

Régie du logement

Compétence et champ d'application

Régie
du logement

Québec 

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.



Historique législatif : 1^{er} octobre 1980

La Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil du Québec entre en vigueur (L.Q. 1979 c. 48).

La volonté du législateur vise à permettre l'exercice de tous les recours relatifs au contrat de bail relevant auparavant de la juridiction de la Cour provinciale et de la Commission des Loyers devant le tribunal de la Régie du Logement.



Le Livre Blanc sur les relations entre locateurs et locataires

« Le premier rôle de cet organisme consistera à arbitrer les litiges qui naissent d'un contrat de bail entre les particuliers comme le font les tribunaux civils ordinaires... Il importe que l'administration de la Loi concernant les relations locateurs-locataires soit unifiée, afin d'éviter la multiplicité des recours et la complexité des démarches visant à assurer la solution des litiges. C'est pourquoi il est souhaitable que l'organisme possède une juridiction en matière de bail résidentiel qui soit exclusive de celles des tribunaux civils, y compris de la Cour provinciale, division des petites créances. » (p. 41 du Livre Blanc Québec, Éditeur officiel, 1978)



Reconnaissance constitutionnelle

Ce nouveau tribunal est reconnu constitutionnel en raison du test historique dans l'affaire :

Procureur général du Québec et al. c. Grondin

[1983] 2 R.C.S. 364

Considérant que la compétence à l'égard des relations «locateurs-locataires» était historiquement partagée entre les tribunaux supérieurs et inférieurs, la Cour suprême du Canada déclare constitutionnelle la Régie du logement eu égard à l'article 96 de la Loi constitutionnelle de 1867.



Statut du tribunal

Affaire *Lareau c. Régie du logement*, [1999] R.J.Q. 1201 , 1203-1204 (C.S.)

« [9] La Régie du logement est donc un tribunal administratif «pas comme les autres» puisque'elle est en quelque sorte, «un tribunal de droit commun» et que les dispositions législatives qu'elle interprète et applique sont les dispositions du *Code civil du Québec* relatives au bail d'un logement, lorsque la valeur du litige est inférieure à 30 000 \$ [maintenant 70 000\$]. Il n'y a donc pas lieu d'appliquer ici les règles particulières qui ont été élaborées pour guider un tribunal siégeant en révision judiciaire d'une décision d'un tribunal administratif qui interprète et applique un texte législatif qui ne relève pas de son champ d'expertise. » (Affaire du verglas)



Compétence du tribunal



Demande relative au bail d'un logement Article 28 (1)

L'article 28(1) de la *Loi sur la Régie du logement* établit comme suit la compétence de ce tribunal :

La Régie connaît en première instance, à l'exclusion de tout tribunal, de toute demande :

relative au bail d'un logement lorsque la somme demandée ou la valeur de la chose réclamée ou de l'intérêt du demandeur dans l'objet de la demande ne dépasse pas le montant de la compétence de la Cour du Québec.

Il importe de considérer la compétence avec rigueur. « Une véritable question de compétence se pose lorsque le Tribunal administratif doit déterminer expressément les pouvoirs dont le législateur l'a investi »

(*Dunsmuir c. Nouveau Brunswick*, [2008] 1 R.C.S. 190, par. 9).



Article 28 - interprétation

Faucher c. Brodeur, 2012 QCCQ 3712

[11] La question de la juridiction du Tribunal, soit de la capacité juridique d'entendre une cause, en est une d'ordre public (1)

[12] Également, la Cour d'appel précise :

[34] Le premier principe d'interprétation repose sur le postulat que la compétence dévolue à la Cour du Québec, un autre tribunal au sens de l'article 31 C.p.c., doit être interprétée de façon restrictive parce que « toute disposition ayant pour effet de restreindre le droit du citoyen de s'adresser au tribunal de droit commun devra recevoir une interprétation stricte et rigoureuse, puisqu'il s'agit de l'interprétation d'une disposition d'exception » (1) (*Gignac c. Marcotte*, 2010 QCCA 821 , 29 avril 2010, par. 52.)

* Référence omise



Ordre public

- Cette compétence exclusive relève d'un ordre public de direction (voir entre autres; *Hripko c. Kent* 2010 QCRDL 27872 par. 10 ; *Société Asbestos Ltée c. Lacroix*, REJB 2004-70292 (C.A.) par 20 et suiv.; *Racette c. Racette* J.E 2005 – 1294, C.A. par. 26 , *Xceed Mortgage, Corporation c. Bourdon*, 2011 QCRDL 5688 par. 26 et suiv.
- Peut être soulevée en tout état de cause (article 164 C.P.C.); (voir entre autres : *Lareau c. Woods*, 2011 QCRDL 42730, *Hripko c. Kent*, 2010 QCRDL 27872, par. 10.)
- Peut être soulevée d'office (*Doyon c. Goulet*, 2011 QCCS 6223, par. 9; *Lareau c. Woods*, 2011 QCRDL 42730).



Ordre public

[9] En l'instance, les parties acceptent que le tribunal décide de toutes les questions en litige. Toutefois, la compétence d'attribution des tribunaux est une matière d'ordre public. [2] Le consentement des parties ne peut donc justifier le tribunal de décider de la fixation du loyer, matière pour laquelle il n'a pas compétence.

(*Doyon c. Goulet*, 2011 QCCS 6223, par. 9)

Voir aussi: *Administration régionale Kativik c. Régie du Logement*, (1997) J .L. 285; J.E 97-1326 (C. S.), *Hripko c. Kent* , 2010 QCRDL 27872, par. 10.

* Référence omise



Article 28 (2)

La Régie connaît en première instance ...de toute matière

Relative à :

la fixation du loyer

la reconduction et la modification du bail – 1941 C.c.Q.

la reprise d'un logement – 1957 C.c.Q.

le changement d'affectation – 1959 C.c.Q.

la subdivision et l'agrandissement d'un logement – 1959 C.c.Q.

les dispositions particulières au bail d'un logement à loyer modique – 1984 C.c.Q.



Compétence

Compétence exclusive relative à 28(1) et **compétence exclusive** à 28(2) et 28(3) L.R.L.) (*Doyon c. Goulet*, 2011 QCCS 6223, par.5 et suiv.). Voir aussi *Bourcier c. Lafontaine* J.E. 89-545 (C.S.)

Sur la distinction entre le paragraphe (1) et (2) de l'article 28, voir *Brouillard c. Baril*, 2012 QCCQ 3969 par.10 et suiv. (reprise de mauvaise foi - dommages)

Compétence mixte de la Régie du logement et de la Cour supérieure en matière de bail résidentiel (*Bourcier c. Lafontaine*, [1989] R.J.Q. 865; *Renaud c. Ouellet*, 2008 QCCQ 2605 Par. 3 à 23)

Pouvoirs inhérents « La Régie du logement n'est pas investie du pouvoir inhérent conféré aux tribunaux « de rendre toutes ordonnances appropriées pour pourvoir aux cas où la loi n'a pas prévu de remède spécifique » (art. 46 C.p.c.). Seuls les tribunaux et les juges désignés à l'article 22 C.p.c. possèdent ces pouvoirs inhérents. » 9103-0049 *Québec inc. c. Cour du Québec*, 2009 QCCS 3984; *Place Northcrest enr. c. Medjour*, 2011 QCRDL 845 par. 23.



Compétence

Les obligations entre un locateur et un locataire sont régies par les clauses de leur bail et de façon supplétives par les articles du Code civil du Québec portant sur le louage :

Jacques c. St-Cyr, 2008 QCCQ 1425

« [36] Relativement à la question de compétence, il faut considérer les dispositions du bail, du règlement de l'immeuble et du Code civil du Québec ci-dessus mentionnées qui délimitent la sphère juridique dans laquelle s'insèrent les relations contractuelles des parties. Le recours du demandeur s'inscrit clairement dans cette sphère. Il s'agit d'une demande relative au bail d'un logement, car elle met en jeu la responsabilité du locataire qui est ici de nature contractuelle. Même si certains dommages sont la franchise et des ennuis et inconvénients, ceux-ci ne cessent pas d'être des dommages visés par les articles 1862 et 1863 C.c.Q. et par l'article **1458** C.c.Q. Ce qui importe, c'est que les dommages réclamés répondent aux exigences de la loi, soit ici l'article 1613 C.c.Q. »



Compétence

« L'interprétation et l'application des règles du Code civil du Québec relative au bail résidentiel relèvent en première instance, de la **Régie du logement** . **Ainsi l'a voulu le législateur.**

Dans le présent cas, tous concèdent que la Régie a appliqué à bon droit les dispositions de l'article 1470 C.c.Q. :

Le Tribunal ne peut conclure que la Régie a excédé sa compétence et commis une erreur manifestement déraisonnable en appliquant ici ce qu'on appelle «la théorie des risques » qui n'est ni plus ni moins que l'ensemble des règles élaborées par notre droit civil pour déterminer qui doit subir les risques du contrat en cas de perte de la chose ou lorsque l'inexécution d'une obligation résulte d'un cas de force majeure (5). »

Lareau c. Régie du logement, [1999] J.L. 187; J.E. 99-875, [1999] R.J.Q. 1201 , 1203-1204 (C.S.)



Article 28 (3)

La Régie connaît en première instance ...de toute matière

Relative à:

la démolition – 32 L.R.L.

la conversion en copropriété divise (condo) – 51 L.R.L.
(sauf aux articles 54.5, 54.6, 54.7 et 54.11 à 54.14)

l'aliénation d'un immeuble situé dans un ensemble
immobilier – 45 L.R.L.



Loi sur les Commissions d'enquête

9.8. : La Régie et ses régisseurs sont investis des pouvoirs et immunités d'un commissaire nommé en vertu de la Loi sur les commissions d'enquête (chapitre C-37), sauf du pouvoir d'imposer une peine d'emprisonnement.

En vertu de ces dispositions, la Régie est notamment compétente pour condamner aux cas d'outrages qualifiés « d'outrages in facie », c'est-à-dire à ceux commis devant le tribunal, les articles 11 et 12 de la *Loi sur les commission d'enquête* ne faisant nullement état de situations qui pourraient être qualifiées « d'outrages ex facie », c'est-à-dire ceux commis hors la présence du régisseur.

Lizotte Marketing c. Bartnicki, 31-060814-012S-061215, g.s. Bousquet, (insultes, comportement inacceptable-amende de 1000\$).

M. Chrestos Skitzis, 17 avril 2007, 36-060404-007S-070208. g.s. Chartrand (insultes, amende de 500\$).



Fixation du loyer

Le tribunal fixe le prix du loyer conformément au *Règlement sur les critères de fixation de loyer*.

Ce règlement permet de fixer le loyer une seule fois par période de référence (12 mois).

Le règlement fixe le loyer en fonction de plusieurs critères qui se divisent en deux catégories :

- la variation des coûts visés par le règlement;
- le pourcentage applicable à certaines dépenses.

EXCEPTIONS:

Le tribunal de la Régie ne peut fixer le loyer dans le cas de coopératives qui louent un logement à un membre de la coopérative, de logements construits ou transformés depuis moins de 5 ans et de logements à loyer modique.
(art. 1955 et 1956 C.c.Q.)



Fixation du loyer

Un membre du personnel de la Régie peut être nommé greffier spécial. Le greffier a notamment compétence pour fixer les loyers.

(art. 30.1 à 30.4 L.R.L.)

Le greffier spécial est réputé régisseur lorsqu'il siège et a tous les pouvoirs, devoirs et immunités de ce dernier.



Ordonnance

Ordonnance d'exécution en nature (Art 1863 C.c.Q.)

Pouvoir d'ordonnance

Lorsque l'ordonnance est accessoire à une demande principale sur laquelle la Régie est compétente, ce pouvoir appartient à la Régie. (*Cernivek-Guy c. De Chantal*, J.L. 83-72, j. Otis). (C.S.)

Évaluation d'une ordonnance

On doit évaluer le potentiel de la réclamation *Dakar corp. c. Proulx 2010*, QCRDL 5496, par, 115 et suiv.

On se doit de l'évaluer afin de déterminer le potentiel de la demande en justice, en prenant pour acquis que la totalité de la réclamation sera accueillie.

À voir : *Guilco International c. Société Saint-Denis*, 31-080811-062G, 30 avril 2009 r. Bouchard. ; *Dakar c. Proulx*, 2010 QCRDL 5496, par. 115 et suivants.



Ordonnance

Durée de l'ordonnance :

« [31] D'ailleurs, une régisseuse, dans l'affaire Place d'Argenteuil et Locong c. Tardif et Tardif [5] a écrit qu'il serait déraisonnable d'appliquer une ordonnance rendue le 1^{er} juin 2001, après un délai de plus de deux ans (cette cause porte également sur une ordonnance au locataire à payer le loyer le premier de chaque mois). [5] Place d'Argenteuil c. Tardif, Régie du logement (Québec)18-010430-013S-031007, le 19 novembre 2003,

[32] De tout ceci, nous sommes d'opinion que l'ordonnance rendue contre un débiteur, dans le cadre d'un bail qui se reconduit, est valable même après le terme de ce bail pendant lequel l'ordonnance fut rendue.

[33] Mais ceci étant dit, si cette ordonnance ne contient pas de délai ou de terme, il peut en résulter une foule de circonstances (comme une renonciation tacite de la part des créanciers, etc...) pouvant nous faire croire qu'un débiteur, malgré tout, s'est conformé à une ordonnance. Il serait dangereux d'y voir une exécution automatique. »

Carrier c. Coop La voie lactée, 2007 QCCQ 1340



* Référence omise

Ordonnance

Voir aussi: *Marcellus c. Rosito*, 2010 QCCQ 7901 par 17 et 18 :

« [17] L'ordonnance d'un Tribunal, en matière d'injonction, d'ordonnance de sauvegarde ou dans les sphères d'intervention de la Régie, doit toujours **être claire, précise et susceptible d'exécution**. Le justiciable a le droit de connaître exactement la nature de ses obligations. L'ambiguïté est à proscrire. »

[18] Toutefois, la Régie peut rendre une ordonnance qui touche une période subséquente si on lui démontre qu'il y a eu reconduction, et si elle connaît les conditions de la reconduction. Dans un tel cas, la Régie doit rendre une ordonnance précise pour indiquer qu'elle couvre aussi la reconduction du bail jusqu'à son échéance. Les conséquences du non-respect d'une ordonnance (par exemple, l'expulsion du locataire) sont souvent trop graves pour qu'une ordonnance imprécise soit une épée de Damoclès suspendue au-dessus de la tête d'un locataire. »



Ordonnance

Sanction

La sanction du non-respect d'une ordonnance rendue en vertu de l'article 1863 C.c.Q. est notamment l'outrage au Tribunal (article 112 L.R.L.) –
Compétence de la Régie du logement : non;

Outrage ex-facie: compétence de la Cour supérieure

Place Northcrest enr. c. Medjour, 2011 QCRDL 845 par. 19 à 22;

Ordonnance – 1973 C.c.Q.

Exception:

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



Sanction de l'ordonnance de 1973

Dans *Marcellus c. Rosito* 2010 QCCQ 7901. Le juge Keable statue:

« [19] L'article 1973 C.c.Q. *in fine* permet, en cas de violation de l'ordonnance de la Régie, de procéder à la résiliation du bail à la demande du créancier.

[20] Le Tribunal ne croit pas qu'il faille y voir une interdiction de fournir des explications claires et convaincantes pour éviter la résiliation, comme l'écrit le juge Labbé le 17 octobre 2008 :

« [47] La résiliation prévue à l'article 1973, al. 2 C.c.Q. n'est pas automatique dans la mesure où le texte de loi exige du créancier qu'il fasse la preuve que le débiteur ne s'est pas conformé à l'ordonnance de la Régie. Si cette preuve est faite, la Régie n'a pas de discrétion et doit prononcer la résiliation. La Régie ne peut aller au-delà du texte de loi et permettre au débiteur de fournir des explications sur le non-respect de l'ordonnance, les apprécier et exercer une certaine discrétion pour déterminer si ces explications constituent une défense. »




Sanction de l'ordonnance de 1973

[21] « ... il faut en toute équité permettre au locataire de fournir une preuve pour éviter la sanction ultime.

[22] Dans *Carrier c. Coop La voie lactée*[18], le juge Renaud évoquait l'une de ces circonstances en songeant à une **renonciation tacite** de la part du créancier. Cette situation n'est pas unique et elle peut se reproduire pour d'autres motifs - rares et exceptionnels - qui peuvent être, par exemple, liés à des abus de droit, comme en fait mention le juge Dortelus dans *Perron c. Michaud* :

« [45] Le Tribunal est d'avis que l'ordonnance émise en vertu de l'article 1973 C.c.Q. ne suspend pas l'application des principes juridiques, tels la renonciation à un droit. Elle ne dispense pas le locateur de respecter les règles de droit applicables en matière civile, notamment, il ne doit pas exercer son droit en vertu de l'ordonnance de manière déraisonnable allant à l'encontre des exigences de la bonne foi. » *Perron c. Michaud*, 2008 QCCQ 938



* Référence omise

Derniers amendements législatifs



Recours abusif - Historique

9103-0049 *Québec inc. c. Cour du Québec*, [2009] R.D.I. 803 , 2009 QCCS 3984 (Aussi connue sous le nom de l'affaire NGO)

« [29] La Régie ne peut pas non plus fonder son pouvoir de sanctionner les abus de procédure par le biais des articles 4.2 et 54.1 à 54.6 C.P.C., puisque, sauf pour les règles de preuve qu'il contient (art. 2811 C.C.Q.), le *Code de procédure civile* ne s'applique pas à la Régie.

[33] ... des demandes répétitives en rétractation, sans raison valable, constituent, dans plusieurs cas, des abus flagrants. Cette brèche dans la loi empêche l'exécution des décisions rendues par la Régie et peut mener à des situations aberrantes. »

* Référence omise



Recours abusif - Historique

Pickard c. Olivier, 2012 QCCA 28

« [11] Le juge de la Cour du Québec ignore cependant que **le législateur a rapidement réagi au jugement de la Cour supérieure[2]** en adoptant, le 10 décembre 2010, la *Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et diverses lois concernant le domaine municipal*, L.Q. 2010, c. 42, entrée en vigueur le jour même (L.Q. 2010, c. 42, a. 50), soit six jours avant le dépôt en Cour du Québec de la requête introductive d'instance des intimés. »

[13] Il est manifeste que le nouvel alinéa de l'article 9.8 de la Loi vise à conférer à la Régie des pouvoirs comparables à ceux accordés à la Cour du Québec par l'article 46 du *Code de procédure civile*, et que l'article 63.1 reprend la règle de la proportionnalité énoncée à l'article 4.2 *C.p.c.*[3], **alors que l'article 63.2 confère à la Régie les pouvoirs nécessaires pour réagir à l'égard des recours abusifs ou dilatoires intentés devant elle.**

« [19] D'abord, la Régie se voit accorder par l'article 63.2 le pouvoir non seulement de rejeter la procédure abusive ou dilatoire, mais aussi celui d'assujettir sa continuation de conditions. »

* Référence omise



Recours abusif et forclusion

Art. 63.2 L.R.L.:

La Régie peut, sur requête ou d'office après avoir permis aux parties intéressées de se faire entendre, rejeter un recours qu'elle juge abusif ou dilatoire ou l'assujettir à certaines conditions.

Lorsque la Régie constate qu'une partie utilise de façon abusive un recours dans le but d'empêcher l'exécution d'une de ses décisions, elle peut en outre interdire à cette partie d'introduire une demande devant elle à moins d'obtenir l'autorisation du président ou de toute autre personne qu'il désigne et de respecter les conditions que celui-ci ou toute autre personne qu'il désigne détermine. (Projet de loi 131, L.Q. 2010 c. 42)



Recours abusif

Anestin c. Collantes, 31-120327-103A, 31-120425-128G, 31-120425-128S-120518,
12 octobre 2012, r. F. Jodoin

« [34] L'article 63.2 de la *Loi sur la Régie du logement* s'apparente davantage aux articles 54.1 et 54.3 du *Code de procédure civile*. Dans ce cas, le deuxième alinéa de l'article 54.1 indique :

54.1 [...] *L'abus peut résulter d'une demande en justice ou d'un acte de procédure manifestement mal fondé, frivole ou dilatoire, ou d'un comportement vexatoire ou quérulent. Il peut aussi résulter de la mauvaise foi, de l'utilisation de la procédure de manière excessive ou déraisonnable ou de manière à nuire à autrui ou encore du détournement des fins de la justice, notamment si cela a pour effet de limiter la liberté d'expression d'autrui dans le contexte de débats publics.*

[35] Dans l'affaire *Acadia Subaru c. Michaud* [7], la Cour d'appel distingue le recours irrecevable en droit de celui qui peut être qualifié d'abusif. Le juge Kasirer suggère que le terme « abus » (en anglais « improper ») a une connotation de comportement blâmable [...]

[36] Évidemment, ce ne sont pas tous les recours mal fondés en faits ou en droit qui sont nécessairement abusifs [8].

[37] Plus récemment, la Cour supérieure juge qu'une partie commet un abus si, elle poursuit sa procédure alors qu'après la révélation de certains faits, elle devient sans objet ou vouée à l'échec [9]



* Références omises

Plaideur quérulent

Anestin c. Collantes, 31-120327-103A, 31-120425-128G, 31-120425-128S-120518, 12 octobre 2012, r. F. Jodoin (par. 18 à 52)

[23] À cet égard, cet article ne permet pas au tribunal de la Régie du logement d'interdire le dépôt de toute procédure ultérieure d'une partie déclarée quérulente et de prononcer une interdiction totale et générale d'introduire une nouvelle demande en justice puisque cette disposition diffère de l'article 54.5 du Code de procédure civile et ne vise pas les cas de quérulence, à proprement dit.

[24] Pour des fins de comparaison, le tribunal reprend le contenu de l'article 54.5 du *Code de procédure civile* qui est rédigé différemment :

« **54.5.** Lorsque l'abus résulte de la quérulence d'une partie, le tribunal peut, en outre, interdire à cette partie d'introduire une demande en justice à moins d'obtenir l'autorisation du juge en chef et de respecter les conditions que celui-ci détermine.

[25] Sans se prononcer sur l'opportunité de détenir un tel pouvoir, il s'agit uniquement de constater que le tribunal de la Régie du logement ne détient pas cette compétence générale.

[26] Toutefois, l'article 63.2 de la *Loi sur la Régie du logement* permet uniquement d'interdire (sauf autorisation) le dépôt d'une procédure qui vise à retarder abusivement l'exécution.

A contrario : *Di Giambattista c. Amed*, 31-120515-053T-120817, 11 octobre 2012, r. A. Gagnier



Recours abusif - Dommages

La Cour d'appel a cependant statué que la Régie ne peut évaluer les dommages qui découlent de cet abus *Pickard c. Olivier*, 2012 QCCA 28 ,
(par. 18 à 20).

[20] « ... Par analogie avec la jurisprudence de la Cour sous l'art. 524 C.p.c., on peut dire que la détermination du caractère abusif de la procédure (la faute) relève exclusivement de la Régie, alors que le tribunal judiciaire saisi du recours civil n'aura qu'à quantifier le préjudice découlant de cette faute.
Pickard c. Olivier, 2012 QCCA 28

N.B. *contra* : *Doyon c. Goulet*, 2011 QCCS 6223 par.8 et par.126 à 130.

« La réclamation d'honoraires pour abus de droit se situe clairement dans le cadre de la compétence relative de la Régie » par. 8



Abus de procédure - rétractation

Jacob c. Roussel, 2011 QCRDL 14584

Demande de rétractation par la locataire - Absence à l'audience - Intention manifeste de retarder l'exécution d'une décision de la RDL Rejet de la demande de rétractation et demande de forclusion accueillie à moins d'obtenir l'autorisation du président du tribunal

Voir : *Lacombe c. Immo Jardins sur le parc*, 2012 QCRDL 22019 (Rétractation – usage de faux documents).

Guertin c. Oliva, 2011 QCRDL 14581 - Rejet d'une demande en rétractation – Locataire déclarée forclosée de plaider.

Troisième demande de rétractation de la locataire dans le dossier. La locataire devait toujours une somme approximative de 5 000\$ de loyers impayés. La preuve, en audience avait démontré sa mauvaise foi et son manque de crédibilité.



Abus de procédure – cas d'application

Propension litigieuse déraisonnable et excessive :

Luca c. Gestion 9095, s.e.c., 2011 QCRDL 22920 (par. 38 à 51)

De tels pouvoirs doivent être exercés avec circonspection puisqu'ils visent à restreindre, sans le dénier nécessairement toutefois, le droit d'accès à un justiciable à la Justice :

Quarre c. Gestion MRC inc., 2010 QCCQ 10835, le 7 décembre 2010, j. D. Dortéus (C.Q.).

Multiplication de recours – quatrième demande de rétractation :

Malka c. Forest Hill inc. / 3210-3250 Forest Hill, 2011 QCRDL 27671

Moinur c. Félix, 2011 QCRDL 6319



Ordonnance de sauvegarde

Article 9.8 al. 2 : Ils (les régisseurs) ont en outre tous les pouvoirs nécessaires à l'exercice de leurs fonctions; ils peuvent notamment rendre toutes les ordonnances qu'ils estiment propres à sauvegarder les droits des parties. (Projet de loi 131, L.Q. 2010, chapitre 42)

Ils ne peuvent être poursuivis en justice en raison d'un acte accompli de bonne foi dans l'exercice de leurs fonctions.

[13] Il est manifeste que le nouvel alinéa de l'article 9.8 de la Loi vise à conférer à la Régie des pouvoirs comparables à ceux accordés à la Cour du Québec par l'article 46 du *Code de procédure civile*, et que l'article 63.1 reprend la règle de la proportionnalité énoncée à l'article 4.2 *C.p.c.*[3], alors que l'article 63.2 confère à la Régie les pouvoirs nécessaires pour réagir à l'égard des recours abusifs ou dilatoires intentés devant elle.

Pickard c. Olivier, 2012 QCCA 28 . Juge Dalphond



* Référence omise

Ordonnance de sauvegarde

La Cour supérieure établit aussi qu'en vertu de l'article 9.8 de la *Loi sur la Régie du logement*, la Régie possède dorénavant un pouvoir étendu de rendre des ordonnances de sauvegarde :

[17] La Régie et ses régisseurs ont maintenant le pouvoir de rendre toutes les ordonnances qu'ils estiment propres à sauvegarder les droits des *parties*

[19] Ainsi, la demande d'injonction présentée devant le Tribunal devrait être portée devant la Régie qui se doit d'en décider de façon urgente, vu le libellé de l'article 9.8 de la Loi.

[20] Toutefois, le Tribunal ayant entendu la demande, est d'avis qu'il faille conclure au rejet de la demande en injonction

Mastropaolo c. Québec (Office municipal d'habitation de Québec), 2012 QCCS 2675, j. F. Bergeron



Abus de procédure

Les nouvelles dispositions en matière d'abus de procédure donnent plus de souplesse et de discrétion au juge qui doit en conséquence faire preuve de plus de circonspection et de doigté. L'obligation du juge d'intervenir en cas d'abus ne le force pas à prendre une décision sommaire : si la preuve est complexe ou contradictoire, les règles normales s'appliquent « et les justiciables ont droit à une décision en toute connaissance de cause.

Développements Cartier avenue inc. c. Dalla Riva, 2012 QCCA 431, (par. 44 à 46.)

Types d'ordonnance de sauvegarde rendues par la Régie:

Ordonnance de dépôt de loyer à la Régie (voir entre autres *Gestion Lome inc. c. Laflamme*, 2012 QCRDL 13644);

Ordonnance au locataire de vider, désencombrer et nettoyer son logement pour raison d'insalubrité (*Davidco Properties c. Frey*, 2012 QCRDL 18693);



Révision d'une modification du bail

Projet de loi 131 (2010 L.Q., Chapitre 42) article 28 .

La Régie peut maintenant réviser une demande touchant une modification autre que celle ayant pour objet la fixation du loyer. (article 90 de la Loi sur la Régie du logement)

Ex. : Modification du bail pour enlever une place de stationnement.



Champ d'application

Art. 1892 C.c.Q.

Bail d'un logement

Bail d'un logement à loyer modique

Bail d'un logement dans une coopérative

Bail d'une chambre

Bail d'une chambre pour étudiant

Bail d'une maison mobile

Bail d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile avec leurs services, accessoires et dépendances.

Nouveau : Ainsi qu'aux services offerts par le locateur qui s'attachent à la personne même du locataire même s'il s'agit de contrats distincts.

N.B. : De nouvelles règles s'appliqueront bientôt. Un projet de règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité et les normes d'exploitation d'une résidence privée pour aînés. (G.O. partie 2, 30 mai 2012, 2795 – En attente de la publication du règlement)



Logement

Il est à noter que le terme « logement » n'est pas défini dans la loi.
(Camping du domaine ensoleillé de St-Rémi inc. c. Dufresne, 2009 QCCQ 15363)

Pierre Gabriel-Jobin (Le Louage, Editions Yvon Blais, 2^{ième} édition 1996) aux pages 38 et 39 énonce :

*« **Notion de logement.** Le domaine d'application du droit sur le louage résidentiel dépend de ce qu'on entend par « logement ». Il est donc d'une grande importance de préciser ce qui, en droit, est considéré comme un logement. Ce concept juridique doit être le même pour les fins d'application du droit substantiel énoncé au Code civil et pour l'application des règles complémentaires de la Loi sur la Régie du logement, qui, par exemple, déterminent la compétence d'attribution de la Régie du logement⁸⁴ admettre des différences entre l'application du Code civil et de la Loi serait illogique. »*



* Référence omise

Logement

Pierre Gabriel-Jobin (Le Louage , Editions Yvon Blais, 2^{ième} édition 1996) suite :

« Par prudence sans doute, le législateur n'a pas défini le terme « logement ». Sous réserve de certaines précisions apportées par la loi, il convient donc de donner à ce terme son sens commun et large : tout local destiné à l'habitation constitue un logement⁸⁵. Et il ne cesse pas d'être un logement du simple fait qu'il est vacant⁸⁶. C'est l'usage habituel d'un local, tel qu'il est compris par les parties lors de la formation du bail, qui est déterminant⁸⁷ : ainsi, un local loué pour des fins de rencontre et de réunion d'une secte religieuse ne devient pas un logement, au sens de la loi, parce qu'un membre de la secte y loge de temps à autre⁸⁸. »



* Référence omise

Résidence pour personnes âgées

Depuis le 30 novembre 2011 , le locateur qui reçoit un avis écrit de résiliation en cours de bail, en application des articles 1938, 1939, 1974 et 1974 .1 C.c.Q., ne peut réclamer que la part de loyer afférente aux services qui se rattachent à la personne même du locataire et qui sont prévus soit au bail soit dans un contrat distinct, dont le locataire a bénéficié avant son départ du logement.

N.B. : La résiliation prend effet 2 mois après l'envoi d'un avis au lieu de 3 mois (art. 1974 et 1974.1 C.c.Q.)

Le locateur a l'obligation d'indiquer le coût du loyer attribuable à chacun des services offerts qui se rattachent à la personne même d'un locataire et si ce locataire est une personne âgée, vivant dans une résidence privée pour aînés ou un autre lieu d'hébergement où des soins infirmiers ou des services d'assistance personnelle lui sont offerts. (Annexe 6) (1892.1 et 1895.1 C.c.Q)



Résidence pour personnes âgées

Services inclus au contrat de bail:

La Régie est compétente lorsque le locateur offre des services accessoires au bail

(voir entre autres : *Centre d'accueil Richelieu c. Crevier*, J.E. 87-1140 C.A.)

« L'intimée n'ayant pas ce permis exploite donc un foyer privé comportant divers services offerts à ses pensionnaires, âgés ou handicapés. Dès lors, avec eux ou leurs représentants légaux l'intimé Hazel Knight conclut des baux de logement. Les différends entre locateurs et locataires doivent être entendus devant la Régie du logement en vertu de la Loi sur la Régie du logement. »
Regular c. Knight, REJB 2004-60510.



Résidence privée pour personnes âgées

NOUVEAU:

Plusieurs amendements législatifs relatifs à la Loi sur les services de santé et les services sociaux concernent la protection d'un aîné qui vit dans une résidence privée. Notamment, la personne âgée a le droit de cesser de payer un loyer si sa santé ou sa sécurité est en jeu et de résilier son contrat de location en donnant un préavis de quinze jours lorsque l'exploitant de la résidence perd son certificat de conformité. De plus, l'exploitant doit aviser l'aîné à l'avance de son intention de cesser de louer. (Voir les articles 346.0.1 et suiv., L.Q. 2011 c. 27)

N.B. : Les dispositions relatives à l'attestation temporaire de conformité, entreront en vigueur le 30 novembre 2012, sauf si l'entrée en vigueur de ces dispositions sont fixées par le gouvernement à une date antérieure. (L.Q. 2011, c. 27, a. 47).



Champ d'application

Exclusions – art. 1892 (1) à (5) C.c.Q. :

fins de villégiature;

plus du tiers de la superficie totale utilisée à un autre usage que l'habitation;

chambres d'hôtel;

chambres dans la résidence du locateur;

chambres situées dans un établissement de santé et services sociaux
sauf lors de l'envoi d'un avis de résiliation de bail (1974 C.c.Q.).

Exclusions partielles (fixation de loyer) – art. 1955 et 1956 C.c.Q. :

coopératives pour l'un de ses membres ;

logements construits ou transformés depuis moins de 5 ans;

logements à loyer modique.



Champ d'application et conservation du stock locatif

En ce qui a trait à :

la démolition – 32 L.R.L.

la conversion en copropriété divisée (condo)

l'aliénation d'un immeuble situé dans un ensemble immobilier – 45 L.R.L.

L'article 1 de la Loi sur la Régie du logement précise que ces dispositions s'appliquent à un logement visé dans le Code civil qui est loué, offert en location ou devenu vacant après une location.



Chambre

Exclusion :

La chambre située dans la résidence principale du locateur ne relève de la compétence de la Régie :

Lorsque deux chambres au maximum y sont louées ou offertes en location et que la chambre ne possède ni sortie distincte donnant sur l'extérieur, ni installations sanitaires indépendantes de celles utilisées par le locateur.

Golzarian c. Poulin, 2011 QCCQ 13049, par. 49 à 72 (Bail d'une chambre – Analyse jurisprudentielle – sortie distincte ne signifie pas exclusive)

Tatlock c. Legault, 2010 QCCQ 4099, par. 3 à 6 (location d'une chambre dans un logement) – Compétence de la Régie : Non.



« Relative au bail »

« ... La jurisprudence donne à l'expression « relative au bail » un sens large qui englobe tous les aspects du contrat de bail. Dans l'affaire Chrysler c. Fattal[9] [7], la Cour d'appel a reconnu la compétence de la Régie pour disposer d'un recours fondé sur l'inobservation d'un engagement souscrit à l'occasion du bail, à savoir en l'instance, le non- paiement de biens cédés avec le bail et la négligence à maintenir l'assurance convenue... »

Dans l'affaire Parenteau-Lalonde c. Mendelson[10][8], la Cour supérieure a décidé que la Régie avait compétence pour décider de l'attribution de dommages-intérêts à la suite d'une reprise de possession de mauvaise foi et ce, même si le bail était terminé. En matière de dommages-intérêts, pour donner ouverture à un recours devant la Régie, le dommage doit être de nature contractuelle et non extracontractuelle. Notons cependant que la jurisprudence tend à élargir grandement la définition de ce qu'est une inexécution de nature contractuelle [11][9]

Renaud c. Ouellet 2008 QCCQ 2605 (par. 3 à 23), *Forget c. Lamoureux*, J.E. 99-674 (C.Q.).

Intention des parties : *Krol c. Pine Avenue Realities*, 2011 QCRDL 37539, par. 24 et suiv.



* Références omises

Droit à une défense pleine et entière

Le juge Chevalier de la Cour d'appel estime à ce sujet:

« Je suis donc d'avis que la compétence ratione materiae que l'article 28 précité accorde à la Régie s'étend à toutes les composantes du litige, tel qu'il se présente ici. En particulier, j'estime qu'elle a le droit, de résilier un bail, non seulement pour défaut de paiement du loyer mais également pour inobservance des autres engagements souscrits savoir, en l'occurrence, le non paiement des biens cédés avec le bail et la négligence à maintenir l'assurance convenue.

« ... De même a-t-elle le pouvoir d'accorder les dommages qui résulteraient de telles violations, si de fait elles sont établies par une preuve valable.

La rédaction de l'article 28 ne saurait laisser planer un doute quant à son interprétation. Lorsqu'il s'agit d'une matière sur laquelle la Régie a juridiction, sa compétence étant déclarée exclusive, la Cour du Québec, chambre civile, ne peut intervenir pour trancher une composante du litige. »
Chrysler c. Fattal, [1992] J.L. 65 (C.A.); [1992] R.J.Q. 409 (C.A.)



Droit à une défense pleine et entière

Le juge Tellier de la Cour supérieure a considéré que «toute personne qui est poursuivie devant un tribunal a droit à une défense pleine et entière». Par conséquent, la Régie est compétente pour trancher un litige et de se saisir de l'ensemble du problème.

(*Thériault c. Cour du Québec*, [1996] J.L. 99, p. 104 (C.S.).

Voir aussi : *Forget c. Lamoureux*, [1999] J.L. 265; J.E. 99-674



Intérêt du demandeur dans l'objet du litige Art. 28 (1)

S'apprécie monétairement (valeur de moins de 70 000\$); est déterminé par la demande, la demande reconventionnelle et la défense. Voir *Beaulieu c. Desjardins* J.E. 98-1361 (C.A.) Voir aussi *Faucher c. Brodeur* 2012 QCCQ

Si la défense soulève la validité d'un contrat sans réclamer de condamnation pécuniaire, la compétence du tribunal s'établit selon la valeur du contrat.

Le prononcé de la nullité relève du ressort exclusif du tribunal ayant compétence. Le manquement à des normes minimales de sécurité relève de la compétence de la Régie du Logement - L'intérêt s'apprécie selon l'objet en litige (par exemple, valeur du bail si résiliation ou si litige sur validité). (*3008180 Canada Inc c. Beliard*, 7 juillet 1997 3008380 *Canada inc. c. Beliard* (J.E. 97-1486, [1997] R.J.Q. 208 C.A.).



Intérêt du demandeur dans l'objet du litige Art. 28 (1)

Diminution non chiffrée

- Réclamation en diminution de loyer et en dommages intérêts totalisant 69 999 \$. Montant de la diminution non quantifié. Le tribunal doit tenir compte de cette demande pour évaluer sa compétence.
- Azar c. Coronation Manor apts., 2011 QCRDL 38486, par. 21 à 29 et par. 38 à 46.
- Réclamation de 60 000\$ – diminution de loyer non quantifiée – devoir de recours et d'assistance – dossier retourné à la Régie afin de permettre à la partie de quantifier le montant de la diminution.

Reich c. Francescangeli, 2011 QCCQ 1137, par. 28 à 30

[28] En effet, à la lecture de la demande initiale et des amendements qui ont suivi, le juge administratif ne pouvait décliner compétence.

Contrairement à celle formulée dans l'affaire *Bourcier* précitée, la demande dans le présent dossier n'était pas, *prima facie*, supérieure au seuil de compétence d'attribution de la Régie.

[29] La demande initiale suivie d'amendements se situait en effet à l'intérieur des pôles suivants :

- la demande de diminution de loyer aurait pu être minimale, par exemple de 1% du loyer depuis le 1^{er} juillet 2007;
- la demande de diminution de loyer aurait pu être maximale, par exemple de 100% du loyer depuis le 1^{er} juillet 2007.



Arbres

Le tribunal de la Régie n'a pas compétence sur une demande relative à la Loi sur la Protection des arbres (L.R.Q., c. P-37) art. 2

Toute personne qui détruit ou endommage un arbre, un arbuste, un arbrisseau ou un taillis doit réclamer les dommages intérêts et punitifs n'excédant pas 200 \$ dans le dernier cas, devant la Cour du Québec ou la Cour Supérieure.

Voir : *Galarneau c. Dalpé* 27-980722-007P-991109, 27-001005-004G, 6 février 2004, r. L. Harvey,

A contrario : *Bourdeau c. Fournier*, 2007 QCCQ 13541



Intérêt du demandeur dans l'objet du litige Art. 28 (1)

Réclamation chiffrée partiellement :

[14] En l'instance, bien que la demande indique une réclamation totale de 69 935 \$, il est évident que le seuil de 69 999 \$ est largement atteint par l'ajout de ces réclamations non chiffrées contenues à la section des motifs de la demande. *Laflamme c. Guimond*, 2012 QCRDL 13797 (Récusation)

Scission d'un recours

Réclamation de 2 réclamations totalisant 131 678 \$ en sus des ordonnances. *Mc Donald Williams c. 9168-2823 Québec inc.*, 2012 QCRDL 14038.



Relatif au bail

Valeur résiduelle du bail et recouvrement de loyer (art. 28 (1) et 34 (3) C.p.c .)

L'article 28 (1) de la *Loi sur la Régie* doit s'interpréter à la lumière de l'article 34 (3) C.p.c. (*Noodleman c. Régie du logement* C.S. Montréal 500-05-024627-968, 12 novembre 1996)

Doctrine: Le louage, ch.VI, La Régie du logement dans Collection de droit, 2011-2012, Vol. V, Obligations et contrats. P.292

La compétence des juridictions civiles de première instance, (Montréal, Wilson et Lafleur, Bertrand Gagnon et Hélène Gagnon, 1994, n° 66, p. 95)



Relatif au bail

Action en inopposabilité: la compétence du tribunal est reconnue

Xceed Mortgage Corporation c. Bourdon 2011, QCRDL, 5688; *Boudreau c. SCHL*, 2011 QCCQ 5786).

Nullité du contrat – règlement sur la sécurité : « L'on peut donc conclure que même lorsque la nullité d'un contrat est alléguée, le prononcé de cette nullité et l'octroi d'une sanction en découlant sont du ressort exclusif du tribunal administratif ayant compétence exclusive sur ce contrat.

La dangerosité de l'immeuble allégué, les manquements aux normes minimales de sécurité et les conséquences civiles et pénales édictées par les lois et règlements ne pourraient faire perdre à la Régie du logement sa compétence exclusive pour décider de ce litige. »
(*3008180 Canada Inc c. Beliard*, 7 juillet 1997 *3008380 Canada inc. c. Beliard* (J.E. 97-1486, [1997] R.J.Q. 208 C.A.)

Bail mixte – Occupation résidentielle à 80% - Règlement de zonage non respecté –
Compétence de la Régie : *Gingras c. Brûlé*, 500-80-002693-043, 28 juin 2005, j. Huguette St-Louis. (par. 28 à 31)



Relatif au bail

Amendement/ Désistement

La Régie doit être compétente pour statuer sur une demande d'amendement et dans le cas où la demande initiale ne lui donne pas compétence, le Tribunal n'est plus valablement saisi du litige, de sorte qu'un amendement ultérieur ne peut lui donner compétence.

Dans ***Bourcier c. Lafontaine, J.L. 89-23, [1989] R.J.Q. 865; J.E. 89-545.***, la Régie du logement a décliné compétence après avoir refusé une réouverture d'enquête et un amendement qui avaient pour but de réduire la réclamation initiale des locataires, laquelle dépassait le seuil de compétence du Tribunal, et la Cour supérieure lui donnait raison.

« ... pour entendre ces demandes incidentes, la Régie doit être compétente sur la demande principale. » j. Tessier.

Voir aussi : *Reich c. Francescangeli*, 2011 QCCQ 1137 (Réclamation de 60 000 \$ – diminution de loyer non quantifiée)



Atteinte à la réputation

La Régie est compétente pour sanctionner toute atteinte à la réputation illicite ou intentionnelle qui découle d'une relation contractuelle (voir entre autres *Doyon c. Goulet*, 2011 QCCS 6223, par. 80 et suiv. et par. 113 et suiv.).

[80] La preuve démontre aussi que la défenderesse ne s'est pas gênée pour attaquer la réputation de la demanderesse. Les témoins rapportent que la défenderesse leur parlait de la demanderesse en la présentant comme «dangereuse», «malhonnête», «malade», «qui ne payait pas ses loyers», «une femme dont il fallait se méfier», «une langue sale», «une folle», «une menteuse».

Attention: situation spécifique du harcèlement (plus loin)

[83] Les explications de la défenderesse pour justifier les propos de nature diffamatoire dont elle ne peut nier l'évidence, sont peu convaincantes. En somme, madame Goulet tente de se justifier en raison de son interprétation du jugement du 23 octobre 2007 ou de l'effet de la colère et du comportement revendicateur reproché à la demanderesse. Ce ne sont pas des excuses acceptables.

[84] Dans les circonstances, le tribunal conclut que par ses propos, la défenderesse a porté atteinte de façon intentionnelle et illicite aux droits garantis par l'article 1 de la Charte.



Atteinte à la réputation

Insultes et calomnies du locataire contre le locateur :

Morin c. Tourangeau, 28-000901-007G, 1 novembre 2001, Me Pierre Thérien – le régisseur a accordé des dommages au locateur s'étant fait harceler par son locataire en vertu des articles 4, 7 et 49 de la Charte;

Comtois c. Tir, 2011 QCRDL 12067 – « [20] ... les locateurs se plaignent du comportement du locataire à leur endroit. La preuve non contestée démontre que les locateurs ont fait l'objet de menaces de toutes sortes à répétition et de propos injurieux et calomnieux de la part du locataire comme du frère de ce dernier. » - Demande de résiliation accueillie et en dommages punitifs en vertu des articles 4 et 49 de la Charte (par. 18).



Atteinte à la réputation

Kerassinis c. Boretsky, 2011 QCCA 1801, confirmée par 2012 QCCA 886

Insultes et calomnies du locataire contre le locateur constituent des fautes extra-contractuelles selon Jobin p. 262.

[3] On peut certes dire que les insultes et les calomnies, pour reprendre l'enseignement du professeur Jobin, « ne constituent pas autant de violations du contrat de louage lui-même, mais des fautes extracontractuelles commises à l'occasion du contrat »

Pierre-Gabriel Jobin, *Traité de droit civil, Le Louage*, 2e éd., Les Éditions Yvon Blais Inc., 1996, p. 262.



Harcèlement

Article 1902 C.c.Q. : Le locateur ou toute autre personne ne peut user de harcèlement envers un locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir qu'il quitte le logement.

Compétence de la Régie pour décider lorsque le locataire est victime selon l'article 1902 CCQ :

« [120] Ainsi, en prenant en compte les circonstances de l'affaire, dont la nature des propos, le nombre d'occasions et le contexte où ils ont été tenus, de même que l'acharnement dont a fait preuve la défenderesse, le tribunal estime que pour atteindre l'objectif de réprobation visé par la loi, l'octroi de dommages punitifs de l'ordre de 4 000 \$ s'impose. » *Doyon c. Goulet*, 2011 QCCS 6223.



Harcèlement

[58] Dans les affaires *Huot c. Martineau*[34] et *Productions Jean-Jacques Sheitoyan c. Brodeur*[35], la Cour supérieure reprenait la définition suivante du harcèlement dont fait référence cet article 1902 précité :

« Le harcèlement est un comportement volontaire, généralement répété et continu d'un locateur ou son représentant ou toute autre personne, se manifestant par des paroles, des actes ou des gestes à caractère vexatoire, méprisant ou intimidant à l'encontre d'un locataire, ses proches ou ses biens en vue de restreindre sa jouissance paisible des lieux ou qu'il quitte le logement. »
[36]

[59] Il faut encore mettre ici en exergue le comportement dit volontaire, lequel présuppose l'intention du locateur, reliée à des agissements dans le cadre d'une stratégie planifiée ou d'une série de mesures systémiques poursuivant un même dessein touchant la jouissance paisible ou le droit au maintien du locataire dans les lieux loués

Batah c. Da Silva Siopa , 2011 QCRDL 18330

* Références omises

Harcèlement

[68] Par ailleurs, rien dans la preuve administrée ne justifie les dommages-intérêts moraux ou punitifs en lien avec l'allégation de harcèlement. En effet, la locataire l'induit de l'état déficient de réparation des lieux en sus de mésententes intervenues avec le mandataire du locateur. Sur ce dernier point, le tribunal retient leurs propos mutuellement désobligeants et inappropriés. Il s'agirait également d'événements isolés, plutôt que d'éléments concertés de la part du locateur ou de son mandataire pour obtenir le départ de la locataire ou entraver malicieusement la diminution de sa jouissance paisible des lieux loués.

Batah c. Da Silva Siopa, 2011 QCRDL 18330

Cette responsabilité du locateur peut s'étendre aux actes de ses employés, représentants, préposés ou commettants si actes connus et tolérés. (voir entre autres : *Lecomte c. Vincent*, 2011 QCRDL 38047, par. 150 à 158 ; *Oury c. Halpin* 1998 J.L. 265 (Concierge - violence))



Harcèlement

[155] On peut vouloir discuter fermement ou s'opposer de façon autoritaire à une demande que fait un locataire sans que cela constitue pour autant du harcèlement au sens entendu par la loi. À cet égard, le lien de causalité et les déductions que la locataire tente de faire de certains événements ou de propos tenus démontrent une appréciation subjective et personnelle qui sert de renforcement à sa perception, mais qui n'établit pas forcément un lien rationnel avec une situation de harcèlement.

Lecomte c. Vincent, 2011 QCRDL 38047

Selon la Cour d'appel:

La Régie n'a cependant plus compétence pour entendre une affaire de harcèlement lorsque le locateur en est victime puisque cette faute est considérée extracontractuelle et qu'aucune disposition législative n'existe à cet égard (*Kerassinis c. Boretsky*, 2011 QCCA 1801, confirmée par 2012 QCCA 886)



Demande relative à un bail

Contrat de travail – maxime de l'accessoire qui suit le principal

La Régie est compétente si le contrat de travail est l'accessoire du bail.
(*Bilodeau c. Danverenna Inv. Inc.*, [1996] J.L. 168, J.E. 96-617 (C.Q.))

Lorsque le litige porte sur un bail accessoire au contrat de travail, la Régie est incompétente.

(*Thériault c. Cour du Québec*, [1996], J.L. 99, p. 106-107; J.E. 95-2230 (C.S.);
Administration régionale Kativik c. Régie du logement, [1997] J.L. 285; J.E. 97-1326; *Université Bishop c. Jaseen*, 26-060614-003F, 7 février 2007, r. A. Morin.)



Contrat de travail – Maxime de l'accessoire qui suit le principal

Pollock c. Mandelman, 2005 QCCA 1169 :

« [10] ...L'art. 1976 C.c.Q. confirme qu'un bail peut être accessoire à un contrat de travail. En cas de terminaison de l'emploi, l'employeur peut, par avis d'un mois, mettre fin au bail. »

[12] Cette disposition a été interprétée par la Cour supérieure dans l'affaire *Thériault*, précitée, comme excluant la compétence de la Régie lorsque le bail n'est qu'un accessoire à un contrat d'emploi car l'art. 1976 C.c.Q. est omis dans la liste des articles du C.c.Q. relevant de cette dernière.

[13] Pour que cette exception s'applique, l'aspect contrat de travail doit prédominer sur l'aspect bail.



Relatif au bail

Coopérative d'habitation

la Régie **ne peut statuer** sur la légalité des décisions prises par le conseil d'administration d'une coopérative à l'égard de ses membres (*Coopérative d'habitation Jeanne-Mance c. Landry et Cour du Québec*; 2002 J.L. 173 (C.A.)).

Le tribunal demeure compétent pour statuer sur les autres recours entre les parties à un bail de coopérative, sauf pour la fixation du loyer (article 1955 C.C.Q.).

Clientèle particulière

Incompétence de la Régie : lorsque le logement loué vise une et répond à des besoins spécifiques (*Jeunes mères en action c. Rouleau*, 25-080123-008G, 25-080903-011G, 18-11-2008, r. A. Morin)



Dommmages et intérêts

Compétence de la Régie pour dommages-intérêts qui découlent d'une inexécution contractuelle.

Charbonneau c. Desjardins Assurances générales inc., 2012 QCCS 414 et *Giroux c. Plessisville (Office municipal d'habitation de)*, 2012 QCCQ 4930;

CGU, compagnie d'assurances du Canada c. Guindon, 2006 QCCS 279 (« La présence d'un contrat de bail au présent dossier exige définitivement qu'il soit régi par le régime contractuel, tel qu'énoncé par la Cour d'appel. »).

Compétence de la Régie en matière de D-I même si le bail a pris fin (*Renaud c. Ouellet*, 2008 QCCQ 2605).

Incendie: l'incendie causé par un locataire constitue un manquement aux obligations envers le propriétaire (*Général Accident, compagnie d'assurance du Canada c. Doré*, [1998] R.J.Q. 3350 (C.Q.), p. 3358 *Mailloux c. Brousseau*, 2006 QCCQ 11297; *Promutuel Bagot, société mutuelle d'assurances générales c. Deguire*, 2009 QCCQ 10129)



Blessures corporelles

La Régie est compétente si les dommages causés font suite à une inexécution contractuelle.

Charbonneau c. Desjardins Assurances générales inc., 2012 QCCS 414 :

[69] Que ce soit l'obligation de maintenir en ordre le bien loué ou son accessoire nul besoin de discourir trop longuement sur la question, l'escalier représentait un véritable danger. Le locateur a certainement manqué à ses obligations.

[70] En effet, la preuve révèle qu'il a affaibli les limons de l'escalier lors des réparations. Il n'en a pas avisé sa locataire. De toute évidence, l'escalier était fragilisé par les travaux et constituait un réel danger pour sa locataire et a provoqué la chute.



Blessures corporelles

La Cour du Québec (Division des petites créances) décline compétence.

Giroux c. Plessisville (Office municipal d'habitation de), 2012 QCCQ 4930 (chute sur le trottoir de l'entrée de l'immeuble dans lequel la demanderesse louait un logement à loyer modique) au profit de la Régie du logement conformément à l'article 954 C.p.c.

Lévesque c. Immeubles Claude Boivin inc., 2009 QCCQ 8035 (Chute dans le stationnement de l'immeuble)



Relatif au bail

Convention de cohabitation (colocation):

Considérée comme un accessoire au contrat de bail, que les locataires aient ou non signé un bail avec le locateur.

« si le litige découle d'une entente de cohabitation, la Régie du logement est le tribunal compétent pour en disposer[2]. »

***Lafontaine c. Marion*, 2011 QCRDL 225.** Voir aussi: *Clavet c. Nerome* [1996] J.L. 137 R.L.)[2]. *Caron c. Fafard*, [1996] J.L. 408 (C.Q.).

Longpré c. Anglehart, 31-071227-109G, 21 février 2008, r. L. Fortin

Dépens: réclamation de dépens adjugés par la Cour Supérieure- Compétence de la Régie : Non (*Hripko c. Kent*, 2010 QCRDL, 27877).



* Référence omise

Beauvais c. Habitation communautaires Socam I, 2011 QCRDL 13650

[218] De plus, dans le cadre de leur relation contractuelle, les parties demeurent assujetties aux droits fondamentaux enchâssés à la *Charte des droits et libertés de la personne*...

Discrimination:

Refus de la Commission des droits de la personne de porter plainte; compétence de la Régie si demande de nature contractuelle. (*Richard c. Novarex inc.* 2010 QCRDL 46340)

Refus de conclure un bail (art. 10 et 12 de la Charte): *C.D.P.D.J c. Quevillon, Tribunal des droits de la personne*, 8 avril 1999

Le Tribunal des droits de la personne ne possède pas une compétence exclusive en regard de l'application de la Charte (*Commission des droits de la personne et de la jeunesse c. Québec*, [2004] R.C.S. 185.



Bourgeois c. Mascouche (Office municipal d'habitation de), 2010 QCRDL 27626

Contestation de l'article 3 du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique à l'égard des personnes âgées de 65 ans et plus une discrimination en raison de leur âge et de leur condition. (Par 67 et suiv.)

Avis de relocalisation de l'Office municipal d'habitation à la locataire qui refusait ou négligeait de choisir un nouvel endroit pour s'y loger selon l'article 1990 C.c.Q.
- Respect des articles 4, 10 et 48 de la Charte des droits et libertés de la personne - ***Hernandez c. Longueuil (Office municipal d'habitation de), 2011 QCRDL 48821***



Reprise de logement:

[59] En conclusion, que ce soit par l'interprétation large de l'article 1957 du Code civil ou par l'effet de l'article 48 alinéa 2 de la Charte, Hana Gubner a droit de reprendre le logement de son locataire du 4317 rue Van Horne pour y loger des aides nécessaires à sa protection et à sa sécurité.

[60] Ainsi, l'article 1957 du Code civil s'harmonise avec l'article 48 de la Charte. Hana Gubner a donc droit à la protection et à la sécurité que doivent lui apporter les personnes qui lui tiennent lieu de « famille », c'est-à-dire des aides ou des infirmières ou autres préposés qu'elle choisira.

GUBNER c. DAHAN, 500-80-004796-059, 14 mars 2006, JEAN-F. KEABLE, j.C.Q.



Conservation du stock de logement locatif- article 55

55. Si une personne contrevient ou est sur le point de contrevénir à la présente section, ou ait ou est sur le point d'agir à l'encontre d'une décision rendue en vertu de la présente section, la Régie peut, d'office ou à la demande d'un intéressé, émettre une ordonnance enjoignant à cette personne de se conformer à la décision ou de cesser ou de ne pas entreprendre ses opérations et, le cas échéant, de remettre les lieux en état.

[33] L'article 55 de la Loi n'est pas restrictif et il est clair puisqu'il stipule que la « Régie peut, d'office ou à la demande d'un intéressé, émettre une ordonnance enjoignant à cette personne de se conformer à la décision [...]».

[34] De plus, il est raisonnable d'interpréter que si la décision prévoit des conditions spécifiques à respecter, une partie peut faire appel au Tribunal pour ordonner que l'on respecte ces conditions, s'il y a preuve du non-respect.

[35] Car, la législation en la matière vise la protection des droits des locataires et de la conservation des logements et il est du devoir du Tribunal de s'assurer que la loi et ses décisions soient respectées.

[36] Ce pouvoir du Tribunal est exclusif à cette section de la loi et indépendante des autres dispositions légales de la Loi et des dispositions du Code civil qui peuvent par ailleurs être exercées de façon concomitante pour appuyer les autres droits civils des parties. (Lalonde c. Jaxandre inc., 2012 QCRDL 4693)



Maison mobile et terrain de maison mobile:

Différend sur le paiement d'une redevance d'un service d'aqueduc et d'égout autorisé par le Ministère du développement durable. La Régie a été jugée compétente pour trancher le litige portant sur la réclamation de cette redevance (*Parkbridge Lifestyle Communities c. Piché*, 2011 QCRDL 32771).

La Régie est compétente pour entendre un litige concernant des activités commerciales qui ont lieu dans la maison mobile du demandeur alors que le bail qui lie les parties concerne uniquement le terrain sur lequel est sise la maison mobile (*Dufresne c. Camping ensoleillé de St-Rémi*, 2011 QCRDL 16472).



Relatif au bail

Réglementation municipale:

La Régie a compétence pour statuer sur l'application d'un règlement de zonage dans le cadre d'un litige (*Lipscombe c. Banque de Montréal*, 2011 QCRDL 5444)

Subrogation:

Promutuel Bagot, société mutuelle d'assurances générales c. Deguire, 2009 QCCQ 10129

Vol:

La compétence de la Régie est reconnue seulement si une faute contractuelle peut être reprochée au locateur (voir entre autres *Charest c. 3081885 Canada inc*, 505-32-0117204-042).



Décision déclaratoire

La Régie du logement détient le pouvoir de trancher des questions de nature déclaratoire lorsqu'il existe un litige sous-jacent à ces questions qui s'inscrit directement dans son champ de compétence en vertu de l'article 28 de la Loi sur la Régie du logement, mais sans égard à l'existence d'une condamnation pécuniaire à ce litige. L'article 86 de la Loi ne peut être déclaratif de compétence.

Elle peut également trancher exclusivement sur une question purement déclaratoire (sans qu'il y ait de litige sous-jacent), lorsqu'il s'agit d'une question préalable à l'exercice de sa compétence exclusive soit par exemple, pour déterminer si des immeubles constituent un ensemble immobilier en vertu de l'article 45 de la Loi. Voir : article 28(3). (Camping Normand, par. 67 et 68) Par analogie, on peut appliquer ce raisonnement à 28 (2) de la Loi.



Requête pour décision déclaratoire

Dans Camping Normand il a été décidé:

[24] Ainsi, lorsqu'il s'agit du bail d'un logement, la Régie a compétence exclusive pour décider de toute demande concernant une somme, une chose ou un objet (au sens juridique du terme) dont la valeur ne dépasse pas le seuil de compétence monétaire de la Cour du Québec.

[25] Dans ce contexte, la Régie est donc compétente pour énoncer des conclusions de nature déclaratoire comme, par exemple, se prononcer sur la reconduction d'un bail, sur le terme du paiement d'un loyer, sur la reprise de possession d'un logement, sur l'éviction d'un locataire, sur des réparations nécessaires, sur l'accès aux lieux loués, etc., sans qu'une condamnation monétaire soit obligatoirement recherchée dans chaque cas.



Requête pour décision déclaratoire

[28] Les intimés se sont adressés à la Régie du logement pour faire établir la nature du contrat les liant à l'appelante. Ils ont donc saisi la Régie d'une demande de déclaration générale des droits et obligations découlant de ce contrat. Ils demandent à la Régie de qualifier juridiquement le contrat qu'ils ont conclu pour la location d'un terrain. Est-ce un bail assimilé à un bail de logement comme ils le prétendent ou un bail de villégiature, non soumis à la juridiction de la Régie, comme le soutient l'appelante

[29] La Régie, on le voit bien, n'a pas été saisie d'une demande « *relative au bail d'un logement* » selon la juridiction qui lui est conférée par l'article 28, mais bien d'une demande de nature purement déclaratoire visant à faire déterminer si le contrat liant les parties pouvait, oui ou non, être qualifié de bail d'un logement.



Relatif au bail

Saisie avant jugement:

La Régie n'a pas compétence pour entendre un tel recours (*Blanchet c. Daigneault*, [1980] D.R.L. 16).

Saisie après jugement:

La Régie ne peut statuer sur une requête en opposition (*Feldman c. Laforest*, 2010 QCCQ 2679).

Exécution d'une décision de la Régie du logement:

La Régie ne peut statuer sur la requête en opposition d'une saisie ou d'un avis d'expulsion (*Monier c. Landry*, 28-051125-001T-060215 13 mars 2006, r. D. Dumont).



Autres informations

Les décisions de la Régie du logement sont désormais disponibles en ligne à l'adresse www.jugements.qc.ca (SOQUIJ).

Les décisions rendues depuis le 29 novembre 2009 sont disponibles sur ce site.

Site Web de la Régie du logement : www.rdl.gouv.qc.ca



PÉRIODE DE QUESTIONS

