté à plusieurs reprises et en vain d'effectuer un virement électronique à la locatrice pour le paiement du loyer en remplacement d'un chèque émis par son père en paiement du loyer non compensé au motif d'insuffisance de fonds.

[10] La locataire soutient qu'il s'agissait d'une situation anodine qui ne nécessitait aucunement un recours en résiliation du bail pour non-paiement du loyer.

[11] Elle explique que le loyer a toujours été payé par son père lequel a émis des chèques postdatés à la locatrice en paiement du loyer en sa faveur.

[12] En défense, la mandataire de la locatrice fait valoir que la locatrice a reçu copie de la décision objet de la demande en rétractation dès le 5 février 2021 et que la locataire a assurément reçu copie à cette date également.

[13] La mandataire de la locatrice plaide que suite à certaines informations obtenues du Tribunal, c'est par prudence procédurale qu'une copie de la décision rendue le 26 janvier 2021 a été notifiée par huissier à la locataire le 10 février 2021 et qu'assurément la locataire prenait connaissance dès le 5 février 2021 et alors la demande de rétractation doit être rejetée.

[14] L'article 89 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*<sup>1</sup> sur lequel la locatrice fonde son recours stipule ce qui suit :

« 89. Si une décision a été rendue contre une partie qui a été empêchée de se présenter ou de fournir une preuve, par surprise, fraude ou autre cause jugée suffisante, cette partie peut en demander la rétractation.

Une partie peut également demander la rétractation d'une décision lorsque le Tribunal a omis de statuer sur une partie de la demande ou s'est prononcé au-delà de la demande.

---

1. RLRQ, c.T-15.01.





La demande de rétractation doit être faite par écrit dans les dix jours de la connaissance de la décision ou, selon le cas, du moment où cesse l'empêchement.

La demande de rétractation suspend l'exécution de la décision et interrompt le délai d'appel ou de révision jusqu'à ce que les parties aient été avisées de la décision.

Une partie qui fait défaut d'aviser de son changement d'adresse conformément à l'article 60.1 ne peut demander la rétractation d'une décision rendue contre elle en invoquant le fait qu'elle n'a pas reçu l'avis de convocation si cet avis a été transmis à son ancienne adresse. »

[15] Selon les dispositions de l'article 89 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*, une partie peut demander la rétractation d'une décision rendue contre elle si cette partie a été empêchée de se présenter ou de fournir une preuve, par surprise, fraude ou autre cause jugée suffisante ou lorsque le Tribunal a omis de statuer sur une partie de la demande ou s'est prononcé au-delà de la demande.

[16] Le Tribunal rappelle qu'à ce stade-ci le fardeau de la preuve incombe à la locataire qui doit démontrer qu'elle a été empêchée de se présenter à l'audience du 26 janvier 2021 pour une cause jugée suffisante et que les moyens de défense soulevés afin de contester la demande originaire de la locatrice apparaissent sérieux à première vue ce qui justifie la rétractation.

[17] Au soutien de sa demande, la locataire soutient ne pas avoir reçu l'avis d'audition transmis par le Tribunal administratif du logement lequel fixait l'audition le 22 janvier 2021.

[18] Séance tenante, le Tribunal constate qu'au dossier du Tribunal, le 14 décembre 2020 l'avis d'audition a bel et bien été envoyé à la locataire et par la suite qu'une copie de la décision rendue le 26 janvier 2021 a été envoyée également à la locataire dès le 27 janvier 2021.

[19] En réponse aux interrogations du Tribunal, la locataire confirme qu'il n'y a aucune erreur en ce qui concerne son adresse domiciliaire.

[20] La locataire réitère ne pas avoir reçu l'avis d'audition et plaide qu'elle a une défense à faire valoir à l'encontre de la demande originaire.



[21] Le fardeau de la preuve incombe à la locataire qui doit démontrer quels sont les causes ou les motifs sérieux ayant causé son absence à l'audience tenue le 22 janvier 2021.

[22] L'article 2 (2) de la Loi sur la Société canadienne des postes<sup>2</sup> prévoit :

« (...)

Présomption (2) Pour l'application de la présente loi, le destinataire d'un envoi est censé en avoir reçu livraison si s'est effectuée, selon les modalités de distribution habituellement appliquées à son égard, l'une des opérations suivantes: a) remise de l'envoi à son lieu de résidence ou de travail ou à son établissement;

(... )»

[23] Par ailleurs, l'article 16 du *Règlement sur la procédure devant le Tribunal administratif du logement*<sup>3</sup> stipule :

« **16.** Le Tribunal transmet aux parties un avis indiquant le lieu, la date et l'heure de l'audience ainsi que la nature de la demande ou de la requête. L'attestation d'expédition de l'avis fait preuve, en l'absence de preuve contraire, de sa réception par le destinataire. »

[24] Ces dispositions créent une présomption de réception ou de livraison de l'avis d'audition envoyé à la locataire le 14 décembre 2020 par le Tribunal administratif du logement.

[25] Le Tribunal est d'avis que la locataire ne s'est pas déchargée de son fardeau de preuve.

[26] La locataire n'a présenté aucune preuve probante et complète appuyée de faits précis et objectifs susceptibles de renverser la présomption prévue à l'article 16 du *Règlement sur la procédure devant le Tribunal administratif du logement*<sup>4</sup>.

---

2. L.R.C. (1985), CH. C-10.

3. RLRQ, c. T-15.01, r.5.

4. Op. cit. note 3.



[27] La locataire ne peut tout simplement pas alléguer et déclarer qu'elle n'aurait pas reçu l'avis d'audition transmis aux parties par le Tribunal administratif du logement sans présenter une preuve prépondérante.

[28] Tel que le prévoit l'article 16 du *Règlement sur la procédure devant le Tribunal administratif du logement*, en l'absence de preuve contraire, la locataire est présumée avoir reçu l'avis d'audition envoyé par Postes Canada par le Tribunal administratif du logement.

[29] Pour ces motifs, la demande en rétractation de la locataire est rejetée.

### POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[30] **REJETTE** la demande en rétractation de la locataire ;

[31] **MAINTIENT** la décision rendue le 26 janvier 2021.



## COMMENTAIRES

Cette décision fait un excellent tour d'horizon sur les éléments qui doivent être démontrés pour obtenir la rétractation d'une décision.

Dans cette affaire, le fardeau de la preuve appartenait à la locataire puisque c'est elle qui demandait la rétractation du jugement rendu contre elle. Le matin de l'audition, elle prétend ne pas avoir reçu l'avis d'audition ce qui justifiait son absence au tribunal. Elle prétend également avoir pris connaissance de la décision rendue seulement au moment où elle lui a été signifiée par huissier, prétendant ne pas l'avoir reçu avant.

La personne qui désire obtenir la rétractation d'un jugement doit démontrer, à la satisfaction du tribunal, qu'elle a été dans l'impossibilité de se présenter à l'audience pour une cause jugée suffisante. Également, elle fait valoir qu'elle a des moyens de défense pour lui permettre de contester la demande originaire. Les moyens de défense doivent sembler sérieux pour justifier la rétractation. Ces deux éléments doivent coexister.

Le tribunal a précisé que tous les documents ont été transmis à l'adresse des parties indiquées au dossier du tribunal et qu'aucune erreur n'a été commise. Il faut retenir que la personne qui désire la rétractation du jugement doit démontrer quels sont les motifs sérieux ou les causes qui l'ont empêchée d'être présente le jour fixé pour l'audition. Le tribunal s'en est remis à l'article 2 de la Loi sur la Société canadienne des postes, et à l'article 16 du Règlement sur la procédure devant le tribunal administratif du logement pour rendre sa décision.

Ces deux dispositions créent une présomption de livraison ou de réception de l'avis d'audition transmis par le tribunal. La personne qui demande la rétractation d'une décision doit démontrer l'existence d'une preuve probante et complète appuyée de faits précis et objectifs permettant de renverser la présomption. Le simple fait de prétendre ne pas avoir reçu l'avis d'audition n'est pas suffisant.



## DEMANDE DE RÉTRACTATION – CHOSE JUGÉE

---

**Nancy Robichaud c. Office régional d'habitation d'Argenteuil**

**Tribunal administratif du logement No 526301 28 20200622 T**

**Marie-Louisa Santirosi, juge administrative**

**Jugement rendu le 16 juin 2021**

---

### DÉCISION

[1] La locataire demande la rétractation d'une décision rendue le 22 mars 2021, qui rejette son recours pour réviser la décision du locateur de la reloger dans un logement dont la catégorie est appropriée à sa situation comme définie au *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*<sup>1</sup>.

[2] Lors de l'instruction sur la demande initiale du 30 novembre 2020, le locateur, par le biais de son avoué, requiert le rejet de la demande parce qu'il y a chose jugée.

[3] L'analyse du Tribunal conclut que l'objection préliminaire est bien fondée et déclare le recours irrecevable sans que ne soient discutés les motifs de la demande au fond.

[4] La locataire prétend qu'elle n'a pu se faire entendre. Son procureur désirait procéder d'urgence. Pour cette raison, il avait omis de produire des preuves essentielles sur le handicap allégué par la locataire. Il s'agirait d'un fait nouveau par rapport au dossier de 2018 qui justifie la révision demandée<sup>2</sup>.

[5] Ceci étant, la locataire produira des amendements pour expliquer que le jugement est invalide en droit puisqu'il ne lui permet pas de soumettre les preuves qui différencient son recours de la demande de 2018.

[6] Le locateur considère de son côté, que l'essence même du recours est fondée sur l'insatisfaction de la locataire du jugement et qu'elle tente par la rétractation d'en appeler du jugement.

---

1. RLRQ c S-8, r 1.

2. *Robichaud c. Office municipal d'habitation de Lachute* 2019 QCRDL 18839, jugement par la soussignée.



[7] En l'instance, même si un jugement interlocutoire n'a pas l'autorité de la chose jugée, il a toutefois une force obligatoire qui doit être respectée par un autre juge administratif. Ainsi, la soussignée ne peut intervenir pour renverser la décision, à moins d'un changement de circonstances.

[8] Or, le changement de circonstances allégué par la locataire est l'omission de son procureur, dans sa hâte de procéder, à produire les preuves nouvelles.

[9] Malgré que la locataire tente par amendements de produire les documents justificatifs, force est de constater que les expertises médicales existaient avant que les parties ne procèdent sur la demande initiale et qu'il ne s'agit pas de fait nouveau ou d'éléments dont la locataire ignorait l'existence.

[10] La juge administrative Sophie Alain dans l'affaire *De-Cubellis c. Marsolais* écrivait ceci :

« [14] La demande en rétractation ne peut servir de prétexte à une partie pour recommencer une audition, soit parce qu'elle est insatisfaite de la décision ou de la façon dont elle a présenté sa preuve. »

[11] La soussignée partage l'opinion de sa collègue et ajouterait que la rétractation ne peut servir non plus à contester l'évolution procédurale d'un dossier.

[12] La locataire ne peut donc être entendue sur le fond alors qu'il existe un jugement qui a mis terme au débat.

## POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[13] **REJETTE** la demande.



## COMMENTAIRES

Le locateur demande le rejet de la demande en rétractation pour le motif qu'il y a chose jugée. Le tribunal précise qu'une partie insatisfaite d'une décision ne peut utiliser la rétractation pour en appeler d'un jugement. Même si un jugement interlocutoire n'a pas l'autorité de la chose jugée, il a force obligatoire. Pour infirmer cette décision, la partie doit démontrer un changement de circonstances.

L'omission d'un procureur à produire des preuves, lesquelles existaient avant que les parties ne procèdent sur la demande, ne constitue pas des faits ou des éléments dont on ignore l'existence changeant les circonstances de l'affaire.

La rétractation ne peut servir de prétexte pour recommencer une audition ou pour contester l'évolution procédurale d'un dossier.