

## **MISE EN GARDE**

Le Barreau de Montréal organise de nombreuses activités et conférences à l'intention de ses membres. Certains conférenciers acceptent gracieusement que le Barreau de Montréal publie leurs textes et présentation sur son site Internet au bénéfice de l'ensemble des avocats. Ces textes et documents reflètent l'état du droit au moment de leur présentation et ils ne font l'objet d'aucune mise à jour, sauf indication contraire. Ils ne dispensent pas les avocats qui s'y réfèrent de la lecture de la législation en vigueur.

## Colloque en droit locatif

# DU DÉPÔT DE LA DEMANDE À L'AUDITION EN APPEL

Présentation de Me Denis Lamy

Vendredi le 23 avril 2010

**L'appel d'une décision de la Régie du logement  
à la Cour du Québec et les critères à respecter  
en vertu de l'article 91 de la *Loi sur la Régie du logement*.**

### Bref rappel historique

Projet de loi n° 7, L.Q. 1996, chapitre 5, *Loi modifiant le Code de procédure civile, la Loi sur la Régie du logement, la Loi sur les jurés et d'autres dispositions législatives*. Loi présentée le 25 avril 1996, principe adopté le 2 mai 1996, loi adoptée le 12 juin 1996, sanctionnée le 13 juin 1996 et entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1997.

#### Avant le 1<sup>er</sup> janvier 1997

##### Article 91 L.R.L. :

Il y a appel à la Cour du Québec des décisions de la Régie autres que celles portant sur une demande

#### Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1997

##### Article 91 L.R.L. :

Les décisions de la Régie du logement peuvent faire l'objet d'un appel sur permission d'un juge de la Cour du Québec, lorsque la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour du Québec.

### Les motifs qui ont amenés le législateur à instaurer l'appel sur permission

- **M. Paul Bégin** : M. le Président, je pense que c'est une modification importante qui est apportée. Il s'agit de faire en sorte qu'il n'y ait pas d'appel automatique des décisions de la Régie, mais qu'il y ait appel sur permission d'appeler. Force est de constater qu'il y a beaucoup d'appels, beaucoup, beaucoup, beaucoup d'appels qui ne sont faits que pour obtenir un délai et que c'est vraiment utilisé de manière abusive, de sorte que, dans le but de s'assurer que seuls les appels qui sont des vrais appels se fassent, il y aura une demande de permission d'appeler sur requête au juge. Et c'est ce que vise cet article ainsi que les articles qui suivent, là, 62, 63 et 64.

### Les intervenants en commission parlementaire

- Le Barreau du Québec représentée par Me Suzanne Vadboncoeur

ça semblait répondre à un vœu exprimé par la juge en chef adjointe ou associée, là, je ne veux pas commettre d'impair à la juge Huguette St-Louis, et elle semblait être tout à fait favorable à ce que, dorénavant, ce qui était appelable de plein droit le devienne sur permission. Nous, personnellement, au Barreau du Québec, on n'a pas d'objection majeure à cette modification-là.

- Me Carole McMurray, responsable des services juridiques à la Régie du logement

À la Régie du logement, on déplore, par ailleurs, que trop souvent la preuve administrée à son niveau soit déficiente et que ce tribunal, qui devait être la voie privilégiée pour régler les litiges en matière de logement, soit utilisé comme terrain d'essais.

### La doctrine

- SYLVESTRE, Pierre, CHARBONNEAU, Raynald, McDEVITT DAVID, Éric, ROCHETTE, Julie, *La coopérative d'habitation et la loi*, Montréal, Wilson & Lafleur ltée, 2000, p. 245-246.

Avant, il était très facile d'aller en appel peut-être trop. L'appel retardait de plusieurs mois l'exécution d'une décision. Certains appels étaient frivoles et l'appel pouvait être un déni de justice pour celui qui avait gagné en première instance. Certains se servaient de la Régie du logement pour aller chercher leur preuve et, comme l'audition en appel procédait *de novo*, toute la preuve était à nouveau faite en Cour du Québec alors que tous connaissaient la version de tous les témoins puisqu'ils l'avaient déjà entendue en première instance.

Parenté évidente de rédaction entre l'article 91 de la *Loi sur la Régie du logement* et l'article 26 du *Code de procédure civile*

**Article 26 C.p.c. al. 2**

Peuvent aussi faire l'objet d'un appel, sur permission d'un juge de la Cour d'appel, lorsque la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour d'appel :

**Article 91 L.R.L.**

Les décisions de la Régie du logement peuvent faire l'objet d'un appel sur permission d'un juge de la Cour du Québec, lorsque la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour du Québec.

Dès mars 1997, donc à peine trois (3) mois suivant l'entrée en vigueur des modifications de l'article 91 de la *Loi sur la Régie du logement*, on pouvait lire les commentaires suivants de l'honorable juge Luc Grammond :

En faisant les adaptations qui s'imposent, on réalise que les deux textes sont identiques. La Cour est d'avis qu'elle peut également présumer à bon droit que le législateur connaissait la jurisprudence élaborée par la Cour d'appel sur le sujet et qu'il voulait que les demandes d'autorisation d'en appeler d'une décision de la Régie du logement soient traitées de la même manière. (*Howell c. Chartrand*, 1997 IIJCan 6425 (QC C.Q.), [1997] J.L. 198 (C.Q.), [1997] R.J.Q. 1458, J.E. 97-853, SOQUIJ AZ-97031157, REJB 1997-02988.

**VOIR L'ANNEXE A**

### Condition préalable

**Article 91 L.R.L. :** Les décisions de la Régie du logement peuvent faire l'objet d'un appel sur permission d'un juge de la Cour du Québec, lorsque la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour du Québec.

Toutefois, il n'y a pas d'appel des décisions de la Régie portant sur une demande :

- 1° dont le seul objet est la fixation ou la révision d'un loyer;
- 2° dont le seul objet est le recouvrement d'une créance visée dans l'article 73;
- 3° visée dans la section II du chapitre III, sauf celles visées dans les articles 39 et 54.10;
- 4° d'autorisation de déposer le loyer faite par requête en vertu des articles 1907 et 1908 du Code civil.

### La nécessité d'inclure une question à sa procédure d'appel

Règlement de la Cour du Québec  
2003 G.O.Q. 2, 2967

*Arcand c. Blanchette*, [1986] R.D.J. 324  
(C.A.), p. 325, SOQUIJ AZ-86122039.

#### SECTION XIII

#### DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'APPEL DES DÉCISIONS DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

61. La requête pour permission d'appeler doit indiquer les questions que le requérant entend soumettre au tribunal.

Je profite de l'occasion pour rappeler aux avocats qu'ils leur incombent d'énoncer clairement dans leurs requêtes sollicitant permission d'appeler les questions qu'ils veulent soumettre à la Cour, de manière à ce que la permission d'appeler puisse circonscrire le litige aux seules questions qui devraient être soumises.

**Quel type de question peut-on  
prévoir dans notre procédure d'appel**

***Cadioux c. Banque nationale du Canada, 2005 CanLII 1430 (QC C.Q.).*** («[17] í ., le droit d'appel des décisions de la Régie du logement n'étant pas limité aux seules questions de droit et de compétenceí »)

- Il peut s'agir d'une question de compétence
- Il peut s'agir d'une question de droit
- Il peut s'agir d'une question de fait
- Il peut s'agir d'une question mixte de fait et de droit

**UNE QUESTION MÉRITOIRE**

***Aurora c. Bautista, 2010 QCCQ 1992 (CanLII)***

[2] Les critères applicables à une telle demande pour permission d'appeler se résument ainsi :

- La question en jeu est sérieuse, nouvelle et d'intérêt général;
  
- La question est controversée, notamment lorsque les décisions sont incohérentes ou contradictoires même sur des questions techniques;
  
- La question met en cause les « intérêts supérieurs de la justice »; sous cette expression, sont visés les motifs suivants : la faiblesse apparente de la décision attaquée; l'erreur manifeste, déterminante ou grossière dans l'appréciation des faits; la mauvaise application des règles de preuve; le non-respect des règles de justice naturelle; le refus de la Régie d'exercer sa compétence; la décision n'est pas suffisamment motivée.

**QUESTION SÉRIEUSE  
VOIR ÉGALEMENT L'ANNEXE B**

- La question soulevée ne doit pas être frivole, futile, banale, insignifiante, inutile et sans intérêt. (*Omni Gestion c. Dallaire*, 2010 QCCQ 666 (CanLII)).
- Une question dont la réponse aura un impact important soit pour la justice en général soit pour le justiciable. (*Bernard Breton inc. c. Paradis*, 2009 QCCQ 11648 (CanLII); *Genest c. Lalancette*, 2007 QCCQ 7913 (CanLII)).
- Il ne doit pas s'agir d'une question purement académique, hypothétique ou théorique. (*Ruel c. Banque Laurentienne*, B.E. 98BE-1098 (C.Q.), SOQUIJ AZ-98036513. (« La Cour du Québec ne devrait pas autoriser un appel lorsque la question qui pourrait y être débattue n'a pas d'intérêt réel, mais seulement un intérêt académique. La seule exception à cette règle devrait être lorsque l'intérêt académique revêt une importance primordiale pour clarifier le droit. »)).

**QUESTION NOUVELLE  
VOIR ÉGALEMENT L'ANNEXE C**

- Une question qui n'a jamais été tranchée ou qui ne l'a pas été clairement  
*Rainville c. Mc Elrea*, 2002 CanLII 12030 (QC C.Q.)
- La question possède un caractère original ou novateur  
  
(*Desbiens c. Boulianne*, B.E. 2001BE-766 (C.Q.), SOQUIJ AZ-01036334.);  
*Compagnie Commonwealth Plywood liée c. Tembec Industries inc.*, 2009 QCCA 1606 (CanLII), EYB 2009-163169.)
- Une question ayant déjà fait l'objet de décisions antérieures pourra malgré tout être considérée nouvelle pour autant que les arguments soumis pour en débattre soient différents, cohérents et défendables.  
  
(*Harvey c. Guerreiro*, 2005 CanLII 10424 (QC C.Q.); *O'Reilly c. Weiss*, 2003 CanLII 17191 (QC C.Q.). **Voir également** *Cousineau c. Québec (Ministère des Finances)*, 2003 CanLII 33070 (QC C.Q.).

**QUESTION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL  
VOIR ÉGALEMENT L'ANNEXE D**

Lorsque l'on fait référence à l'expression question d'intérêt général cela laisse sous-entendre que la question soulevée, si elle est autorisée par le tribunal, aura des implications ou des effets non seulement sur les parties affectées par la décision attaquée, mais également qu'elle bénéficiera à l'ensemble des justiciables.

*2334-2801 Québec inc. c. Nudo*, 2006 QCCQ 5087 (CanLII)

*Lemieux c. Poirier*, 2005 CanLII 9261 (QC C.Q.)

*Rainville c. Mc Elrea*, 2002 CanLII 12030 (QC C.Q.)

*Goulet c. Gosselin*, 2001 CanLII 10290 (QC C.Q.)

**QUESTION CONTROVERSÉE  
VOIR ÉGALEMENT L'ANNEXE E**

- Il peut s'agir d'une controverse jurisprudentielle au sein de la Régie du logement sur une question.

(*Tong c. Mccuc Hc*, 2002 CanLII 37980 (QC C.Q.), J.E. 2002-1987, SOQUIJ AZ-50148384, REJB 2002-35580.;)

- Il peut s'agir d'une controverse jurisprudentielle au sein de la Cour du Québec sur une question.

(*Marcellus c. Rosito*, 2009 QCCQ 14921 (CanLII), EYB 2009-168370; *Cristi c. Archambault*, 2009 QCCQ 3115 (CanLII), EYB 2009-157545; *Fehri c. Appartements Le Carillon inc.*, 2008 QCCQ 4433 (CanLII), EYB 2008-134300.

**INTÉRÊTS SUPÉRIEURS DE LA JUSTICE  
VOIR ÉGALEMENT L'ANNEXE F**

LA FAIBLESSE APPARENTE

UNE ERREUR DE DROIT PRÉJUDICIABLE OU DÉTERMINANTE

UNE ERREUR GROSSIÈRE PORTANT SUR LES FAITS

LA MAUVAISE APPLICATION DES RÈGLES DE PREUVE

LE NON RESPECT DES RÈGLES DE JUSTICE NATURELLE

LA DÉCISION DE LA RÉGIE DU LOGEMENT  
N'EST PAS SUFFISAMMENT MOTIVÉE

**Le critère de proportionnalité prévu à l'article 4.2 C.p.c.**

Dans l'affaire, *Société en commandite Les bois de Pierrefonds c. Domaine de parc Cloverdale*, 2007 QCCA 292 (CanLII), l'honorable juge Dalphond précise qu'avant d'accorder une permission d'appeler dans un dossier où les critères prévus à l'article 26 C.p.c sont rencontrés, le juge doit également s'assurer qu'un tel appel serait approprié eu égard aux coûts et temps qu'un appel exigera et proportionné à la nature et la complexité du litige entre les parties. Cette décision fut appliquée par la Cour du Québec à quelques reprises.

*Birkhof c. Tandel*, 2010 QCCQ 596 (CanLII); *Raoul Blouin ltée c. Jannatpour*, 2010 QCCQ 94 (CanLII); *Jackson c. Gan*, 2008 QCCQ 12727 (CanLII).

## ANNEXE A

### Les décisions de la Cour d'appel du Québec souvent citées en matière locative dans les décisions de la Cour du Québec et les principes qu'elles énoncent

***Westcliff Investment Ltd. c. Bourdeau*, [1979] C.A. 226, [1979] R.J.Q. 226, J.E. 79-463, SOQUIJ AZ-79011090.**

Cette décision nous enseigne que dans l'exercice de la discrétion judiciaire relative à la permission d'en appeler d'une décision, l'importance du montant en jeu, la diversité des opinions émises sur le sujet et la nouveauté de la question sont des critères qu'un tribunal pourra prendre en considération.

***Marengère c. Hydro Québec*, C.A. Montréal, n° 500-46-000108-805, le 5 juin 1980.**

Dans cette affaire, la Cour d'appel précise qu'une permission d'appeler sera accordée lorsque la question en jeu est sérieuse et ne seront dès lors pas autorisés les appels futiles ou les jugements manifestement bien fondés qui n'auraient aucune chance de succès.

***Asbestos Corporation Limited c. Eagle-Picher Industries inc.*, [1983] R.D.J. 160 (C.A.), J.E. 82-1165, SOQUIJ AZ-82011239, EYB 1982-139658.**

Dans cette affaire, l'honorable juge Paré accordait la permission d'en appeler au motif qu'il y avait lieu d'interpréter un article d'une loi et que cette question en était une d'intérêt général.

***Arcand c. Blanchette*, [1986] R.D.J. 324 (C.A.), SOQUIJ AZ-86122039.**

Dans cette affaire, l'honorable juge Yves Bernier énonça que le critère pour accorder une permission d'appeler selon l'article 26 du *Code de procédure civile* n'était pas de se demander si le juge de première instance avait commis une erreur de droit, mais plutôt de déterminer si la question soumise en était une d'intérêt général que la Cour d'appel devait trancher.

***2636-5205 Québec inc. c. Beaudry*, 1993 CanLII 4193 (QC C.A.), [1993] R.J.Q. 2522, J.E. 93-1754, SOQUIJ AZ-93011930, EYB 1993-64176.**

Dans cette affaire, l'honorable juge Nichols retient notamment comme critère que la question en jeu doit être sérieuse, nouvelle et d'intérêt général, exigeant même un cumul de ces critères.

***Dinard c. Dinard*, 1997 CanLII 10420 (QC C.A.), J.E. 97-817, SOQUIJ AZ-97011392, REJB 1997-01521.**

Dans cette affaire, l'honorable juge Michel Robert refusa la permission d'appeler d'un jugement de la Cour supérieure faisant droit à une demande en annulation d'une saisie immobilière avant jugement au motif que le jugement entrepris ne montrait aucune erreur qui justifiait l'intervention de la Cour d'appel et les fins de la justice ne requéraient pas qu'un tel appel soit autorisé.

Suivant ce jugement, la Cour d'appel retenait comme critère le bien-fondé manifeste du jugement entrepris. La faiblesse apparente d'une décision où, selon l'angle sous lequel on voit la chose, la rectitude manifeste d'une décision, s'avérerait autant de critères à appliquer lorsqu'il s'agit de décider d'une autorisation d'en appeler.

***Industries D. Grenier inc. c. Grenier*, 1998 CanLII 13211 (QC C.A.), J.E. 98-409, SOQUIJ AZ-98011194, REJB 1998-05364.**

Dans cette affaire, l'honorable juge Thérèse Rousseau-Houle accorda la permission d'en appeler au motif que les faits en preuve ne supportaient pas la conclusion du juge de première instance. Sa décision suggérait que les conclusions étrangères aux faits prouvés constituaient une question en jeu, suffisamment sérieuse, dans l'acceptation large du terme, pour être soumise à l'appel.

La permission d'appeler fut accordée puisque *prima facie* l'admission sur laquelle s'était basée le juge de première instance ne paraissait résulter ni de l'interrogatoire avant défense ni de la déclaration de la raison sociale de la société.

Ainsi, même si la décision contestée émane d'une instance spécialisée et prise dans le cadre de l'expertise qu'elle détient, ce n'est pas un motif pour empêcher le droit d'appel si les conclusions étrangères aux faits prouvés constituent une question en jeu suffisamment sérieuse dans l'acceptation large du terme pour être soumise à l'appel.

***Industries Fournier inc. c. Commission de la Construction du Québec*, 1998 CanLII 13228 (QC C.A.), J.E. 98-411, SOQUIJ AZ-98011192, REJB 1998-07024.**

Dans cette affaire, l'honorable juge Robert Pidgeon refuse l'autorisation d'en appeler d'une décision de la Cour du Québec à l'égard de laquelle le requérant faisait valoir un grief portant sur l'interprétation erronée, par le juge de première instance, d'une disposition législative. Monsieur le juge Pidgeon en dispose en décidant que compte tenu du montant en jeu et de l'importance mitigée de la question, ce grief ne saurait être retenu. Il appert donc que l'impact d'une décision au plan monétaire, s'il s'avère d'importance, peut constituer une question sérieuse, sinon méritant d'être soumise à l'appel.

***Fafard c. Commission de la construction du Québec*, 1998 CanLII 13227 (QC C.A.), J.E. 98-410, SOQUIJ AZ-98011193, REJB 1998-07023.**

Dans cette affaire, l'honorable juge Robert Pidgeon invoque comme motif d'appel l'importance de la question en jeu, sa nouveauté ou l'existence d'une jurisprudence contradictoire.

***Corporation de l'école des hautes études commerciales de Montréal c. Lecompte*, 1998 CanLII 12766 (QC C.A.), J.E. 98-931, SOQUIJ AZ-98011381, L.P.J. 98-0290, REJB 1998-05650.**

Dans cette affaire, l'honorable juge André Brossard, tout en reconnaissant le critère d'intérêt général de la question, retient notamment à titre de critères d'appel la faiblesse apparente du jugement et la question de justice qu'il soulève. Le juge Brossard considère donc que le jugement mal fondé *prima facie*, qui a une apparence de faiblesse, pourrait être porté en appel.

La Cour d'appel invoque donc comme critères les notions de grossière erreur, d'intérêt supérieur de la justice et d'injustice flagrante. C'est sous le chapeau de ce dernier critère, quelle que soit l'appellation qu'on lui attribue, que l'on pourra par exemple placer les atteintes au principe de justice naturelle.

Dans cette affaire, l'honorable juge Brossard s'applique à rappeler que le litige ne peut être soutenu que par la qualification de la question en cause et qu'en conséquence d'autres circonstances peuvent justifier qu'une permission d'en appeler soit autorisée. En somme, énonçait le juge Brossard, l'intention du législateur serait tronquée si l'on devait refuser une permission d'en appeler d'un jugement lorsqu'il est de l'intérêt supérieur de la justice de le faire.

***Visimax c. Verreault*, 2000 CanLII 3454 (QC C.A.), J.E. 2001-25, SOQUIJ AZ-50081382, REJB 2000-21320.**

Dans cette affaire, tout en reconnaissant le critère d'intérêt général de la question et de la faiblesse apparente de la décision, l'honorable juge François Pelletier insiste sur le fait que le juge chargé d'entendre une requête pour permission d'appeler possède un pouvoir discrétionnaire de sorte qu'il lui sera permis de rejeter une requête lorsque l'intérêt de la justice ou les fins de la justice ne requièrent pas que permission soit accordée.

***Caisse populaire de Dégelis c. Nadeau*, 2000 CanLII 6958 (QC C.A.), J.E. 2000-1392, SOQUIJ AZ-00011512, REJB 2000-19414. Voir également *Henry c. Gagnon*, 2006 QCCA 574 (CanLII), B.E. 2006BE-546, SOQUIJ AZ-50370884, EYB 2006-104517.**

Dans cette affaire, l'honorable juge Louis Rochette, tout en reconnaissant les critères de la nouveauté et de la controverse de la question, fait référence au critère d'une question de principe.

***Québec (Procureure générale) c. Entreprises W.F.H. Ltée*, 2000 CanLII 10283 (QC C.A.), [2001] R.J.Q. 2557, J.E. 2001-2034, SOQUIJ AZ-50103084, REJB 2000-17670.**

Dans cette affaire, l'honorable juge André Forget énonce qu'il est possible d'obtenir une permission d'appeler lorsqu'une partie estime que le tribunal de première instance aurait mal exercé son pouvoir discrétionnaire. L'appelante devra toutefois démontrer, *prima facie*, que la discrétion a été exercée d'une manière nettement inappropriée.

***Société en commandite Les bois de Pierrefonds c. Domaine de parc Cloverdale*, 2007 QCCA 292 (CanLII), J.E. 2007-557, SOQUIJ AZ-50418579, EYB 2007-115449.**

Dans cette affaire, l'honorable juge Dalphond précise qu'avant d'accorder une permission d'appeler dans un dossier où les critères prévus à l'article 26 C.p.c sont rencontrés, le juge doit également s'assurer qu'un tel appel serait approprié eu égard aux coûts et temps qu'un appel exigera et proportionné à la nature et la complexité du litige entre les parties. Ainsi, en certaines circonstances, la modicité du montant en litige pourrait justifier que l'on ne fasse pas droit à une permission d'en appeler.

Cette décision de la Cour d'appel fut appliquée en matière locative tant par la Cour supérieure que la Cour du Québec. (*Harris c. Amadi Okoli*, 2010 QCCS 251 (CanLII), EYB 2010-169057; *Birkhof c. Tandel*, 2010 QCCQ 596 (CanLII), EYB 2010-169239; *Raoul Blouin Ltée c. Jannatpour*, 2010 QCCQ 94 (CanLII), EYB 2010-168372; *Jackson c. Gan*, 2008 QCCQ 12727 (CanLII), EYB 2008-153204.).

## ANNEXE B

### Une question sérieuse

#### 1. Une question de compétence

##### 1.1 Qu'il s'agisse de l'exercice même de la compétence

*Lévesque c. Gélinas*, 2008 QCCQ 3618 (CanLII); *Appartements Rossignol inc. c. Lajoie*, 2006 QCCQ 14150 (CanLII); *Pollock c. Mandelman*, 2006 QCCQ 5088 (CanLII); *Cadieux c. Banque nationale du Canada*, 2005 CanLII 1430 (QC C.Q.). («La question préliminaire de la compétence de la Régie du logement est déterminante. Il s'agit d'une question qui présente de plus un caractère irrémédiable.»); *Denis c. J.P. Desroches Inc.*, 2004 CanLII 46063 (QC C.Q.); *Oliel c. Structures Métropolitaines du Canada Ltd.*, 2003 CanLII 13011 (QC C.Q.); *Simon c. Andréa Investments*, 2003 CanLII 8261 (QC C.Q.); *Lucia Dubinska c. Coopérative d'habitation l'Entre-Six*, 2003 CanLII 38821 (QC C.Q.); *Murray c. Fletcher*, 2003 CanLII 39032 (QC C.Q.); *Amyot c. Coopérative d'habitation, la roseaie d'Outremont*, 2002 CanLII 20496 (QC C.Q.); *Pereira c. Kanwal (Mandataire)*, 2002 CanLII 25831 (QC C.Q.); *Trépanier c. Bissonnette*, 2001 CanLII 11848 (QC C.Q.).

##### 1.2 Qu'il s'agisse du refus d'exercer une compétence

*Tremblay c. Gosselin*, 2004 CanLII 31923 (QC C.Q.). («[35] Il faut néanmoins constater son défaut de soulever l'application de l'article 58 de la Loi. Dans cette optique, la régisseuse a, en quelque sorte, négligé voire refusé d'exercer pleinement sa compétence. Avec égards, ne pas analyser l'application de cet article en l'espèce constitue une erreur de droit qui mérite examen par la Cour du Québec siégeant en appel.»); *Di Matteo c. Mercier*, 2003 CanLII 18729 (QC C.Q.). («[34] Or, avec grand respect pour l'opinion contraire, la régisseuse a aussi erré en faits et en droit en n'exerçant pas la juridiction dont elle disposait aux termes de l'article 57 de la Loi, l'autorisant à réunir les deux demandes en cause pour permettre une résolution complète du litige et lui permettre également de prendre une décision sur la Demande de l'intimée en bénéficiant de tous les faits pertinents.»).

##### 1.3 Qu'il s'agisse d'un cas d'excès de compétence

*Coopérative d'habitation Monseigneur Ferland c. Nadeau*, 2005 CanLII 52779 (QC C.Q.); *Fill c. Niedziela*, 2003 CanLII 15973 (QC C.Q.). («[11] La question de savoir si le Régisseur a, en l'instance, excédé sa compétence et commis une erreur de droit, apparaît au Tribunal être une question sérieuse et d'intérêt général.»); *Jardins Pasteur c. Benko*, 2004 CanLII 20480 (QC C.Q.). («[27] L'excès de compétence ou de juridiction soulevé dans la requête pour permission d'appeler, est une question sérieuse et d'ordre public.»).

#### 2. Une importante question de droit

##### 2.1 Une question impliquant l'application ou l'interprétation de l'une ou l'autre des Chartes des droits et libertés de la personne

*Bernard Breton inc. c. Paradis*, 2009 QCCQ 11648 (CanLII). («[23] En effet, à première vue le droit au maintien dans les lieux semble posséder ici un aspect différent comparativement à l'exercice d'un pareil droit en milieu urbain où, notamment, le maintien du stock de logements locatifs et sa préservation dont parle le régisseur dans sa décision peuvent être vus légalement comme indispensables à la reconnaissance de ce droit, même lorsqu'ils sont susceptibles d'être mis en opposition avec l'article 6 de la *Charte des droits et libertés de la personne*. Cet article élève au niveau de droit fondamental celui de la jouissance paisible et de la libre disposition de ses biens. [24] Le contexte factuel singulier sous-jacent au litige fait

ainsi ressortir l'équilibre délicat entre le droit capital du maintien dans les lieux loués et le droit fondamental de jouir et de disposer de ses biens.»); *Lato c. Bondarenko*, 2008 QCCQ 7755 (CanLII). («La violation des articles 1, 4 et 6 de la *Charte des droits et libertés* donne-t-elle ouverture à l'application de l'article 1863 C.c.Q.?»); *Déry c. Coopérative Chez Nous Chez Vous*, 2006 QCCQ 11946 (CanLII). («Dans l'éventualité où cette Cour répond oui à la question précédente, la décision de la locatrice de reloger la locataire constitue-t-elle de la discrimination fondée sur la condition sociale, en vertu de l'article 10 de la *Charte des droits et libertés de la personne*, en raison du fait qu'elle crée une distinction entre les locataires membres qui occupent des logements à loyer modique et les autres qui, eux, peuvent bénéficier d'une chambre libre par logement en vertu du règlement de régie interne de la coopérative?»; *Gauvreau c. Coopérative d'habitation Les Girardins*, 2006 QCCQ 8050 (CanLII). («Le transfert projeté du demandeur dans le logement plus petit situé au 142, rue Jacquelin-Beaulieu, appartement 4, à Sainte-Julie, fait-il en sorte que le demandeur subit de la discrimination en raison de son handicap ou de l'utilisation d'un moyen pour pallier son handicap, en contravention de la *Charte des droits et libertés de la personne*, ou porte-t-il autrement atteinte aux droits fondamentaux du demandeur ?»); *Riegert c. Roy*, 2006 QCCQ 6461 (CanLII); *Roy c. Thomas*, 2004 CanLII 41237 (QC C.Q.). («L'ordonnance d'accès au logement émise selon l'article 1934 C.c. peut-elle comporter l'obligation de remettre le code d'accès du système d'alarme, compte tenu des droits à la vie privée et à l'inviolabilité à la demeure garantis par la *Charte des droits et libertés de la personne*?»; *Van Doorn c. Savard*, 2002 CanLII 37265 (QC C.Q.). («[7] Le Tribunal en vient donc à la conclusion que la Régie, ne s'étant pas prononcée sur la demande relative aux troubles et inconvénients, et que la question des dommages exemplaires est une question sérieuse qui doit être soumise à un tribunal d'appel, accueillera en partie la requête pour, uniquement et simplement, soumettre la demande relative aux troubles et inconvénients ainsi que celle ayant trait aux dommages exemplaires demandés en vertu de l'article 49 de la *Charte des droits et libertés de la personne*.»); *Carignan c. Dubreuil*, 2001 CanLII 14963 (QC C.Q.). («En cas de refus sans motif sérieux du locateur d'accepter la cession de bail, si la sanction prévue aux articles 1870 et suivants du *Code civil du Québec* est d'obliger le locateur à accepter la cession de bail, une telle sanction est-elle contraire aux dispositions de l'article 947 du *Code civil du Québec* et de l'article 6 de la *Charte des droits et libertés de la personne*?»; *Lebel c. Résidence Le Jardin des Saules inc.*, 2001 CanLII 10649 (QC C.Q.). («Il s'agit donc d'établir si l'appelante a un droit d'accès aux dossiers médicaux de l'intimé dans les circonstances ci-après décrites et dans un contexte de droits protégés par la *Charte des droits et libertés du Québec* et par la *Loi sur les services de santé et les services sociaux*.»).

## 2.2 Une question traitant de l'inconstitutionnalité ou de l'invalidation d'une disposition législative ou réglementaire

*Sumbly c. Broide*, 2008 QCCQ 5491 (CanLII). («[4] Parmi divers arguments soumis, le procureur des frères Sumbly soutient que le droit de reprise de possession, tel que prévu aux articles 1957 et 1958 C.c.Q., est discriminatoire à l'endroit de ses clients en raison de leur « état civil » contrairement à ce que prévoit l'article 10 de la *Charte des droits et libertés de la personne*. [5] Si cet argument était retenu, le Tribunal pourrait être appelé à déclarer inopérantes certaines dispositions du *Code civil du Québec* en regard de la *Charte des droits et libertés de la personne*.»); *Harvey c. Guerreiro*, 2005 CanLII 17603 (QC C.Q.). («L'article 10 du *Règlement sur la procédure devant la Régie du logement* est-il *ultra vires* comme contraire aux dispositions de la *Loi sur le Barreau* et de la *Loi sur la Régie du logement* qui prohibent la production d'une demande ou d'une requête par mandataire non avocat?»; *Laryea c. Boudjema*, 2004 CanLII 2189 (QC C.Q.). («[4] L'appelant a fait signifier et déposer un avis d'attention amendé selon l'article 95 C.p.c., au Procureur général du Québec, à l'effet qu'il entendait soulever la constitutionnalité de l'article 54 de la *Loi sur la Régie du logement*.»); *Krasniqi c. Chabarek*, 2000 CanLII 13552 (QC C.Q.). («D'autre part, le locataire-appelant soulève le caractère inconstitutionnel, invalide et inopérant des articles 7.4, 7.5, 7.6, 7.7 et 7.12 de la *Loi sur la Régie du logement* en vertu de l'article 23 de la *Charte des droits et libertés de la personne*.»).

## 2.3 Une question ayant pour objectif de définir les contours d'une disposition législative ou réglementaire

*Marcellus c. Rosito*, 2009 QCCQ 14921 (CanLII). («La Régie a-t-elle une discrétion quand elle constate le défaut de respecter une ordonnance émise en vertu de l'article 1973 du *Code civil du Québec*?»); *Tétreault c. Marcoux*, 2009 QCCQ 14200 (CanLII). («Il s'agit en l'espèce d'une question de droit sérieuse méritant d'être examinée par la Cour du Québec, soit de déterminer si l'article 1942 précité impose au locateur d'apporter la preuve de la réception de son avis par le locataire, í »); *Alwarná c. Immeubles S-Yanex*, 2009 QCCQ 13268 (CanLII). («Une preuve médicale de menaces sérieuses pour la santé de la locataire est-elle requise afin de démontrer le caractère impropre à l'habitation du logement au sens de l'article 1915 C.c.Q.?»); *9027-7278 Québec inc. c. Régie du logement ô Bureau de Montréal*, 2009 QCCQ 14780 (CanLII). («Dans la mesure où le Locateur-requérant fait état de motif raisonnable et qu'aucune partie n'en subit de préjudice, la Régie du logement peut-elle, en vertu de l'article 59 de la *Loi sur la Régie du logement*, prolonger le délai d'inscription de la déclaration de copropriété?»); *Montréal (Office municipal d'habitation de) c. Rice*, 2009 QCCQ 5781 (CanLII). («Est-ce qu'un logement subventionné dans le cadre du *Programme d'aide d'urgence 2005 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs* est un HLM au sens de l'article 1984 du *Code civil du Québec*?»); *Cristi c. Archambault*, 2009 QCCQ 3115 (CanLII). («Qu'entend-on par «indemnité équivalente aux frais de déménagement» à l'article 1967 C.c.Q. et quelles sont les conditions et les critères d'attribution d'une telle indemnité?»); *Montréal (Office municipal d'habitation de) c. Bédard*, 2007 QCCQ 4652 (CanLII). («Est-ce qu'un locataire contrevient à l'article 1860 du *Code civil* lorsqu'il commet des voies de fait à l'endroit du locateur ou de son mandataire?»); *Sumbly c. Broide*, 2007 QCCQ 8250 (CanLII). («Le droit de reprise de possession prévu aux articles 1957 et 1958 C.c.Q. peut-il être exercé par deux frères, copropriétaires indivis, en faveur de leur père?»); *Perron c. Michaud*, 2007 QCCQ 7996 (CanLII). («Quel est le délai d'exécution d'une décision qui prononce une ordonnance de paiement le premier jour du mois?»); *Office municipal d'habitation de Québec c. Raymond*, 2005 CanLII 28233 (QC C.Q.). («[27] L'article 1973 du *Code civil du Québec* autorise-t-il la Régie du logement à accorder une dernière chance à une locataire qui a permis ou fermé les yeux sur les activités illégales d'une personne à qui elle permettait l'accès à son logement subventionné?»); *Beaudry c. Vézina*, 2005 CanLII 18595 (QC C.Q.). («Est-ce qu'exiger une preuve supplémentaire à l'étape de la reprise de possession équivaut à appliquer prématurément les dispositions de l'article 1968 du *Code civil du Québec*? Le fait de conclure que le propriétaire n'a pas l'intention d'habiter le logement pour une période raisonnable ou continue puisqu'il voyage au cours de l'année est-il un facteur discriminatoire dans l'application des dispositions législatives applicables?»); *Fortier c. Caron*, 2004 CanLII 49393 (QC C.Q.). («[8] Dans le présent cas, les intérêts supérieurs de la justice font en sorte qu'il y a lieu d'accorder la permission d'appeler. "1° Les délais de révision prévus à l'article 90 de la *Loi sur la Régie du logement* peuvent-ils être prorogés à 5 mois et même à 15 mois supplémentaires au délai prévu par la loi ; 2° Des régisseurs différents peuvent-ils rectifier la décision d'un autre régisseur selon l'article 88 de la *Loi sur la Régie du logement*."»).

#### 2.4 Une question qui viserait à déterminer l'étendue ou la portée des droits et obligations d'un locataire

*Tardif c. Laliberté*, 2010 QCCQ 704 (CanLII). («[25] Le présent dossier soulève une interrogation sur la portée des obligations d'un locataire aux termes de l'article 1945 C.c.Q. Le Tribunal est d'avis que c'est une question sérieuse qui est d'intérêt pour la Cour du Québec.»); *Alwarná c. Immeubles S-Yanex*, 2009 QCCQ 13268 (CanLII). («La présence abondante de blattes dans un logement est-ce un motif suffisant pour que la locataire puisse abandonner son logement en vertu des dispositions de l'article 1915 C.c.Q.?»); *Giard c. Giorgi*, 2007 QCCQ 14906 (CanLII). («[15] En substance, il s'agit de déterminer les paramètres relatifs à la validité d'une cession de bail ou de son refus à l'égard de co-locataires ayant une obligation solidaire face au locateur.»); *Sarault c. Ohana*, 2007 QCCQ 1611 (CanLII). («La régisseuse était-elle bien fondée en droit de considérer qu'une condition personnelle du locataire ó comme en l'occurrence une allergie aux piqûres de guêpe ó est un motif suffisant justifiant l'urgence de la situation et permettant au locataire d'agir conformément aux dispositions des articles 1867 et 1868 C.c.Q.?»); *Laventure-Charles c. Blanchette*, 2006 QCCQ 5153 (CanLII). («Dans le cas d'une reprise de possession du logement par le locateur en vertu de l'article 1960 C.c.Q., le locataire a-t-il droit, outre l'indemnité équivalente aux frais de déménagement prévue à l'article 1967 C.c.Q., à une indemnité pour les inconvénients qu'occasionne l'exercice du droit à la reprise de possession et ce, lorsque ce droit est exercé de bonne foi?»).

## 2.5 Une question qui viserait à déterminer l'étendue ou la portée des droits et obligations d'un locateur

*Marcil c. 9179-0212 Québec inc.*, 2009 QCCQ 14006 (CanLII). («Par ses faits et gestes, le locateur a-t-il contrevenu aux obligations prévues à l'article 1988 C.c.Q.»); *Bernard Breton inc. c. Paradis*, 2009 QCCQ 11648 (CanLII). («Le « motif sérieux » prévu à l'article 1871 du *Code civil du Québec* permet-il au locateur d'un immeuble isolé dans un milieu agricole de refuser la cession de bail consentie par un locataire, ce dernier étant présumé dès lors avoir renoncé au maintien dans les lieux?»); *Benhamou c. Société immobilière Cavendish, s.e.c.*, 2009 QCCQ 3114 (CanLII). («La présence d'odeur de cigarette dans un logement et, possiblement, de fumée secondaire, empêche-t-elle un locataire de jouir paisiblement de son logement ? Cavendish a-t-elle exécuté son obligation de procurer la jouissance paisible du logement concerné au bénéfice de Daniel Benhamou et de son épouse?»); *Giard c. Giorgi*, 2007 QCCQ 14906 (CanLII). («La Régie du logement a-t-elle erré en décidant, en présence d'une solidarité entre débiteurs, que le locateur avait l'obligation d'aviser les locataires Giorgi et Bourassa-Filion de son refus dans les quinze (15) jours de l'avis de cession de bail?»); *Cléroux c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*, 2007 QCCQ 7995 (CanLII). («La défense du locateur en vertu de l'article 1861 (2) C.c.Q., d'avoir agi de façon prudente et diligente, doit-elle être appréciée à compter de la dénonciation du trouble par les locataires/requérants ou si la période antérieure doit être prise en considération? Le défaut du locateur d'interester une poursuite en résiliation du bail, contre le locataire qui a fait un usage abusif des lieux avant que les locataires/requérants se plaignent, constitue-t-il une faute donnant lieu à des dommages réclamés?»); *Coopérative d'habitation St-Urbain c. Callejas*, 2007 QCCQ 14985 (CanLII). («La locatrice, en tant que coopérative d'habitation, peut-elle adopter un règlement qui oblige la personne qui cesse d'être membre de la coopérative, à quitter le logement qu'elle occupe à la fin de son bail?»); *2334-2801 Québec inc. c. Nudo*, 2006 QCCQ 5087 (CanLII). («[12] Le locateur est-il toujours lié, de manière indéfinie, au locataire auquel il a offert de payer son loyer en incluant les frais d'électricité et de chauffage? [13] Le droit de modification des conditions d'un bail appartient-il au droit de gérance du propriétaire ou s'agit-il d'une disposition de la Loi empêchant celui-ci d'exercer toute modification sauf à certaines conditions bien précises?»); *Québec (Office municipal d'habitation de) c. Kamal*, 2006 QCCQ 4087 (CanLII). («La dépression saisonnière du locataire due à un manque de luminosité justifie-t-elle l'admissibilité à un transfert de logement à loyer modique compte tenu des dispositions légales applicables?»); *Laventure-Charles c. Blanchette*, 2006 QCCQ 5153 (CanLII). («Le locateur qui est autorisé à reprendre un logement, doit-il indemniser le locataire pour la perte de son droit au maintien dans les lieux loués?»); *Mahood c. Ezril*, 2005 CanLII 40596 (QC C.Q.). («[27] Le Tribunal considère donc qu'il y a lieu d'accorder la requête pour permission d'appeler, afin d'établir le droit du locateur de se prévaloir de l'article 1964 C.c.Q. lorsque ce dernier, comme en l'instance, possède deux appartements du même genre, dans le même immeuble, mais situés à des étages différents.»).

## 3. Une importante question relative à la procédure

*Gordon c. Sharma*, 2009 QCCQ 5884 (CanLII). («La Régie du logement a-t-elle le pouvoir de déclarer la demanderesse forclos de produire une demande de rétractation de jugement, sauf sur autorisation du régisseur en chef?»); *Quarre c. Gestion MRC inc.*, 2009 QCCQ 4647 (CanLII). («La Régie du logement a-t-elle le pouvoir de prononcer la conclusion déclaratoire relative à la forclusion apparaissant à la décision rendue le 25 février 2009? De même, le Régisseur en chef peut-il autoriser ou non l'émission d'une demande en rétractation de décision en l'absence des parties, sans qu'il y ait débat contradictoire sur l'opportunité de recevoir ou non une nouvelle demande en rétractation d'une décision de la Régie du logement?»); *Félix c. 3088843 Nova Scotia Company*, 2008 QCCQ 12860 (CanLII). («La Régie était-elle justifiée de rejeter la requête en rétractation de la décision du 24 mai 2005, compte tenu que le demandeur n'a pas été avisé de la date d'audition à l'adresse qui apparaît sur sa demande de rétractation? La Régie pouvait-elle déclarer le demandeur forclos de produire une autre demande?»); *Ngo c. 9103-0049 Québec Inc.*, 2008 QCCQ 3128 (CanLII). («La Régie a-t-elle le pouvoir de prononcer la conclusion déclaratoire relative à la forclusion? Dans l'affirmative, la demande de rétractation étant rejetée en raison de l'absence du locataire, sans que les motifs au soutien de cette demande aient été discutés, la Régie était-elle justifiée

de prononcer une telle forclusion?»; *Lamirand c. Leclair*, 2008 QCCQ 6433 (CanLII). («La priorité à la présentation de la demande de résiliation du bail du locateur au détriment de la demande de la locataire en réduction de loyer constitue-t-elle un déni de justice? Les deux demandes n'auraient-elles pas dû être entendues en même temps?»; *3610 Durocher Holdings Inc. c. Sigmund*, 2007 QCCQ 9491 (CanLII). («La régisseur a-t-il commis une erreur en permettant à l'intimée d'amener sa demande afin de substituer la présente requérante à la défenderesse initiale Vendôme Property Management Inc.? Le régisseur a-t-il commis une erreur lorsqu'il procède par ratification de la substitution de la défenderesse initiale à la présente requérante?»; *Sebag (Immeubles S. Yanex) c. Turpin*, 2007 QCCQ 14986 (CanLII). («La régisseuse a-t-elle attribué au requérant une personnalité juridique non conforme à la situation réelle? Dans l'affirmative, est-ce que le fait pour la régisseuse de ne pas avoir attribué au requérant la personnalité juridique qui correspond à son état constitue un déni de justice?»; *Langlois c. Szecepara*, 2007 QCCQ 14999 (CanLII). («La Régie du logement a-t-elle erré en faits et en droit en accueillant la demande en rétractation de jugement déposée le 19 mars 2007, alors que ladite demande ne contient aucun moyen sommaire de défense?»; *Lalonde c. Résidence des sages*, 2007 QCCQ 11000 (CanLII). («[36] Ainsi, dans le cadre de la présente requête, le Tribunal conclut que l'irrecevabilité invoquée par les procureurs du locataire-requérant, soulève une question fondamentale relativement à la qualité de la personne signataire des différents amendements. Ceci dit, la première question en appel autorisée par le Tribunal, justifiant que permission d'en appeler soit accordée, se libelle comme suit : La preuve révèle-t-elle que les amendements subséquents à la demande initiale ont été signés par une personne dûment autorisée par mandat, conformément aux articles 72 et suivants de la L.R.I. et l'article 10 du Règlement, à agir de la sorte par le locateur-intimé?»; *Jardins Pasteur Enrg. c. Benko*, 2005 CanLII 28919 (QC C.Q.). («La preuve par affidavit au stade de la réception d'une requête en rétractation d'une décision de la Régie du logement est-elle recevable? Dans l'affirmative, l'autorisation préalable du Tribunal est-elle requise par la partie qui entend faire une telle preuve? Dans l'éventualité où une telle autorisation est requise et qu'elle n'est pas accordée, la Régie a-t-elle l'obligation de permettre à la partie de présenter une preuve par témoin?»; *Woods c. Coopérative d'habitation La Paroissienne*, 2005 CanLII 14268 (QC C.Q.). («La Régie du logement devait-elle informer les parties du fait que la régisseuse ayant présidé l'audition, entendu la preuve et ayant pris la cause en délibéré, Me Hélène Bibeault, était empêchée de rendre la décision, avant de confier le dossier à un autre régisseur? La Régie du logement devait-elle donner la chance aux parties de faire des représentations au vice-président de la Régie concernant l'opportunité de confier le dossier à un autre régisseur, de le remettre au rôle, ou encore d'attendre le retour de la régisseuse Bibeault, avant qu'il n'en décide à sa seule discrétion, sans que les parties connaissent les éléments pouvant éclairer le vice-président dans son choix? La Régie du logement peut-elle faire ce choix unilatéralement, sans entendre les parties impliquées, alors qu'il s'agissait d'une cause dont l'audition a duré approximativement cinq (5) heures réparties sur deux (2) jours et où l'évaluation du comportement des parties et la crédibilité des témoins s'avèrent critiques?»; *Fortier c. Caron*, 2004 CanLII 49393 (QC C.Q.). («Les délais de révision prévus à l'article 90 de la *Loi sur la Régie du logement* peuvent-ils être prorogés à 5 mois et même à 15 mois supplémentaires au délai prévu par la loi ? Des régisseurs différents peuvent-ils rectifier la décision d'un autre régisseur selon l'article 88 de la *Loi sur la Régie du logement* ?»; *Immeubles Yamiro Inc. c. Mondésir*, 2003 CanLII 16129 (QC C.Q.).

#### 4. Une question qui dépasse l'intérêt des parties

*Lag c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*, 2009 QCCQ 14131 (CanLII). («Dans la mesure où l'article 1863 C.c.Q. s'applique, comme le prétendent les parties, le locateur qui demande la résiliation d'un bail d'un logement à loyer modique, parce que le locataire a fait de fausses déclarations quant à ses revenus, peut-il se limiter à la preuve de ces fausses déclarations pour établir le préjudice sérieux dont il est question à la fin du 1<sup>er</sup> alinéa de cet article?»; *9027-7278 Québec inc. c. Régie du logement ô Bureau de Montréal*, 2009 QCCQ 14780 (CanLII). («Dans la mesure où le Locateur-requérant fait état de motif raisonnable et qu'aucune partie n'en subit de préjudice, la Régie du logement peut-elle, en vertu de l'article 59 de la *Loi sur la Régie du logement*, prolonger le délai d'inscription de la déclaration de copropriété?»; *Montréal (Office municipal d'habitation de) c. Rice*, 2009 QCCQ 5781 (CanLII). («Est-ce qu'un logement subventionné dans le cadre du *Programme d'aide d'urgence 2005 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs* est un HLM au sens de l'article 1984 du *Code civil du Québec*?»; *Benhamou c. Société immobilière Cavendish, s.e.c.*, 2009 QCCQ 3114 (CanLII). («La

présence d'odeur de cigarette dans un logement et, possiblement, de fumée secondaire, empêche-t-elle un locataire de jouir paisiblement de son logement?»; *Union canadienne (Lø), compagnie d'assurances c. Mooncrest Investment inc.*, 2008 QCCQ 7936 (CanLII). («La requérante, assureur du locataire, subrogé au droit de ce dernier aux termes du contrat d'assurance habitation la liant au locataire, a-t-elle le droit d'être indemnisée pour les dommages qu'elle a payés à son assuré (locataire), sans qu'une mise en demeure écrite ait été envoyée préalablement au locateur-intimé responsable des dommages occasionnés?»; *Pardo c. Gauthier*, 2008 QCCQ 3662 (CanLII). («Les copropriétaires, mariés avec enfants, perdent-ils le bénéfice du droit à reprendre un logement du fait qu'après l'expédition de l'avis de reprise, ils demeurent mariés mais ne cohabitent pas ensemble? Après avoir repris un logement, la Loi impose-t-elle au locateur un délai minimum d'occupation avant de pouvoir relouer ledit logement?»; *Coopérative d'habitation Les 5 Continents c. Tall*, 2008 QCCQ 540 (CanLII). («[9] Dans sa décision, la Régie du logement a complètement occulté la nature particulière des activités de la Coopérative et l'importante question de savoir si un locataire d'une coopérative doit obligatoirement demeurer dans l'appartement loué au lieu de sous-louer, céder son bail ou même permettre que quelqu'un d'autre y habite. [10] Toutes les questions découlant des obligations d'un locataire d'habiter dans un appartement situé dans une coopérative apparaissent sérieuses et d'intérêt général.»); *Croteau c. Québec (Office municipal d'habitation de)*, 2008 QCCQ 633 (CanLII). («L'Office municipal d'habitation de Québec, à titre d'organisme subventionnaire, peut-il demander de son chef la résiliation d'un bail et l'expulsion d'un locataire?»; *Genest c. Lalancette*, 2007 QCCQ 7913 (CanLII). («[9] Considérant que cette extension de bail d'une année au profit des locataires a un impact important sur le locateur propriétaire qui désirait occuper son logement à compter de septembre 2007 et non à compter de septembre 2008. [10] Considérant l'intérêt général de savoir si cette extension de bail d'une année accordée à un locataire alors que le locateur a droit à la reprise de son logement constitue une condition juste et raisonnable de cette reprise de logement.»); *Goulet c. Gosselin*, 2001 CanLII 10290 (QC C.Q.). («Dans le présent cas, il n'y a pas la démonstration d'une question sérieuse qui dépasserait l'intérêt des parties et qui mériterait d'être soumise à cette Cour.»); *Dupuis c. Office municipal de l'habitation de Longueuil*, 2001 CanLII 9574 (QC C.Q.). («[20] Le présent cas soulève des questions qui, pour tous les locateurs ou locataires soumis au règlement sur l'attribution des logements à loyer modique et à l'application de l'article 1990 du *Code civil du Québec*, sont sérieuses et d'intérêt général.»).

## 5. Une question susceptible d'influence ou d'incidence déterminante

*Kirouak c. Amyot*, 2009 QCCQ 13261 (CanLII). («[4] La Cour est d'opinion qu'aucune des questions proposées par l'appelant est de nature à justifier notre intervention, en appel, parce que d'intérêt, nouvelle, importante et susceptible d'influence.»); *Iannarelli c. Marinova*, 2009 QCCQ 15027 (CanLII). («[26] En somme, la locatrice ne soulève aucune question sérieuse, nouvelle, controversée ou d'intérêt général. Outre la dernière question dont l'enjeu théorique n'est pas d'incidence déterminante,...»); *Delarosbil c. Drolet*, 2008 QCCQ 6547 (CanLII). («[14] Enfin, et c'est d'ailleurs un des motifs retenu par monsieur le juge Henri Richard, dans une autre cause, où il a accordé une permission d'en appeler (*Lamanna c. Sardi*, 500-80-011152-080, 19 juin 2008) est-ce que la Régie du logement a juridiction ou la compétence pour entendre une demande de diminution de loyer non chiffrée?»; *Québec (Office municipal d'habitation de) c. Kamal*, 2006 QCCQ 4087 (CanLII). («[14] La question est importante et d'intérêt général pour l'ensemble des huit mille logements à loyer modique afin d'assurer une saine gestion puisque les demandes d'admissibilité à un transfert sont examinées par un comité indépendant.»); *Khon c. Raoul Blouin ltée*, 2006 QCCQ 2291 (CanLII). («[29] La question est sérieuse. Le concierge est un élément essentiel de tout système locatif dans les édifices "à logements multiples". Ces personnes sur les lieux de location représentent le locateur. Plusieurs éléments démontrent que Mehdi est considéré par tous les locataires comme le représentant du locateur: il fait visiter les logements; on lui paie le loyer et il fait signer le bail et il le remet au locataire. [30] Il est certes important pour le milieu de la location de bien distinguer le mandat réel d'un mandat apparent et ce qui n'en est pas un. [31] La question est aussi importante pour les enjeux économiques. Les locataires paient une partie importante, soit de 25 à 50% de leur revenu total, la portion consacrée au loyer. Quant au locateur individuellement, c'est une somme de 300 à 350 000 \$ qui serait en cause.»).

## 6. Une question dont la réponse aura un impact important pour le justiciable

*Bernard Breton inc. c. Paradis*, 2009 QCCQ 11648 (CanLII). («[24] Le contexte factuel singulier sous-jacent au litige fait ainsi ressortir l'équilibre délicat entre le droit capital du maintien dans les lieux loués et le droit fondamental de jouir et de disposer de ses biens. [25] Il s'agit là d'une question sérieuse dont la réponse aura un impact important pour la requérante, une entreprise agricole. Il est au surplus d'intérêt général qu'elle soit examinée par notre Cour à la lumière des faits pertinents notamment ceux allégués aux paragraphes 11 et 12 précités concernant les contraintes financières.»); *Tremblay c. Madore*, 2008 QCCQ 7256 (CanLII). («La preuve du paiement des loyers sans celui des intérêts et des frais permet-elle à la régisseuse de limiter sa décision au paiement des frais considérant le libellé de l'article 1883 du *Code civil du Québec*.»); *Bourgeois-Bridy c. Godin*, 2008 QCCQ 6637 (CanLII). («[7] Face aux seuls documents que nous avons en mains, c'est-à-dire l'acte d'achat des requérants, les demandes de reprises ou «*Notice of repossession*», la confusion entre les locataires, les propriétaires et les «*gestionnaires*» et/ou «*mandataires*» pourrait s'avérer fatale pour les requérants.»); *Timmons c. Malenfant*, 2008 QCCQ 4766 (CanLII). («[4] Les locataires soutiennent que la Régie a commis une erreur manifeste et déterminante en confondant «*Tuesday*» avec «*Thursday*». Par cette confusion de compréhension linguistique, la régisseuse aurait privé les locataires de leur droit d'éviter la résiliation du bail par le paiement des loyers avant jugement selon l'article 1883 du *Code civil du Québec* : [7] Cette erreur manifeste a des conséquences importantes. Le Tribunal accorde donc la permission d'appeler pour déterminer si l'erreur de compréhension linguistique a conduit à une décision juste et équitable compte-tenu des échanges survenus dans le cadre de l'application possible de l'article 1883 du *Code civil*.»); *Genest c. Lalancette*, 2007 QCCQ 7913 (CanLII). («[9] Considérant que cette extension de bail d'une année au profit des locataires a un impact important sur le locateur propriétaire qui désirait occuper son logement à compter de septembre 2007 et non à compter de septembre 2008. [10] Considérant l'intérêt général de savoir si cette extension de bail d'une année accordée à un locataire alors que le locateur a droit à la reprise de son logement constitue une condition juste et raisonnable de cette reprise de logement.»); *Lupemba-Biokele c. Coopérative d'habitation Grandchaseou*, 2007 QCCQ 742 (CanLII). («[14] Ici, nous croyons qu'il y a apparente faiblesse dans la décision sous étude. A la page 2 de sa décision, la Régisseuse résume dans les quatre premiers paragraphes la preuve contradictoire des parties. Puis, comme le soulève le requérant, les trois dernières lignes du paragraphe 5 nous informent qu'elle a été convaincue par la preuve du locateur. Mais elle ne nous en dit pas la raison. Elle ne nous dit pas pourquoi la preuve du requérant est mise de côté. Comme il s'agit, ici, d'une conséquence très grave, à savoir la fin du droit au maintien dans les lieux pour le locataire, l'absence de motivation peut être assimilée à une absence de décision ou de compétence.»); *Coopérative d'habitation du Couvent c. Badri*, 2004 CanLII 7374 (QC C.Q.). («[15] La Cour du Québec a intérêt à entendre un tel appel pour prévenir, si elle le peut, que la situation actuelle des locataires génère différents statuts et aussi préserver les attributs d'une jeune coopérative d'habitation. Il y a lieu d'éviter une injustice pressentie.»).

## 7. Une décision qui soulève de nombreuses questions

*Immeubles des Prairies, s.e.c. c. Lisi*, 2008 QCCQ 2890 (CanLII). («[23] Il apparaît évident qu'en instaurant le mécanisme de filtrage prévu à l'article 91 de la *Loi sur la Régie du logement*, le législateur ne visait pas nécessairement des décisions soulevant de multiples interrogations comme dans le présent cas; [24] Toutefois, l'intérêt général commande qu'une décision soit moins fragile et moins contestable. Par le fait même, dans le cas contraire, elle donne ouverture à un examen par cette Cour.»); *Pierre c. Cosejo*, 2007 QCCQ 1784 (CanLII). («[18] Tout ceci porte le Tribunal à conclure que la demande de l'appelante n'est pas futile ou dilatoire. Trop de questions demeurent sans réponse.»); *Martin c. Lavoie*, 2006 QCCQ 7656 (CanLII).

8. Le peu de décisions sur un sujet donné ou le fait que la jurisprudence portant sur la question n'est pas suffisamment récente

*Cléroux c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*, 2007 QCCQ 7995 (CanLII). («[19] Il ne fait pas de doute, dans l'opinion du Tribunal, que les questions posées par le procureur des locataires/requérants sont sérieuses et d'intérêt général. [20] .... Il y a peu de causes à ce sujet et la jurisprudence existante n'est pas récente.»)

9. Une situation établissant la présence d'un déni de justice ayant eu un impact sur le sort du litige

*Morin c. Hachem*, 2009 QCCQ 6949 (CanLII). («[24] *Prima facie*, le processus qui s'est déroulé devant la Régie paraît avoir privé les locataires du droit d'être entendus en conséquence de la nouvelle preuve. En l'occurrence, il existe un risque sérieux que ce déni de justice ait pu avoir un effet déterminant dans la fixation des dommages pour perte de revenus locatifs.»); *Quarre c. Gestion MRC inc.*, 2009 QCCQ 4647 (CanLII). («[4] CONSIDÉRANT que la décision attaquée laisse entrevoir, à première vue, un déni de justice par le non-respect des règles de justice naturelle en ce que le locataire n'aurait pas été dûment convoqué à l'enquête et audition ayant eu lieu le 23 février 2009, d'une part et d'autre part, le locataire ayant tenté de présenter une deuxième demande en rétractation de jugement auprès de la Régie du logement n'a pas été dûment convoqué devant le Régisseur en chef afin d'expliquer pourquoi il prétend avoir droit de présenter une deuxième demande en rétractation de jugement.»); *Lamirand c. Leclair*, 2008 QCCQ 6433 (CanLII). («[19] En somme, la priorité à la présentation de la demande de résiliation du bail du locateur au détriment de la demande de la locataire en réduction de loyer constitue-t-elle un déni de justice? Les deux demandes n'auraient-elles pas dû être entendues en même temps? [20] Telles sont les questions que pose en substance le Tribunal dans le cadre de la présente demande pour permission d'en appeler.»); *Fortin c. Laberge (Succession de)*, 2008 QCCQ 7864 (CanLII). («[18] Le procureur de la requérante soutient qu'en refusant la remise, le régisseur n'a pas tenu compte de la règle "audi alteram partem" (droit d'être entendu) et a privé la requérante d'une défense pleine et entière, ce qui constitue un déni de justice qui cause un grave préjudice à la requérante.»); *Sebag (Immeubles S. Yanex) c. Turpin*, 2007 QCCQ 14986 (CanLII). («La régisseuse a-t-elle attribué au requérant une personnalité juridique non conforme à la situation réelle? Dans l'affirmative, est-ce que le fait pour la régisseuse de ne pas avoir attribué au requérant la personnalité juridique qui correspond à son état constitue un déni de justice?»); *Ryan c. Simard*, 2007 QCCQ 9981 (CanLII). («[33] Le déni de justice allégué, s'il en constitue un, n'a pas eu d'impact sur le sort du litige comme la Régisseuse l'a elle-même mentionné. Bien que la question puisse en théorie paraître d'intérêt général et même si le Tribunal permettait la production de ces documents, ces nouveaux éléments ne devraient pas changer l'issue du débat.»); *Genest c. Lalancette*, 2007 QCCQ 7913 (CanLII). («[4] Au soutien de sa requête pour permission d'en appeler, le locateur allègue que cette extension d'une année accordée aux locataires par la régisseuse lui occasionne un déni de justice alors qu'il rencontre toutes les conditions pour cette reprise de logement telle qu'il le demandait, soit à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2007.»); *Société immobilière Ma-Sifare c. Leclerc*, 2004 CanLII 7380 (QC C.Q.). («[14] L'article 1971 du *Code civil du Québec* est clair à l'effet qu'un locateur peut obtenir la résiliation du bail si le locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer. [15] Cependant, l'article 1883 du *Code civil du Québec* prévoit que le locataire poursuivi en résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer peut éviter la résiliation en payant, avant jugement, le montant du loyer dû ainsi que les frais et les intérêts. [16] Ainsi, le procureur de José Leclerc soutient que la décision du régisseur constitue un déni de justice causant un préjudice grave à sa cliente qui avait payé tous ses loyers totalisant la somme de 1 950 \$ à la date de l'audience le 9 juin 2004, par le dépôt dans le compte en fidéicommiss de l'avocat. [17] Dans sa requête pour permission d'en appeler, José Leclerc présente donc les questions suivantes à être soumises en appel : 1. Un loyer déposé, du consentement des parties, dans le compte en fiducie d'un procureur, peut-il être considéré en regard de l'article 1971 *C.c.Q.*? 2. Ce dépôt peut-il faire échec à une conclusion en résiliation de bail?»); *Immeubles Yamiro Inc. c. Mondésir*, 2003 CanLII 16129 (QC C.Q.). («[3] La question du rejet d'une demande fondée sur le vice de forme invoqué est sérieuse et d'intérêt général. 1. La régisseuse devait-elle présumer que la preuve de la signification de la demande existait? 2. Devait-elle permettre la suspension de l'audience afin de permettre à la requérante de la produire? 3. Le requérant a-t-il subi un déni de justice?»); *Desforges c. Aubé*, 2003 CanLII 13741 (QC C.Q.). («Suivant l'article 37 du

*Règlement sur la procédure devant la Régie du logement*, est-ce que la régisseuse devait autoriser le locateur à pouvoir produire une copie des annonces après l'audience? Est-ce que le fait de ne pas avoir accordé cette possibilité au locateur-requérant constitue un déni de justice?»; *Placements Jeton bleu Inc. c. Stevens*, 2002 CanLII 27182 (QC C.Q.). («[4] Les contradictions apparentes entre la décision du régisseur et les pièces documentaires sur lesquelles il s'appuie constituent à première vue un déni de justice justifiant d'accueillir la requête pour permission d'en appeler.»).

## ANNEXE C

### Une question nouvelle

#### 1. Une question qui n'a jamais été étudiée par la Cour du Québec

*Office municipal d'habitation de Montréal c. Rice*, 2009 QCCQ 5781 (CanLII), EYB 2009-160773; *Perez c. Sakal*, 2008 QCCQ 8360 (CanLII), EYB 2008-148400. («[12] Tant Perez que la locatrice reconnaissent qu'il n'y a pas de jurisprudence qui traite spécifiquement de cette question; il s'agit donc d'une question nouvelle.»); *Laryea c. Boudjema*, 2004 CanLII 13301 (QC C.Q.), J.E. 2004-979, SOQUIJ AZ-50228989, REJB 2004-60209; *Pilon c. Meunier*, 2004 CanLII 16941 (QC C.Q.), J.E. 2004-927, SOQUIJ AZ-50225127, REJB 2004-55118; *Gingras c. Brûlé*, 2004 CanLII 41069 (QC C.Q.). («[5] Le litige entre les parties repose sur des questions de droit et de compétence. Il s'agit de déterminer si la Régie avait compétence sur le fond de la présente affaire. De l'avis du soussigné, il s'agit, dans ce dossier, de la seule question qui doit être soumise à la Cour du Québec en vertu de l'article 91 de la *Loi sur la régie du logement*. En effet, cette question est nouvelle, d'intérêt général et ne semble pas avoir été déjà décidée.»); *Office municipal d'habitation de St-Jérôme c. Boyer*, 2002 CanLII 40265 (QC C.Q.), B.E. 2002BE-382, SOQUIJ AZ-50117706, REJB 2002-33447. («[5] La question apparaît nouvelle. Une revue de la jurisprudence ne révèle pas que cette question ait été décidée par cette Cour.»); *Rainville c. Mc Elrea*, 2002 CanLII 12030 (QC C.Q.); *4850 Côte St-Luc Holdings inc. c. Silver*, 2002 CanLII 7764 (QC C.Q.), J.E. 2003-60, [2003] R.D.I. 211, SOQUIJ AZ-50151032, REJB 2002-36741. («[13] Enfin, ces questions ne paraissent n'avoir jamais été étudiées par la Cour du Québec.»).

#### 2. La question possède un caractère original ou novateur

*Marcil c. 9179-0212 Québec inc.*, 2009 QCCQ 14006 (CanLII); *Murray c. Fletcher*, 2003 CanLII 39032 (QC C.Q.), B.E. 2003BE-885, SOQUIJ AZ-50195996, EYB 2003-48396; *Roy c. Thomas*, 2004 CanLII 41237 (QC C.Q.), B.E. 2005BE-137, SOQUIJ AZ-50279725, EYB 2004-80162; *Desbiens c. Boulianne*, B.E. 2001BE-766 (C.Q.), SOQUIJ AZ-01036334.); *Compagnie Commonwealth Plywood Ltée c. Tembec Industries inc.*, 2009 QCCA 1606 (CanLII), EYB 2009-163169. («[4] Vu que la question présente un aspect novateur et que la requête satisfait aux critères de l'article 26 *C.p.c.*»).

#### 3. Une question qui n'a pas été clairement tranchée par la Cour du Québec

En effet, une question ayant déjà fait l'objet de décisions antérieures pourra malgré tout être considérée « nouvelle » pour autant que les arguments soumis pour en débattre soient différents, cohérents et défendables.

*Tétreault c. Marcoux*, 2009 QCCQ 14200 (CanLII); *Gordon c. Sharma*, 2009 QCCQ 5884 (CanLII); *M.P. c. Le Diffon*, 2009 QCCQ 829 (CanLII); *Harvey c. Guerreiro*, 2005 CanLII 10424 (QC C.Q.), [2005] J.L. 178 (C.Q.), J.E. 2005-741, [2005] R.J.Q. 1228, SOQUIJ AZ-50306846, EYB 2005-88704. («Que les parties à un litige veuillent soumettre de nouveau à la Cour du Québec, une question déjà décidée dans une autre affaire, peut être envisagé, surtout lorsque la jurisprudence sur la question n'est pas établie.»); *O'Reilly c. Weiss*, 2003 CanLII 17191 (QC C.Q.), J.E. 2003-1955, SOQUIJ AZ-50193905, REJB 2003-47999. **Voir également** *Cousineau c. Québec (Ministère des Finances)*, 2003 CanLII 33070 (QC C.Q.). («[22] Lorsqu'un seul jugement existe en regard d'une question de droit importante qui mérite d'être soumise à la Cour, il y a lieu de donner à d'autres parties l'occasion de plaider la question, en soulevant des arguments nouveaux qui peuvent même découler du premier jugement.»).

## ANNEXE D

### Une question d'intérêt général

#### 1. Une question qui dépasse l'intérêt des parties

*Yaer-Oliel c. Choko*, 2008 QCCQ 7008 (CanLII). («En cas de non-respect par le locateur de ses engagements envers la Ville, la sanction est-elle limitée au remboursement de la subvention afférente au logement concerné ou inclut-elle le droit pour le locataire d'exiger que son loyer soit réduit au montant prévu par le contrat de subvention intervenu entre le locateur et la Ville?»); *Koretski c. Fowler*, 2007 QCCQ 9767 (CanLII). («Dans la négative, quel est l'impact juridique de compléter erronément le document «*Application for apartment*» ou de ne pas avoir informé la demanderesse contrairement à ce que prévoit le document «*Application for apartment*» que la défenderesse est fumeuse eu égard aux dispositions prévues au bail intervenu entre les parties le 19 juillet 2006 dans le cadre de la demande présentée à la Régie du logement par la demanderesse?»); *Giard c. Giorgi*, 2007 QCCQ 14906 (CanLII). («[16] L'appel autorisé permettra de clarifier ces questions, tant dans l'intérêt des parties que celui de la justice.»); *Sarault c. Ohana*, 2007 QCCQ 1611 (CanLII). («La régisseuse était-elle bien fondée en droit de considérer qu'une condition personnelle du locataire ó comme en l'occurrence une allergie aux piqûres de guêpe ó est un motif suffisant justifiant l'urgence de la situation et permettant au locataire d'agir conformément aux dispositions des articles 1867 et 1868 C.c.Q.?»); *Lemieux c. Poirier*, 2005 CanLII 9261 (QC C.Q.). («[13] Le Tribunal est d'avis que l'application et/ou l'interprétation de l'article 397 du *Code Civil du Québec* déborde manifestement l'intérêt immédiat des parties, et est davantage une question d'intérêt général faisant en sorte qu'il y a lieu de faire droit à la requête pour permission d'en appeler présentée par le locateur Nicolas Lemieux.»); *Boucher c. Office municipal d'habitation de Saint-Jérôme*, 2004 CanLII 41238 (QC C.Q.). («[24] La portée exacte de l'expression «*fausse déclaration*» de l'article 1988 C.c. apparaît une question nouvelle et d'intérêt général tant pour les officiers municipaux d'habitation que les bénéficiaires d'un logement à prix modique. Il importe en conséquence qu'elle soit soumise à l'attention de cette Cour siégeant en appel.»); *Goulet c. Gosselin*, 2001 CanLII 10290 (QC C.Q.); *Ahmed Jazouli*, C.Q. 500-02-055916-972, 2 mai 1997.

N.B. : Une question d'intérêt particulier pourra devenir une question d'intérêt général lorsque la décision étudiée contient des conclusions déraisonnables et injustifiées, qui sont contraires à une justice élémentaire. (*Martin c. Lavoie*, 2006 QCCQ 7656 (CanLII), EYB 2006-108934.).

#### 2. Une question de compétence ou de juridiction

*Pollock c. Mandelman*, 2006 QCCQ 5088 (CanLII). («[10] Il ne fait pas de doute que la question non seulement de la compétence de la Régie du logement mais également des faits attributifs de compétence constitue, en l'instance, une décision sérieuse, nouvelle et d'intérêt général. Un juge de la Cour d'appel a non seulement mentionné que la compétence était celle de la Cour du Québec mais que la Régie du logement pouvait avoir compétence si cette dernière y concluait après avoir analysé tous les faits mis en preuve.»); *Cadioux c. Banque nationale du Canada*, 2005 CanLII 1430 (QC C.Q.). («La question préliminaire de la compétence de la Régie du logement est déterminante. Il s'agit d'une question qui présente de plus un caractère irrémédiable.»); *Gingras c. Brûlé*, 2004 CanLII 41069 (QC C.Q.); *Oliel c. Structures Métropolitaines du Canada Ltd.*, 2003 CanLII 13011 (QC C.Q.); *Lucia Dubinska c. Coopérative d'habitation l'Entre-Six*, 2003 CanLII 38821 (QC C.Q.); *Murray c. Fletcher*, 2003 CanLII 39032 (QC C.Q.); *Amyot c. Coopérative d'habitation, la roseaie d'Outremont*, 2002 CanLII 20496 (QC C.Q.); *Pereira c. Kanwal (Mandataire)*, 2002 CanLII 25831 (QC C.Q.); *Trépanier c. Bissonnette*, 2001 CanLII 11848 (QC C.Q.). («Le Tribunal reconnaît que les montants en jeu ne sont pas élevés mais cet argument ne saurait, à lui seul, justifier que la requête ne soit pas accueillie, quand c'est une question de compétence qui est soulevée.»).

### 3. Une question d'excès de compétence ou de juridiction

*Coopérative d'habitation Monseigneur Ferland c. Nadeau*, 2005 CanLII 52779 (QC C.Q.); *Jardins Pasteur c. Benko*, 2004 CanLII 20480 (QC C.Q.). («[27] L'excès de compétence ou de juridiction soulevé dans la requête pour permission d'appeler, est une question sérieuse et d'ordre public.»); *Tir c. Dion*, 2010 QCCQ 1351 (CanLII). («[46] L'omission de motiver une décision, contrairement aux exigences impératives d'une disposition législative, donne ouverture à la cassation de cette décision pour excès de compétence. Ce principe s'applique en matière d'appel d'une décision d'un tribunal administratif devant la Cour du Québec.»).

### 4. La question doit soulever des enjeux juridiques importants ou constituer une importante question de droit

*Matijasevic c. Lowi*, 2005 CanLII 18581 (QC C.Q.). («[11] En appel, on devra se pencher sur la question à savoir si l'intérêt du nu-propriétaire, assisté de l'usufruitier, est suffisant dans le cas d'une reprise de possession.»); *Cadieux c. Banque nationale du Canada*, 2005 CanLII 1430 (QC C.Q.). («[18] À lire la décision, l'on peut en inférer que l'enquête a porté sur une série d'actes juridiques qui a nécessité un examen de plusieurs considérations et principes légaux. [19] Les questions relatives aux conditions d'application du recours paulien sont complexes dans le contexte qui a été analysé et elles ont un impact important. Elles méritent d'être débattues en appel.»); *Durcak c. Crener-Walpole*, 2004 CanLII 46427 (QC C.Q.). («Le bail en propriété est-il un bail de logement au sens de l'article 1892 du Code civil ?»); *Pilote c. Huot*, 2004 CanLII 20794 (QC C.Q.); 9086 5825 *Québec Inc. c. Pelletier*, 2002 CanLII 9113 (QC C.Q.); *Gestion immobilière Logis-tech Inc. c. Rancourt*, 2001 CanLII 18653 (QC C.Q.); *Kowal c. Hiscock*, 2001 CanLII 11558 (QC C.Q.); *Asselin c. Constructions H. Rodrigue inc.*, 2000 CanLII 5818 (QC C.Q.). («[23] Il doit s'agir d'une question qui a une importance primordiale, soit parce qu'elle est inédite ou alors parce que faisant l'objet d'une division marquée au sein des tribunaux d'instance.»); *Daigneault, succession c. 9045-5619 Québec inc.*, 1999 CanLII 4401 (QC C.Q.).

### 5. La problématique impliquée risque de se retrouver dans d'autres dossiers

*4850 Côte St-Luc Holdings Inc. c. Silver*, 2002 CanLII 7764 (QC C.Q.). («[11] Procédant à appliquer ce cadre d'intervention au présent dossier, la Cour en vient à la conclusion que les questions soumises par la requérante sont sérieuses puisqu'elles soulèvent des questions de fonds qui méritent considération. Notamment, la question de l'application de l'article 1591 C.c.Q. au louage résidentiel, déjà couvert par des dispositions spécifiques du *Code civil du Québec*, suscite à première vue des interrogations sérieuses. Il en va de même pour la compensation opérée par la décision de la régisseuse. [12] De plus, les questions soulevées sont nettement d'intérêt général en ce que la problématique que tranchera la Cour du Québec peut se retrouver dans plusieurs autres dossiers. [13] Enfin, ces questions ne paraissent n'avoir jamais été étudiées par la Cour du Québec.»).

6. Une question sérieuse pouvant avoir une incidence économique importante

*Office municipal d'habitation de St-Jérôme c. Boyer*, 2002 CanLII 40265 (QC C.Q.). («[6] Cette question est d'intérêt général dans la mesure où la requérante gère plusieurs centaines de logements, d'où l'intérêt économique de la requérante, intérêt que la Cour doit prendre en considération à la lumière de la décision de monsieur le juge Brossard précitée.»); *Diotte c. Descoteaux*, 2007 QCCQ 7744 (CanLII). («[16] D'emblée, il convient de reconnaître que la décision du greffier spécial n'est pas sans conséquence financière pour les deux parties, la locataire qui est bénéficiaire de prestations de l'État et le locateur qui se voit réduire sa marge de manœuvre au regard de la rentabilité de son investissement immobilier. [17] Ce seul motif est toutefois insuffisant pour obtenir l'autorisation d'en appeler. [18] Le sérieux et l'importance des motifs d'appel méritent en l'espèce un examen par cette Cour siégeant en appel. Si la controverse au regard des critères de fixation du loyer n'est pas, à première vue, aussi importante que le suggère la procureure de la locataire, il apparaît néanmoins que le consensus n'est pas total sur la considération ou non des coûts du nouveau système de chauffage sur le loyer payable par la locataire comme suite à sa prise en charge.»); *Société 3505 Ste-Famille Inc. c. Auclair*, 2005 CanLII 12869 (QC C.Q.). («[12] La question dont il s'agit en est une d'intérêt général, d'une part parce qu'elle intéresse environ deux-cents (200) locataires, et en particulier les quatre-vingt-quinze (95) dont il s'agit ici. De plus, la jurisprudence nécessite d'être précisée sur l'application de l'art. 1942 C.c.Q.»).

7. Une question impliquant l'application de l'une ou l'autre des Chartes

*Roy c. Thomas*, 2004 CanLII 41237 (QC C.Q.). («[13] Il s'agit d'une question qui apparaît être nouvelle, et qui est certainement d'intérêt compte tenu des atteintes possibles aux droits de la personne. Aussi, le Tribunal considère que l'expression utilisée à l'article 1983 du Code civil mérite un examen plus approfondi au regard de la Charte, notamment.»); *Laryea c. Boudjema*, 2004 CanLII 13301 (QC C.Q.). («[25] En la présente cause, il ne fait pas de doute que toute cette question entourant l'étendue de l'application de l'article 54 de la *Loi sur la Régie du logement* en regard de la Charte est une question d'importance, d'intérêt général.»).

8. Une question nouvelle (Voir le document abordant cette question)

9. Une question controversée (Voir le document abordant cette question)

## ANNEXE E

### Une question controversée

1. La partie appelante doit démontrer l'existence d'une controverse jurisprudentielle ou doctrinale ou l'existence de décisions incohérentes ou contradictoires

*Paradis c. Gestion des 3 Pignons inc.*, 2009 QCCQ 8451 (CanLII), EYB 2009-163930; *Fehri c. Appartements Le Carillon inc.*, 2008 QCCQ 4433 (CanLII), EYB 2008-134300; *Modlivco inc. c. Bachand*, 2007 QCCQ 8143 (CanLII), EYB 2007-122798; *Berthiaume c. Jardins Vaudreuil Ic.*, 2003 CanLII 4348 (QC C.Q.), B.E. 2003BE-828, SOQUIJ AZ-50188617, EYB 2003-46093; *Langevin c. Kougemitros*, 2003 CanLII 19046 (QC C.Q.), EYB 2003-48321.

2. Il doit s'agir d'une question qui n'a pas été réglée de façon définitive par la jurisprudence

*Quarre c. Gestion MRC inc.*, 2009 QCCQ 4647 (CanLII); *Tong c. MCCUC HC*, 2002 CanLII 37980 (QC C.Q.); *Office municipal d'habitation de Québec c. Raymond*, 2005 CanLII 28233 (QC C.Q.), EYB 2005-93602. («[25] Cet élément est bien établi par la jurisprudence et une décision de plus sur la matière n'y changerait rien. Donc, les deux premiers motifs invoqués pour requérir la permission d'en appeler sont superfétatoires et n'apporteraient rien de différent aux principes reconnus et confirmés à de nombreuses reprises.»).

3. Il peut s'agir d'une controverse au sein de la Régie du logement

*Houle c. Proulx*, 2008 QCCQ 7603 (CanLII), EYB 2008-146799; *Fehri c. Appartements Le Carillon inc.*, 2008 QCCQ 4433 (CanLII), EYB 2008-134300; *Modlivco inc. c. Bachand*, 2007 QCCQ 8143 (CanLII), EYB 2007-122798; *Perron c. Michaud*, 2007 QCCQ 7996 (CanLII), EYB 2007-122720; *Tong c. Mccuc Hc*, 2002 CanLII 37980 (QC C.Q.), J.E. 2002-1987, SOQUIJ AZ-50148384, REJB 2002-35580; *Habitat R.G. inc. c. Toutant*, 2002 CanLII 31639 (QC C.Q.), J.E. 2002-1170, SOQUIJ AZ-50129848, REJB 2002-32439;

4. Il peut s'agir d'une controverse au sein de la Cour du Québec

*Marcellus c. Rosito*, 2009 QCCQ 14921 (CanLII); *Cristi c. Archambault*, 2009 QCCQ 3115 (CanLII), EYB 2009-157545; *Carrier c. Coop La voie lactée*, 2006 QCCQ 1648 (CanLII);

5. Il peut s'agir d'une décision isolée qui soulève une controverse

*Vallée c. Chabot*, 2003 CanLII 4894 (QC C.Q.), B.E. 2003BE-862, SOQUIJ AZ-50188996, REJB 2003-47160. («[38] Le Tribunal est d'avis que le fait de qualifier d'exploitation d'entreprise la gestion d'un seul logement par la propriétaire d'un duplex, qui habite l'autre logement, soulève une question controversée et d'intérêt général.»).

## ANNEX F

### La question met en cause les intérêts supérieurs de la justice

#### La faiblesse apparente de la décision attaquée

1. Il doit s'agir d'un défaut discernable entraînant un effet dommageable

*Dagenais c. Selby*, 2009 QCCQ 6597 (CanLII); *Zorgati c. Cabral*, 2002 CanLII 34904 (QC C.Q.); *Tremblay c. Létourneau*, 2008 QCCQ 3890 (CanLII). («De plus, elle ne démontre pas que la décision de la régisseuse présente une ou plusieurs faiblesses apparentes entraînant une injustice flagrante.»)

#### Une erreur de droit préjudiciable ou déterminante

1. La Régie du logement s'est prononcée au-delà de la demande (*ultra petita*)

*Aurora c. Bautista*, 2010 QCCQ 1992 (CanLII); *Willms-Mclean c. Kamel-Belkamel*, 2008 QCCQ 12420 (CanLII); *Delarosbil c. Drolet*, 2008 QCCQ 6547 (CanLII); *Grenier c. Parent*, 2008 QCCQ 20884 (CanLII). («[8] L'appelant soulève le fait que le Régisseur a agi *ultra petita* en modifiant une condition du bail.»); *De Angelis c. Drasse*, 2007 QCCQ 7937 (CanLII); *Carson c. 5500 Macdonald Inc.*, 2003 CanLII 35046 (QC C.Q.).

2. La négligence ou le refus de la Régie du logement d'exercer sa juridiction

*Tremblay c. Gosselin*, 2004 CanLII 31923 (QC C.Q.). («[35] Il faut néanmoins constater son défaut de soulever l'application de l'article 58 de la Loi. Dans cette optique, la régisseuse a, en quelque sorte, négligé voire refusé d'exercer pleinement sa compétence. Avec égard, ne pas analyser l'application de cet article en l'espèce constitue une erreur de droit qui mérite examen par la Cour du Québec siégeant en appel.»).

3. Le raisonnement du régisseur ou les motifs de sa décision s'écartent des principes jurisprudentiels ou doctrinaux bien établis

*Alwarnia c. Immeubles S-Yanex*, 2009 QCCQ 13268 (CanLII); *Coopérative habitation La belle vie de Montréal c. Agresta*, 2009 QCCQ 6106 (CanLII); *Tir c. Dion*, 2009 QCCQ 10117 (CanLII); *Plessisville (Office municipal d'habitation de) c. Drapeau*, 2008 QCCQ 3622 (CanLII); *Bisson c. Aubé*, 2008 QCCQ 1749 (CanLII); *De Angelis c. Drasse*, 2007 QCCQ 7937 (CanLII). («[11] De plus, l'analyse de la décision ne permet pas de comprendre son fondement pour la condamnation à des dommages moraux de l'ordre de 5 000 \$, ce qui laisse transparaître aussi une faiblesse apparente dans la décision, d'autant plus que la condamnation du locateur pour un tel montant à titre de dommages moraux pour perte de jouissance causée par un autre locataire semble se démarquer de la jurisprudence.»); *Cruz c. Guèvremont*, 2006 QCCQ 4866 (CanLII). («[8] Non seulement la décision présente-t-elle une lacune au niveau de la motivation, mais une lecture attentive fait aussi voir une contradiction apparente dans l'énoncé des principes applicables. Après avoir mentionné l'existence de tensions entre les parties et indiqué que la jurisprudence de la Régie reconnaît que l'existence de tensions ne permet pas de conclure automatiquement à la mauvaise foi du locateur, la régisseuse se dit convaincue que l'avis de reprise de possession est un prétexte pour « évincer un locataire qui intente un recours en justice à défaut de pouvoir régler la situation conflictuelle [ ] »); *Green c. Malka*, 2005 CanLII 42098 (QC C.Q.); *Durcak c. Crener-Walpole*, 2004 CanLII 46427 (QC C.Q.). (Dans cette affaire, la régisseuse avait commis une erreur de droit en fondant l'ensemble de ses conclusions sur une décision ne pouvant servir de précédent puisque celle-ci faisait l'objet d'un appel à la Cour d'appel.); *J. L. c. Coopérative de l'Ébène*, 2004 CanLII 20593 (QC C.Q.). («Le fait que la décision du régisseur rapporte de manière incorrecte et préjudiciable à la requérante certains principes établis par la jurisprudence relativement à l'application de la défense de zoothérapie constitue-t-il une faiblesse

apparente?»); *Vallée c. Chabot*, 2003 CanLII 4894 (QC C.Q.). («[39] Le Tribunal juge par ailleurs que la décision attaquée souffre d'une faiblesse apparente en ce qu'elle semble ne pas appliquer les principes retenus et appliqués par la Cour supérieure dans la cause *Belinco Développements Inc. c. Bazinet*, [1996] R.J.Q. 1390, concernant la notion d'exploitation d'entreprise.»); *Daigneault, succession c. 9045-5619 Québec inc.*, 1999 CanLII 4401 (QC C.Q.).

#### 4. La présence d'erreurs de droit majeures dans l'interprétation ou l'application d'une disposition législative ou réglementaire.

*Dubé c. Mercier*, 2009 QCCQ 3522 (CanLII). («[7] La décision attaquée reconnaît qu'il s'agit d'un bail de onze mois, du 1<sup>er</sup> août 2007 au 30 juin 2008, que l'avis des locataires est daté du 2 juin 2008, que l'avis doit être donné entre un et deux mois de la fin du bail, que les règles relatives aux délais sont d'ordre public en vertu de l'article 1893 du *Code civil du Québec* et que ces règles doivent être respectées. [8] L'avis des locataires ayant été donné moins d'un mois avant le terme du bail, la décision montre une faiblesse apparente et manifeste.»); *Pollock c. Mandelman*, 2006 QCCQ 5088 (CanLII). («La régisseuse a-t-elle erré en droit dans sa détermination des éléments constitutifs de l'article 1976 du *Code civil du Québec*?»); *Papineau c. Énair*, 2005 CanLII 33739 (QC C.Q.). («[10] Par contre, sur le premier motif concernant la validité de l'avis du locateur, le régisseur semble prima facie avoir commis une erreur de droit qui mérite d'être étudiée par cette Cour. En effet, l'honorable Louis Rémillard mentionnait que le caractère impératif de l'article 1961 du *Code civil du Québec* n'est pas tel que le fait d'avoir par mégarde indiqué une mauvaise date pour la reprise de la possession de la maison entraîne une nullité absolue de l'avis, et qu'il y a lieu d'éviter un formalisme superflu lorsque les locataires ne subissent aucun préjudice du fait de l'omission.»); *2848-5647 Québec inc. c. Québec (Régie du logement)*, 2005 CanLII 46286 (QC C.Q.). («[5] Le reproche le plus sérieux est celui relatif à ce qu'écrivit le régisseur « qu'il a effectué des recherches au pluriel de la Régie » et conclut que la requérante est la même personne qui y paraît sous le nom de madame Dorelas. [6] Cette démarche du régisseur enfreint la règle « *audi alteram partem* ». En effet, elle aurait dû convoquer les parties et demander à la requérante si elle se présentait parfois sous le nom de Dorelas. [7] Il s'agit là d'une erreur en droit. [8] Néanmoins, cette erreur n'est pas déterminante dans l'espèce.»); *Structures métropolitaines (SMI) Inc. c. Godin*, 2005 CanLII 22288 (QC C.Q.); *Paige c. Caissy*, 2005 CanLII 20960 (QC C.Q.). («La régisseuse a-t-elle erré en droit en imposant au locateur une obligation supplémentaire de choisir un logement non rénové à un logement rénové même si celui-ci ne l'a été qu'il y a 13 ans?»); *Gholamreza c. Roberts*, 2005 CanLII 13086 (QC C.Q.). («[2] La régisseuse a rejeté la demande au motif principal que la preuve ne démontrait pas que la locatrice veut reprendre pour y loger sa mère. [3] La décision souffre d'une faiblesse apparente; il semble en effet que la régisseuse a relié le droit de la requérante à reprendre possession du logement de la locataire pour y loger sa mère à la preuve qu'elle en est le principal soutien. «La Régie a-t-elle correctement appliqué l'article 1957 du *Code civil du Québec* dans le contexte d'une reprise de possession d'un logement pour y loger un ascendant au premier degré?»); *Grenon c. Office municipal d'habitation d'Alma*, 2005 CanLII 12333 (QC C.Q.); *Brunet c. Gaudry*, 2005 CanLII 10585 (QC C.Q.). («[9] *Prima facie*, la décision semble comporter une faiblesse apparente en donnant une interprétation douteuse à la Loi. «[6] La régisseuse fait aussi une erreur de droit en considérant les motifs au soutien de la reprise de possession et en évaluant qu'ils ne sont pas suffisants alors que l'article 1963 du *Code civil* ainsi que l'article 1957 n'imposent pas de critère.»); *Pulciani c. Martinez*, 2003 CanLII 9963 (QC C.Q.); *Dorel c. Ciment*, 2003 CanLII 3815 (QC C.Q.).

#### 5. L'omission de se prononcer sur une partie de la demande ou sur un moyen de défense crucial

*St-Jérôme (Office municipal d'habitation de) c. Charbonneau*, 2009 QCCQ 4417 (CanLII). («[11] Le Tribunal se doit de constater que la Régisseuse a omis expressément de décider de la question soumise à l'audience : devait-elle ou pas accorder l'omission d'une ordonnance selon l'article 1973 C.c.Q.»); *Miasnikof c. Goncalves*, 2008 QCCQ 10882 (CanLII). («[12] Comme elle ne retient pas cet argument, puisqu'elle résilie le bail, il était de son devoir d'expliquer et motiver le rejet de cet argument, même si le locataire admettait devoir cette somme.»); *2050 de Maisonneuve Inc. c. Eldabaa*, 2005 CanLII 18433 (QC

C.Q.). («[9] Le Tribunal conclut que l'appel doit être autorisé pour le motif que la décision présente des faiblesses apparentes qui pourraient être déterminantes, soit : La décision ne se prononce pas sur la demande de résiliation de bail fondée sur les retards fréquents dans le paiement du loyer. La décision omet de se prononcer sur deux éléments de preuve importants soit, l'écriture manuscrite de Ahmed Faiz Eldabaa sur le document « *Attestation of rent* » et le paiement d'un loyer de 750\$ en août 2004.»).

## Une erreur grossière portant sur les faits

1. La partie appelante doit faire la démonstration qu'une erreur grossière a été commise

*Genovesi c. Takla*, 2003 CanLII 2989 (QC C.Q.). («La Cour du Québec siégeant en appel n'a pas à intervenir sur une question de crédibilité ou sur une question d'appréciation de la preuve sous réserve de la démonstration qu'une erreur grossière a été commise.»); *Krasniqi c. Chabarek*, 2000 CanLII 13552 (QC C.Q.). («Ce dernier ne comprenait ni le français ni l'anglais. Les très sérieux motifs d'appel longuement décrits dans la présente requête et appuyés du serment du locataire-appelant amènent le Tribunal à conclure qu'une erreur flagrante peut avoir été commise dans l'interprétation de la preuve.»)

N.B. : Un simple désaccord sur l'analyse de la force probante de la preuve est insuffisant pour justifier l'octroi d'une permission d'appeler (*Cruz c. Guèvremont*, 2006 QCCQ 4866 (CanLII)). De plus, le simple fait que l'analyse de la preuve conduise la Régie du logement à une conclusion différente du point de vue de la partie appelante ne signifie pas forcément que la Régie du logement a erré dans l'interprétation des faits (*Appartements Montbeillards c. Dubé*, 2009 QCCQ 13262 (CanLII)).

2. Une décision ou des conclusions nullement supportées par la preuve ou qui contredisent manifestement la preuve

*Savoie c. Houle*, 2009 QCCQ 14583 (CanLII). («[23] La régisseuse indique dans son jugement que chaque reproche adressé à la locataire, pris isolément, ne justifie pas la résiliation du bail. Cependant, en considérant l'ensemble des reproches énoncés, elle conclut que la résiliation était justifiée en l'espèce.»); *Ferland c. Société en commandite Sept-Îles*, 2009 QCCQ 682 (CanLII). (Dans cette affaire, la Régie du logement rend une décision tout en laissant sous-entendre que la preuve devant elle était incomplète ou insuffisante.); *Bisson c. Aubé*, 2008 QCCQ 1749 (CanLII). («[36] La qualification du bail comme en étant un de sous-location fait abstraction de la preuve non contredite quant au fait que Bisson a toujours pensé qu'il s'agissait d'un bail et non d'une sous-location et que cette dernière a toujours cru faire affaires avec le propriétaire du logement.»); *Rooplal c. Arevalo*, 2007 QCCQ 6258 (CanLII). («[17] L'inférence que la régisseuse tire de la preuve pour remettre en question la démarche du locateur et sa crédibilité en ce qui concerne son intention d'intégrer le logement avec son frère n'est pas supportée par la preuve au dossier. Il en est de même pour la question de son statut « de séparé » avec la mère de son enfant. [19] L'ensemble de ces facteurs constitue des indices suffisants qui permettent au Tribunal de conclure que la décision attaquée souffre d'une faiblesse, ce qui donne ouverture à la permission d'appeler de ladite décision.»); *Kostiouchenkova c. Groupe accueil international*, 2007 QCCQ 6805 (CanLII). («[17] L'inférence que tire le régisseur voulant que la locataire, voyant qu'un membre de sa famille n'était plus le bienvenu dans l'immeuble, a choisi la solution de quitter le logement le plus tôt possible ne semble pas être supportée par la preuve.»); *Fauteux c. Agape inc.*, 2006 QCCQ 4371 (CanLII); *J. L. c. Coopérative de l'Ébène*, 2004 CanLII 20593 (QC C.Q.). («La décision du régisseur souffre-t-elle d'une faiblesse apparente en ce qu'on peut constater, à la lecture même de cette décision, qu'il a erré dans son interprétation de la preuve, plus particulièrement quand il a écarté sans raison le témoignage non contredit d'experts et statué manifestement dans sa décision à l'encontre de leurs conclusions et de la seule preuve qui avait été faite devant lui à cet égard?»); *Tardif c. Ladouceur*, 2004 CanLII 28308 (QC C.Q.). («[4] Ainsi, tout en estimant que la preuve prépondérante offerte par le locateur démontre que le conjoint de la locataire se conduit de manière à troubler la jouissance normale des autres locataires, que ce fait cause un préjudice sérieux au locateur et que la demande de résiliation serait fondée, elle en arrive à une toute autre conclusion.»); *Les Placements*

*des Trois Maisons c. Choinière*, 2003 CanLII 13336 (QC C.Q.) («[11] Il est donc assez étonnant que devant cette preuve et après avoir qualifié le témoignage de l'antimé de contradictoire et constaté qu'il avait tendance à l'exagération que la Régie arrive à croire le locataire et conclure comme elle l'a fait sans dire sur quoi elle se fonde et sans dire sur quoi elle s'appuie pour justifier son ou ses motifs d'écarter le témoignage du représentant du requérant qui a affirmé que les travaux avaient été faits.»); *Malard c. Marcoux*, 2003 CanLII 5140 (QC C.Q.); *Placements Jeton bleu Inc. c. Stevens*, 2002 CanLII 27182 (QC C.Q.). («[4] Les contradictions apparentes entre la décision du régisseur et les pièces documentaires sur lesquelles il s'appuie constituent à première vue un déni de justice justifiant d'accueillir la requête pour permission d'en appeler.»); *O.M.H. de Shawinigan c. Valiquette*, 2002 CanLII 3439 (QC C.Q.);

### 3. L'annonciation inexacte de faits ou l'annonciation de faits non prouvés

*Willms-Mclean c. Kamel-Belkamel*, 2008 QCCQ 12420 (CanLII). («[8] De plus, il y apparaît une erreur de calcul qui ne fut pas corrigée même si la locataire en a fait la demande à cet effet suite à la décision. [9] Quant à la somme de 640 \$ accordée pour le mois de novembre, même le locateur reconnaît que la locataire ne doit pas cette somme.»); *Rooplal c. Arevalo*, 2007 QCCQ 6258 (CanLII). («Le fait que la décision rendue par la Régie du logement soit basée en grande partie sur un fait qui n'a pas été allégué ni prouvé est-il suffisant pour justifier l'intervention de la Cour du Québec en vertu de l'article 91 de la *Loi sur la Régie du logement*?»); *L'Espérance c. Prud'Homme*, 2004 CanLII 12962 (QC C.Q.). («[6] De plus, le fait que le Régisseur mentionne que le propriétaire demeure chez ses parents à Laval, alors qu'ils demeurent à Montréal, et qu'il entend vivre avec sa mère, alors qu'il entend y vivre avec son amie de cœur et la mère de cette dernière, peut-il laisser croire à une faiblesse apparente de cette décision? Le Tribunal croit que oui.») *Tous les locataires de 1860 Robinson c. 6009-344 Canada inc.*, 2007 QCCQ 868 (CanLII). («[8] Ils dénotent aussi que le régisseur a, dans sa décision, attribué à un témoin, la locataire Jeannine Pelletier, des propos qu'elle n'a jamais tenus, selon ce qui résulte des notes sténographiques de l'audience sur la demande de rétractation déposées au dossier de cette cour.»); *Beaudry c. Vézina*, 2005 CanLII 18595 (QC C.Q.). («[6] A la lecture de la documentation soumise, le Tribunal constate que le régisseur a erré quant aux dates d'occupation antérieures du locateur-requérant dudit immeuble et que cette erreur de date, a certainement produit une confusion dans la réflexion du régisseur pour l'établissement du caractère de bonne foi du locateur-requérant.»); *Brunet c. Gaudry*, 2005 CanLII 10585 (QC C.Q.). («[5] Les requérants plaident l'erreur de droit ainsi qu'une erreur de fait. La régisseuse mentionne que le fils des locateurs aurait aussi exercé un droit de reprise. Ce qui est inexacte, le locataire y logeant depuis sept ans alors que le fils des requérants y a habité pendant neuf (9) ans. Il y a emménagé quand le logement était déjà vacant depuis plus d'un an.»).

### 4. Une omission significative dans l'appréciation de la preuve

*Cyr c. Giancola*, 2010 QCCQ 1143 (CanLII). («[7] En effet, la décision de la Régie est muette quant au principal moyen de défense du Requérant voulant que son bail ait pris fin en juin 2008 suite à l'avis de non-renouvellement qu'il avait donné à l'antimé à l'intérieur des délais légaux.»); *Bisson c. Aubé*, 2008 QCCQ 1749 (CanLII). («[38] Par ailleurs, le régisseur ne se prononce pas sur le véritable vice de consentement allégué : la nature du contrat et l'identité d'une des parties.»); *Ablachim c. Legault*, 2004 CanLII 15651 (QC C.Q.); *Arts c. Vo*, 2003 CanLII 44957 (QC C.Q.). («[6] L'argument relatif à l'application de l'article 1964 C.c.Q. est plus sérieux : cet article prévoit que le locateur ne peut reprendre pour lui-même un logement s'il est propriétaire d'un autre logement vacant à la date de la reprise : [8] La décision dont on veut appeler ne mentionne absolument pas ce fait, ou l'opinion de la régisseuse sur ce point pourtant crucial dans l'application de toute repossession.»); *Immeuble Macha, s.e.c. c. Ivsic*, 2007 QCCQ 11140 (CanLII). («[21] Cependant, étant donné que la jurisprudence qui lui a été soumise concernait la même piscine et que les diminutions accordées étaient toutes de 15 \$, Me Cloutier aurait dû mieux justifier en quoi il estimait qu'il pouvait différer d'opinion et en arriver, lui, à une diminution de 30 \$. Il n'a rien dit sur la question. [24] Quoi qu'il en soit, le régisseur qui a favorisé l'approche subjective en tenant compte du nombre d'enfants de la famille, aurait dû être plus explicite sur la question, ce qui n'a pas été le cas.»); *Hamel c. Drolet*, 2006 QCCQ 7976 (CanLII). («[13] En conséquence, le Tribunal est d'avis que l'appel doit être autorisé au motif que la décision attaquée présente une faiblesse apparente, résultant d'un défaut de motivation qui pourrait être déterminant, en ce qu'elle omet de se prononcer sur la valeur probante de

aveu extrajudiciaire fait par l'intimé au sens de l'article 2852 C.c.Q.»); *Dykeman c. Balan*, 2005 CanLII 14087 (QC C.Q.). («[9] La décision de la régisseuse ne traite aucunement de la preuve qui aurait pu être faite devant elle de la disponibilité d'un autre logement dans l'immeuble. Or, ce fait et son opinion sur cette question est un élément important puisque l'article 1964 constitue une exception au principe du droit à la reprise de possession d'un logement par un propriétaire. Preuve est-elle faite qu'un autre logement dans l'immeuble qu'habite actuellement la locataire Madame Dykeman est libre pour le 1<sup>er</sup> juillet 2005 et la Régie a-t-elle erré en droit en omettant d'appliquer l'article 1964 C.c.Q. dans le contexte de la reprise de logement demandée par le propriétaire?»); *Grenon c. Office municipal d'habitation d'Alma*, 2005 CanLII 12333 (QC C.Q.).

## 5. Une décision non fondée sur la preuve mais purement arbitraire ou spéculative

*Martins c. Fortin*, 2008 QCCQ 9615 (CanLII). («[43] Ici il est fait reproche au régisseur d'avoir tiré des conclusions équivalant à de la spéculation en ignorant ou mettant de côté, entre autres, la preuve qui a été présentée concernant la vente de l'immeuble au fils du locateur. [46] Il est difficile par la simple lecture du jugement de comprendre comment de la preuve de la vente au fils, le régisseur arrive à une conclusion aussi générale sans spéculer.»); *Hill c. Perriard*, 2000 CanLII 14462 (QC C.Q.). (Dans cette affaire, la méthode d'évaluation des dommages utilisée par le régisseur ne reposait pas sur la preuve au dossier mais était purement arbitraire.).

## 6. Une décision qui dénature les faits

*Paquette c. Jeanty*, 2007 QCCQ 14476 (CanLII). («[13] Avec égard, le Tribunal est d'avis que la décision de la Régie du logement du 28 novembre 2007 souffre d'une faiblesse apparente, car elle dénature l'allégation contenue à la requête du locataire et conclut erronément à la négligence de ce dernier. [14] Selon la régisseuse, la locataire allègue dans sa requête en rétractation «qu'il ne s'est pas présenté à l'audience tenue le 25 octobre 2007 parce qu'il ne croyait pas que c'était nécessaire puisque, prétend-t-il, il avait réglé sa dette.» [15] Or, la requête du locataire allègue plutôt : «la locatrice lui a dit qu'il n'était pas nécessaire de se présenter étant donné que tout était réglé.» [16] C'est très différent ! Le locataire ne prétend pas avoir pris une décision unilatérale de ne pas se présenter, mais bien d'avoir été induit en erreur par la locatrice qu'il n'était pas nécessaire de se présenter. C'est la mauvaise foi de la locatrice, non la négligence du locataire, qui est en débat!»); *Shawinigan (Office municipal d'habitation de) c. Mongrain*, 2007 QCCQ 1210 (CanLII). («[22] Le Tribunal est d'avis qu'il y a lieu d'accorder la permission d'appeler et de soumettre le dossier à la Cour parce que la décision de la Régie du logement, avec égard, contient une faiblesse apparente. La régisseuse a accordé une grande importance au titre du formulaire de demande de renseignements plutôt qu'à son contenu et à son annexe, ce qui l'a amenée à le qualifier uniquement de demande de renseignements en écartant l'aspect d'informations au locataire.»).

## La mauvaise application des règles de preuve

### 1. Le fait d'accueillir une preuve obtenue illégalement

*Vaillancourt c. S.E.C. Complexe d'habitation 67*, 2004 CanLII 9416 (QC C.Q.)

### 2. Le fait d'accueillir en preuve le rapport d'un expert sans qu'aucun avis préalable n'ait été donné à la partie adverse

*Sévigny c. Plourde*, 2005 CanLII 9296 (QC C.Q.). («[21] Le rapport de l'ergothérapeute peut être assimilé à un témoignage par écrit. Selon le dossier, il n'a pas été déposé conformément à l'article 36.1 du Règlement ci-dessus. Il appartenait au régisseur, en vertu de l'article 63 de la loi et en vertu de l'article 1 du Règlement, de faire respecter cette disposition afin qu'il n'en résulte pas de surprise ou d'injustice pour le locateur, d'autant plus que celui-ci avait demandé à recevoir une copie de ce rapport dans sa lettre du 28 septembre 2004. Le fait que le locateur n'était pas représenté par avocat ne doit pas le pénaliser. Ce fait

aurait dû inciter le régisseur à être plus prudent dans l'application des règles de preuve. Rien au dossier n'indique que le régisseur a attiré l'attention du locateur sur les règles de dépôt de la preuve documentaire et de la possibilité pour lui de demander une remise le cas échéant. Il n'y a pas de preuve que le locateur a donné un consentement éclairé à la production ni que la locataire a demandé à la Régie l'autorisation au préalable de produire ce document. [23] Le Tribunal en vient à la conclusion que l'acceptation du dépôt en preuve par le régisseur, du rapport de l'ergothérapeute daté du 13 juillet 2004, a causé au locateur une injustice et une violation du droit d'être entendu, ce qui est une question sérieuse au sens de l'article 91 de la Loi.»).

### 3. Une décision qui contredit des écrits valablement faits

*Coopérative d'habitation L'Horizon nouveau c. Girard*, 2009 QCCQ 885 (CanLII). («[16] La demanderesse soumet que la régisseuse, Me Micheline Leclerc, contredit des écrits valablement faits, soit le bail et le règlement de l'immeuble. De plus, elle affirme qu'il n'y a pas eu de commencement de preuve par écrit et que cela s'avère le fardeau de preuve des défendeurs. Madame Berthe Verret, agent de location, n'a pas été appelée comme témoin tant par les défendeurs que par la demanderesse à l'audience tenue par la Régie du logement le 30 septembre 2008.»).

### 4. La violation injustifiée de la règle du oui-dire

*Vaillancourt c. S.E.C. Complexe d'habitation 67*, 2004 CanLII 9416 (QC C.Q.)

### 5. La partie appelante fut empêchée de produire ou de présenter une preuve

*lafrancesco c. Zaamoum*, 2007 QCCQ 6538 (CanLII). («[5] Les requérants en rétraction sont incapables de s'exprimer adéquatement en anglais ou en français. Alors que leur fille avait une connaissance personnelle des faits, la régisseuse ne lui aurait pas permis de témoigner, considérant qu'elle pouvait agir comme interprète pour ses parents.»); *Lavoie c. DiPietro*, 2006 QCCQ 9993 (CanLII). («[18] Le Tribunal considère qu'il n'y a rien de futile, d'inutile ou de dilatoire dans la requête pour permission d'appeler introduite par les locataires-requérants. Au contraire, la preuve révèle que l'appréciation des faits et l'administration des règles de preuve de la part de la régisseuse soulève des questions sérieuses eu égard aux droits des locataires à titre de justiciables. On ne saurait en effet s'attendre d'eux qu'ils comprennent bien la signification de concept juridique tel que la règle de la meilleure preuve. [21] Conséquemment, le Tribunal aura à déterminer si la régisseuse a appliqué correctement les règles d'admissibilité de la preuve dans sa décision du 3 août 2006 en refusant d'admettre comme éléments de preuve les relevés de compte de monsieur Lavoie de la Caisse Desjardins de même que copies des chèques encaissés.»); *Canuel c. Lamothe*, 2004 CanLII 20279 (QC C.Q.); *Mabruki c. Huang*, 2004 CanLII 39150 (QC C.Q.); *Desforges c. Aubé*, 2003 CanLII 13741 (QC C.Q.). («[13] En ne permettant pas au requérant de produire, même ultérieurement à l'audience, une copie des annonces pour corroborer son témoignage quant à ses efforts de relocation constitue, *prima facie*, une injustice.»); *Ménard c. Landes*, (Dans cette affaire, le régisseur avait admis en preuve un rapport de police contenant des déclarations de personnes qui n'avaient pas été entendues à l'audience.)

### 6. La partie appelante fut empêchée de contre-interroger un témoin

*Péladeau c. Jauvin*, 2001 CanLII 19321 (QC C.Q.), R.E.J.B. 2001-25454. («Dans le cas soumis, le Régisseur a rejeté une objection des requérants à la production d'une estimation préparée par un entrepreneur. Les requérants invoquaient l'article 2843 C.c.Q. précité puisque l'entrepreneur n'était pas présent et qu'ils étaient privés du droit de contre-interroger ce témoin quant à l'estimation en question.») *Bernier c. Chevalier* J.E. 98-1542; *Rosario c. Provencher*; *Péladeau* B.E. 99BE-54; *Chabot c. Cour du Québec* B.E. 2000BE-1329.

## 7. Une mauvaise application du fardeau de preuve

*Martins c. Fortin*, 2008 QCCQ 9615 (CanLII). («[74] Cette interprétation pose sur les épaules du locateur un fardeau qui est au-delà de ce qui est exigé par la loi et la jurisprudence et constitue une erreur de droit.»); *Immeubles des Prairies, s.e.c. c. Lisi*, 2008 QCCQ 2890 (CanLII). («Le régisseur a-t-il diminué le fardeau de preuve de la locataire/intimée et augmenté le fardeau de preuve de la locataire/requérante?»); *Dimarna Investment Inc. c. Parent*, 2004 CanLII 54957 (QC C.Q.); *Esfratoudakis c. Lebnan*, 2007 QCCQ 6537 (CanLII); *Beauchamp c. Riley*, 2006 QCCQ 381 (CanLII). («[19] Dans la décision attaquée, la Régisseuse Dumont, bien que constatant que des excréments se trouvent dans la cour des locataires, photos à l'appui, préfère le témoignage de ceux-ci alléguant qu'ils ramassent les restes de leur animal. La Régisseuse ajoute : Quant aux excréments, il n'a pas été démontré que ce sont ceux du chien appartenant aux locataires. Personne n'a témoigné l'avoir vu ainsi faire. Or, depuis que les locateurs ont enlevé la clôture, il est probable que d'autres animaux se rendent sur le terrain puisqu'ils y ont un libre accès. [20] Par ce passage, non seulement la Régisseuse semble imposer un fardeau de preuve supplémentaire aux locateurs mais elle semble également déterminer que l'origine de ces excréments proviennent d'autres facteurs n'ayant pas fait l'objet de preuve.»); *Robert c. Beaudry*, 2006 QCCQ 2514 (CanLII). («[27] En conséquence, le régisseur paraît imposer au locataire le fardeau de justifier pourquoi il n'est pas demeuré dans le logement (en contravention avec l'ordonnance du 24 mars 2003) plutôt que de questionner le défaut de la locatrice d'obtenir l'autorisation prescrite par l'article 1970 du *Code civil du Québec*. [28] Il m'apparaît que cette question est sérieuse et qu'elle dénote une faiblesse apparente qui pourrait constituer une erreur déterminante dans la décision attaquée.»); *Complexe St-Ambroise Inc. c. Liebman*, 2002 CanLII 9492 (QC C.Q.).

## 8. Une mauvaise interprétation des limites de la preuve testimoniale

*Martins c. Fortin*, 2008 QCCQ 9615 (CanLII). («[32] Le régisseur s'exprime comme suit : *José Martins n'est pas habilité et ne peut pas rendre témoignage en lieu et place de son fils*. [33] Cette affirmation générale est correcte en droit, elle ne peut cependant justifier d'exclure toute preuve que José Martins pouvait apporter au sujet du projet de son fils d'occuper le logement dont on sollicitait la reprise. Une telle exclusion générale constituerait une erreur de droit. [34] En effet, selon les règles de la preuve en matière civile, aucun témoin n'est habilité et n'a la capacité de rendre un témoignage en lieu et place d'une autre personne. [35] Cependant, José Martins demeure habile à rendre témoignage pour des choses dont il a une connaissance personnelle même si les choses concernent une autre personne. [36] Ainsi, s'il a une connaissance personnelle que son fils prévoit habiter le logement qu'il s'appête à libérer, il peut certainement en rendre témoignage. [37] Il peut aussi rendre témoignage sur le fait qu'il a entendu David Martins lui confirmer son intérêt, voire son intention d'aménager dans les lieux. Cette preuve, bien qu'elle constitue une preuve par *ouï-dire*, est admissible pour établir que ces mots ont été prononcés en présence du témoin qui les a entendus. Cela n'établira cependant pas que ce qui a été dit est vrai.»); *Khon c. Raoul Blouin ltée*, 2006 QCCQ 2291 (CanLII). («[33] Le régisseur applique-t-il bien le droit en ne considérant pas les reçus comme un début de preuve pouvant permettre une preuve par témoin pour aller à l'encontre des termes du bail?»).

## 9. Le rejet injustifié d'une preuve crédible

*Dagostino c. Audette*, 2005 CanLII 15605 (QC C.Q.). (Dans cette affaire, la Cour du Québec fit droit à la permission d'en appeler estimant que le régisseur avait commis une erreur grave dans son jugement en ne tenant pas compte de la preuve d'une offre d'achat dûment acceptée : «Est-ce que la reprise de possession par le propriétaire peut être refusée sur la base de la preuve, et notamment, alors que le régisseur refuse une preuve sérieuse, pertinente et crédible établissant le témoignage de la fille du requérant?»); *Pesant c. Testani*, 2005 CanLII 10592 (QC C.Q.).

## Le non-respect des règles de justice naturelle

### 1. La partie appelante doit d'abord établir par une preuve prépondérante

*Sunilda c. Coopérative d'habitation Mission Latina*, 2010 QCCQ 1802 (CanLII). («[5] Il est vrai qu'il ne suffit pas d'alléguer la violation d'une règle de justice naturelle afin d'être autorisé à interjeter appel d'une décision de la Régie du logement, puisque le requérant doit démontrer par une preuve *prima facie* qu'il y a eu violation d'une telle règle.»); *Bacos c. Dambreville*, 2006 QCCQ 88 (CanLII). («[22] Le Tribunal reconnaît que la violation devant la Régie de la règle *audi alteram partem* peut justifier l'intervention de la Cour du Québec, cependant il ne suffit pas d'alléguer la violation d'une règle de justice naturelle, le requérant doit démontrer par une preuve *prima facie* qu'il y a eu violation d'une règle de justice naturelle au stade de la requête pour permission d'appeler, ce qui n'est pas le cas ici.»).

### 2. Le refus injustifié d'accorder une remise

*Drolet c. Perron*, 2008 QCCQ 2735 (CanLII); *Fortin c. Laberge (Succession de)*, 2008 QCCQ 7864 (CanLII); *Fournier c. Legault*, 2006 QCCQ 12892 (CanLII); *Ibrahim c. Investissements 3R, s.n.c.*, 2006 QCCQ 10930 (CanLII); *Gagné c. Guiomar*, 2004 CanLII 43475 (QC C.Q.); *Nemtanu c. Besse*, 2003 CanLII 18827 (QC C.Q.); *Hamier c. Wall*, 2003 CanLII 38580 (QC C.Q.); *Dagneault c. Société Serge et Michel Audet*, 2001 CanLII 20306 (QC C.Q.); *Aucoin c. Habitations Frontenac*, 2003 CanLII 49282 (QC C.Q.).

### 3. La violation de la règle *audi alteram partem*, soit la violation du droit d'une partie à un litige être entendue et d'avoir la possibilité de faire valoir ses moyens.

*Morin c. Hachem*, 2009 QCCQ 6949 (CanLII); *Picado c. Tiburcio*, 2008 QCCQ 7333 (CanLII); *Fortin c. Laberge (Succession de)*, 2008 QCCQ 7864 (CanLII); *Joseph c. Coop d'habitation Vivre Ensemble*, 2006 QCCQ 2717 (CanLII); *Anglehart c. 9114-5722 Québec inc.*, 2006 QCCQ 2888 (CanLII); *Laverdière-Rodrigue c. Léao*, 2006 QCCQ 513 (CanLII); *Woods c. Coopérative d'habitation La Paroissienne*, 2005 CanLII 14268 (QC C.Q.); *Pesant c. Testani*, 2005 CanLII 10592 (QC C.Q.); *Yaccoub c. Krowkowska*, 2005 CanLII 6492 (QC C.Q.); *Dumas c. Massie*, 2004 CanLII 10383 (QC C.Q.); *Cloutier c. Habitation populaire de l'Outaouais*, 2004 CanLII 212 (QC C.Q.); *Nguyen c. Goupil*, 2003 CanLII 6154 (QC C.Q.); *Desjardins c. Guertin*, 2003 CanLII 16567 (QC C.Q.); *Cueva c. Emilia d'Amato*, 2003 CanLII 4341 (QC C.Q.); *Rossie c. 100513 Canada Inc.*, 2002 CanLII 27611 (QC C.Q.).

### 4. La violation de l'équité procédurale

*Baillargeon c. Gestion IB2*, 2009 QCCQ 4420 (CanLII); *Martins c. Fortin*, 2008 QCCQ 9615 (CanLII). («[26] Ce qui est plus préoccupant, c'est que le régisseur s'est attardé à cette question en début d'audition en soulignant l'importance de cet élément. Or il ne semble pas avoir souligné au locateur le risque qu'il prenait en procédant à l'audition sans ce témoin et, le cas échéant, ne lui a pas offert une remise pour permettre d'avoir la présence de ce témoin qu'il considérait essentielle. On n'a donc pas l'assurance que le locateur a eu l'opportunité de faire un choix libre et éclairé quant à la façon de mener son dossier, notamment relativement à la présence de ce témoin.»); *Dorris c. Société d'habitation et développement de Montréal*, 2008 QCCQ 8212 (CanLII); *Lamanna c. Sardi*, 2008 QCCQ 5080 (CanLII); *Rooplal c. Arevalo*, 2007 QCCQ 6258 (CanLII). («Un manquement au devoir d'un régisseur en vertu de l'alinéa 3 de l'article 63 de la *Loi sur la Régie du logement* équivaut-il à une violation *Audi Alteram partem*?»); *Habitat R.G. Inc. c. Toutant*, 2002 CanLII 31639 (QC C.Q.); *Kyrychenko c. Therrien*, 2008 QCCQ 4973 (CanLII); *De Angelis c. Drasse*, 2007 QCCQ 7937 (CanLII). («[12] Il ressort des enregistrements de l'audition devant la Régie que le locateur-requérant éprouvait des difficultés à s'exprimer en français, il ne lui a pas été permis de s'exprimer en anglais, soit la langue qu'il maîtrise. La prétention du requérant voulant qu'il n'ait pas eu

droit à une assistance ou à un secours équitable devant la Régie ne semble pas dénuée de fondement.»); *Chevrier c. Dumoulin*, 2002 CanLII 42963 (QC C.Q.). («[32] Le Tribunal conclut que le régisseur n'a pas rempli ses devoirs prévus à l'article 63 de la *Loi sur la Régie du logement*. Ce faisant, le requérant a été victime d'une injustice.»).

## 5. La violation du droit à la représentation par avocat

*Tremblay c. Payeur*, 2009 QCCQ 4404 (CanLII); *Dorris c. Société d'habitation et développement de Montréal*, 2008 QCCQ 8212 (CanLII); *Fortin c. Laberge (Succession de)*, 2008 QCCQ 7864 (CanLII); *Landreville c. Gestion Calixa-Lavallée, s.e.n.c.*, 2006 QCCQ 4108 (CanLII). («Dans les circonstances de la présente affaire, la régisseuse aurait-elle dû, après avoir permis à la procureure du requérant de cesser d'occuper, ajourner l'audition pour permettre au requérant de se constituer un nouveau procureur?»); *Cueva c. Emilia d'Amato*, 2003 CanLII 4341 (QC C.Q.)

## 6. La violation du droit à une défense pleine et entière

*Lupemba-Biokele c. Coopérative d'habitation Grandchase*, 2008 QCCQ 7774 (CanLII); *Fortin c. Laberge (Succession de)*, 2008 QCCQ 7864 (CanLII); *Riegert c. Roy*, 2006 QCCQ 6461 (CanLII); *Anglehart c. 9114-5722 Québec inc.*, 2006 QCCQ 2888 (CanLII).

## 7. La violation du droit à l'interprète

*Bragdon c. Psaradellis*, 2010 QCCQ 892 (CanLII); *Rooplal c. Arevalo*, 2007 QCCQ 6258 (CanLII). («Est-il du devoir du régisseur de s'assurer que les parties comprennent adéquatement et se fassent comprendre lorsqu'une audition se déroule à la fois en anglais et en français?»); *Iafrancesco c. Zaaoum*, 2007 QCCQ 6538 (CanLII). («Est-ce que la Régie du logement, concluant que les parties à l'audience ne sont pas habilitées ni dans l'une, ni dans l'autre langue, ne doit-elle pas leur offrir les services d'un interprète ou à tout le moins d'attirer leur attention sur leur droit d'exiger l'aide d'un interprète compétent?»); *Pietnik c. Immeubles Turret Inc.*, 2002 CanLII 9594 (QC C.Q.).

### **La décision de la Régie du logement n'est pas suffisamment motivée**

À plusieurs reprises, la Cour du Québec a autorisé la permission d'en appeler d'une décision de la Régie du logement, lorsque la décision rendue, à sa face même, n'était pas motivée ou qu'elle n'était pas suffisamment motivée. Pour la Cour du Québec, l'insuffisance ou l'absence de motivation constitue une faiblesse apparente et une erreur de droit qui donne ouverture à l'intervention de la Cour du Québec en appel.

## 1. La partie qui soulève ce motif d'appel doit justifier de son intérêt juridique

*Terrasses seigneuriales inc. c. Gosselin*, 2009 QCCQ 9828 (CanLII), EYB 2009-165083. («[26] Bien que la régisseuse ne fasse pas mention spécifiquement de la demande du locataire au début de sa décision, il apparaît à la lecture de ses motifs et des conclusions qu'elle l'analyse sommairement et en dispose. À tout événement, le locataire ne présente pas de demande de permission d'en appeler. Le locateur ne peut donc faire valoir un motif relié à une décision non suffisamment motivée alors qu'il n'y a aucun intérêt juridique. Le locateur ne peut plaider pour le locataire si celui-ci a décidé de ne pas chercher à en appeler de la décision. Le rejet de la demande du locataire est favorable au locateur et ses reproches à ce sujet sont donc sans incidence.»).

2. Le caractère bref ou succinct d'une décision n'est pas nécessairement un défaut si toutes les questions en litige ont été décidées et qu'il n'y a pas d'erreur de fait ou de droit.

*Clarke c. Cassin*, 2009 QCCQ 13667 (CanLII), EYB 2009-167312. («[8] À cet égard, la décision de la RÉGIE répond adéquatement au critère de fonctionnalité imposé par la Cour Suprême dans *Sheppard* et ses motifs, bien que succincts, sont suffisants pour permettre au justiciable d'en comprendre le raisonnement. L'appel de CLARKE sur ce point est voué à l'échec et ne représente pas, par conséquent, une question d'intérêt pour la Cour du Québec siégeant en appel.»); *Haddoudi c. Castel, Léger*, 2009 QCCQ 8433 (CanLII), EYB 2009-163945. («[11] Or, ici, même si la décision du Régisseur est courte, celle-ci ne nous semble pas souffrir de faiblesse apparente.»); *Doutre c. Nola*, 2009 QCCQ 5087 (CanLII), EYB 2009-160120. («[9] Bien que succincts, les motifs de la décision qui sont étayés par la preuve, ne laissent pas transparaître de faiblesses apparentes dans ladite décision.»); *May c. Chantzios*, 2006 QCCQ 12360, EYB 2006-111997. («Enfin, le Tribunal considère que bien que la décision soit brève, elle est suffisamment motivée.»).

3. La décision doit être intelligible, en ce sens que les motifs doivent permettre aux intéressés non seulement de comprendre pourquoi ils ont gagné ou perdu, mais aussi de déterminer s'ils disposent de moyens sérieux d'appel.

*Roy c. Fratangelo*, 2010 QCCQ 1998 (CanLII). («[17] Or, en l'occurrence, la Régie se contente de résumer sommairement les témoignages entendus tant pour le locateur que pour la locataire pour conclure que la locataire refuse de donner accès et que ce refus cause un préjudice sérieux au locateur. [18] Certes, le refus d'accès peut être susceptible de causer un préjudice, mais dans quelle mesure la Régie considère-t-elle que l'accès est refusé ? Est-ce parce qu'elle ne croit pas la locataire et ses témoins ? Est-ce parce que leur seul témoignage ou les motifs invoqués pour justifier le refus ne sont pas suffisants ? Est-ce que la décision du 8 décembre 2008 donne droit au locateur d'obtenir la résiliation du bail et l'expulsion si la locataire n'obtempère pas, peu importe les motifs qu'elle peut invoquer ? [19] La décision est silencieuse à cet égard. Sans le bénéfice de la preuve, il ne peut être avancé que des hypothèses relativement aux motifs sur la base de laquelle la conclusion de la Régie est fondée.»); *Cyr c. Giancola*, 2010 QCCQ 1143 (CanLII). («[7] En effet, la décision de la Régie est muette quant au principal moyen de défense du Requérant voulant que son bail ait pris fin en juin 2008 suite à l'avis de non-renouvellement qu'il avait donné à l'antérieur des délais légaux.»);

4. La motivation a toutefois ses limites

L'obligation qu'a la Régie du logement de motiver ses décisions ne va toutefois pas jusqu'à imposer au régisseur de répondre à chaque élément de preuve, à chaque argument soulevé par l'une ou l'autre des parties et n'implique nullement de commenter toute la jurisprudence.

*Himmo c. Alatan*, 2009 QCCQ 7267 (CanLII), EYB 2009-162917. («[6] Ce n'est pas parce que la régisseuse ne fait pas un résumé de toute la preuve qui a été présentée, que la décision n'est pas intelligible pour autant.»); *Ferland c. Société en commandites Sept-îles*, 2009 QCCQ 682 (CanLII), EYB 2009-154121. («[85] Un décideur n'a pas l'obligation de revoir et commenter chacune des autorités ou références que les parties lui soumettent, mais l'omission de le faire risque de rendre la décision insuffisamment motivée.»). *Voir également Québec (Procureur général) (Ministre des Transports) c. Groupe Gaz-O-Bar inc.*, 2009 QCCQ 8474 (CanLII), EYB 2009-163927. («[100] Le Tribunal administratif du Québec n'est pas tenu de démontrer qu'il connaît le droit et de démontrer qu'il a tenu compte de tous les aspects de la preuve. Le Tribunal administratif du Québec possède, comme tout autre tribunal de première instance, un pouvoir discrétionnaire en matière de motivation.»).