

# TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

BUREAU DE LONGUEUIL

Nos dossiers : **803643 37 20240625 G**  
**803643 37 20240625 T**

Nos demandes : **4375547**  
**4444018**

---

Devant la juge administrative : Anne Mailfait

---

DOMINIC GAGNON  
360, RUE SAINTE-ELIZABETH  
LONGUEUIL (QUÉBEC) J4H 1K2

Locateur - Partie demanderesse

c.

ALINE AKISSI OUATTARA  
280, TOULOUSE #404  
LONGUEUIL (QUÉBEC) J4L 1H6

MARIA DEKERMENJIAN  
280, TOULOUSE #404  
LONGUEUIL (QUÉBEC) J4L 1H6

Locataires - Partie défenderesse

Logement concerné : 280, rue Toulouse #404  
Longueuil (Québec) J4L 1H6

---

## D É C I S I O N

---

[1] Le demandeur requiert la rétractation de la décision du 19 août 2024. Il a pris connaissance de cette décision le 26 août 2024 et déposé sa demande le 29 août 2024.

[2] Il explique avoir été empêché par le juge administratif de présenter ses preuves de chèques NSF et les documents attestant du bien-fondé de sa demande de les inclure dans ses dommages.

[3] La présente demande se fonde sur l'article 89 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* qui prévoit :

« 89. Si une décision a été rendue contre une partie qui a été empêchée de se présenter ou de fournir une preuve, par surprise, fraude ou autre cause jugée suffisante, cette partie peut en demander la rétractation.

Une partie peut également demander la rétractation d'une décision lorsque le Tribunal a omis de statuer sur une partie de la demande ou s'est prononcé au-delà de la demande.

La demande de rétractation doit être faite par écrit dans les dix jours de la connaissance de la décision ou, selon le cas, du moment où cesse l'empêchement.

La demande de rétractation suspend l'exécution de la décision et interrompt le délai d'appel ou de révision jusqu'à ce que les parties aient été avisées de la décision.

Une partie qui fait défaut d'aviser de son changement d'adresse conformément à l'article 60.1 ne peut demander la rétractation d'une décision rendue contre elle en invoquant le fait qu'elle n'a pas reçu l'avis de convocation si cet avis a été transmis à son ancienne adresse. »

[4] De plus, les tribunaux supérieurs ont déjà décidé que :

« Il ne faut pas confondre formalisme et procédure : celle-ci est essentielle à la marche ordonnée des instances. Le principe de l'irrévocabilité des jugements est nécessaire à une saine administration de la justice, d'où le sérieux que doivent avoir les motifs de rétractation. La procédure doit contribuer à la protection des droits des deux parties et la remise en question des décisions doit demeurer l'exception et ne pas devenir la règle. »<sup>1</sup>

[5] Pour obtenir une rétractation, il faut de plus que le demandeur n'ait pas été négligent dans l'exercice de ses droits. Le Tribunal fait siens les propos de l'honorable Juge Louis Rochette de la Cour supérieure, dans l'affaire *Mondex Import inc. c. Victorian Bottle inc.* :

« Par ailleurs, en ce qui a trait à la partie elle-même, il n'y a pas d'ambiguïté, elle ne doit pas adopter un comportement négligent dans la défense de ses droits, sans quoi le principe de l'irrévocabilité des jugements pourra lui être opposé. Cela n'est que logique et en conséquence, une partie ne peut laisser cheminer une affaire judiciaire qui la concerne directement sans s'en préoccuper. Elle doit être empressée de faire valoir sa prétention et de préserver ses droits. Les règles de procédure ne peuvent être modulées pour tenir compte du laxisme d'une partie. »<sup>2</sup>

[6] Le Tribunal conclut que le demandeur n'a pas été négligent dans l'exercice de ses droits et que cet empêchement constitue une cause suffisamment juste et raisonnable pour rétracter la décision afin que la vérité émerge.

[7] Le Tribunal procède séance tenante à l'audition de la demande originaire du locateur.

[8] Le locateur dépose la preuve documentaire (bail, règlements et état de compte) aux fins d'établir le préjudice financier qu'il subit du fait des chèques NSF émis par les locataires.

[9] Les locataires admettent les six chèques NSF causés par leur non-paiement (trois en juillet et trois en juin 2024) et qui ont coûté 45 \$ au locateur, soit un total de 270 \$.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

Sur la demande 444018 :

[10] **ACCUEILLE** la demande en rétractation;

[11] **RÉTRACTE** la décision rendue le 19 août 2024;

Sur la demande 4375547 :

[12] **CONDAMNE** les locataires solidairement à payer au locateur 270 \$ à titre de dommages matériels, le tout avec 87 \$ de frais judiciaires.

Le 10 octobre 2024  


Anne Mailfait

Présence(s) : le locateur  
les locataires

Date de l'audience : 4 octobre 2024

AM/sm

<sup>1</sup> *Entreprises Roger Pilon inc. et al. c. Atlantis Real Estate Co.*, [1980] C.A. 218.

<sup>2</sup> Cour supérieure 200-17-001038-983, REJB 1999-12482.