

## RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE SHERBROOKE

No dossier : **136502 26 20140213 S**

No demande : **2250226**

Date : 23 août 2017

Régisseur : Serge Adam, juge administratif

GENEVIÈVE GIROUX

Locataire - Partie demanderesse

c.

GILLES TALBOT

LINDA NADEAU

Locateurs - Partie défenderesse

---

## DÉCISION

---

[1] Le 19 mai 2017, la locataire produit au tribunal de la Régie du logement, une demande en révision d'une décision rendue le 8 mai 2017 par le juge administratif Marc Landry.

[2] Cependant, par les raisons invoquées par la locataire, le soussigné estime que cette demande est en fait une demande de rétractation, car cette dernière justifie sa demande, car le juge de première instance n'a pas considéré ses preuves comme pertinentes, lui a coupé souvent la parole et lui aurait accordé une petite heure pour présenter sa preuve.

[3] À l'audience du 7 août 2017, le Tribunal doit statuer sur une demande de remise produite par la locataire dans une télécopie datée du 26 juillet 2017 et adressée à la Régie du Logement, au motif qu'elle ne peut être présente sans préciser cependant les raisons, mais faisant référence à un billet médical daté du 21 juillet 2017 d'un médecin dans lequel ce dernier laconiquement explique que la locataire ne peut être présente lors de l'audience prévue en début d'août 2017 sans encore ici expliquer les raisons médicales invoquées.

[4] La locatrice présente est prête à procéder et elle a pris congé pour ce faire.

### **Décision**

[5] Tel qu'édicté aux articles 28 et 29 du *Règlement sur la procédure devant la Régie du logement*, une partie qui désire obtenir une remise doit produire à la Régie le consentement de l'autre partie. À l'audience, le régisseur peut, d'office ou sur demande écrite ou verbale d'une partie, remettre ou ajourner l'audience à une date ultérieure.

[6] Le Tribunal est d'avis qu'en vertu des articles précités, ce dernier conserve la discrétion judiciaire d'accorder ou non une remise selon la preuve qui lui est présentée.

[7] En l'instance, celle-ci se résume à une télécopie datée du 26 juillet 2017.

[8] Dans une décision rendue le 1<sup>er</sup> mars 2006<sup>1</sup>, la Cour du Québec rejetait l'appel d'une décision de la Régie du logement qui refusait une demande de remise formulée, comme en l'espèce, via une lettre, en l'absence de toute représentation devant la Régie du logement. La Cour du Québec rappelait alors que :

« La décision d'accorder ou de refuser un ajournement est certes discrétionnaire, mais cette discrétion se doit d'être exercée « judiciairement » comme l'ont statué les plus hautes instances judiciaires.[...] Dans le contexte, cette décision n'apparaît ni déraisonnable ni injustifiée. La régisseuse a estimé que les locateurs n'ont pas établi la nature et le sérieux de la maladie de leur fils et surtout de l'impossibilité d'au moins l'un deux à se présenter à la Régie, soit pour présenter sa preuve, soit pour faire une demande de remise en personne. La régisseuse a exercé sa discrétion de façon judiciaire en concluant, de façon implicite, au manque de diligence de la partie qui demandait la remise. Il n'y aucune faiblesse dans ce jugement et aucun manquement à un principe de justice naturelle. » (paragr. 12, 21-23, p. 3-4)

« La régisseuse, Jocelyne Gascon, refuse la demande de remise essentiellement au motif que l'un des locateurs n'est pas présent pour la demander, que l'information au soutien de la demande de remise est insuffisante et que, de toute façon, l'un des locateurs aurait pu se libérer pour l'audition et témoigner et présenter la preuve. [...] La régisseuse a exercé sa discrétion de façon judiciaire en concluant, de façon implicite, au manque de diligence de la partie qui demandait la remise. » (paragr. 19, 22, p. 4)

« Les requérants ne peuvent [...] se limiter à invoquer la violation de la règle audi alteram partem devant la Régie pour obtenir l'autorisation d'en appeler de la décision. Encore faut-il établir par une preuve prima facie que le refus de d'accorder la remise n'était pas justifié ou était déraisonnable compte tenu des circonstances. [...] la demande de remise peut être valablement refusée en présence de mauvaise foi, de connivence ou de manque de diligence de la partie ou de son procureur, comme l'écrit le juge Audet dans l'affaire Gagné et Paquette c. Guiomar, précitée. [...] Dans le contexte, cette décision n'apparaît ni déraisonnable ni injustifiée. [...] Les locateurs n'ont pas réussi à démontrer au Tribunal, prima facie, une violation à une règle de justice naturelle [...]. » (paragr.15-16, 21et 23, p.4)

[9] Dans une décision rendue le 6 février 2006<sup>2</sup>, la Cour d'appel du Québec rappelait que :

« [...] il est de jurisprudence constante que la décision d'accorder ou non un ajournement relève du pouvoir discrétionnaire du tribunal de première instance, ce pouvoir ne pouvant être révisé en appel que s'il n'est pas exercé judiciairement : R. c. V(M), J.E. 2004-1867 (C.A.), Roy c. R.F. Baril inc., J.E. 82-267 (C.A.). » (paragr. 8, p. 2)

[10] Le droit d'être entendu est, dans le cadre d'un procès, un droit qui appartient aux deux parties. Les deux parties ont également le droit d'être entendues dans les meilleurs délais.

[11] Une partie qui désire obtenir une remise d'un procès doit donc démontrer le bien-fondé de la demande et sa diligence à poser tout geste qui permettrait à l'instance de procéder.

[12] Il appert manifeste que la locataire en faisant parvenir la télécopie au tribunal de la Régie du logement a fait preuve d'une grossière négligence en décidant, de son propre chef, de ne pas être présente ou de ne pas s'assurer d'être représentée par une autre personne lors de l'audience.

[13] D'autant plus que la lettre du médecin est datée du 21 juillet 2017 et que l'audience était prévue pour le 7 août soit 17 jours plus tard.

[14] En l'espèce, le Tribunal est d'avis que la demande de remise ne peut être accordée en faveur de la locataire.

[15] En effet, le Tribunal ne peut faire droit à une telle demande en l'absence de toute preuve ou même d'explication de la locataire ou de tout mandataire, pouvant permettre au Tribunal de connaître les raisons exactes qui empêchent cette dernière de se présenter et expliciter la nature des raisons médicales qu'invoque celle-ci pour justifier un report de l'audience, alors que le document produit par télécopie, fort laconique par ailleurs, ne précise rien qui saurait expliquer davantage une telle remise.

[16] L'état de la jurisprudence actuelle indique que le droit à la remise n'est pas un droit absolu<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> *Escobar-Patino c. Sigouin*, 2006 QCCQ 1780 (IIJCAN) Cour du Québec (Chambre civile), juge Virgile Buffoni, 1er mars 2006.

<sup>2</sup> *Guimond c. Québec (Commission des relations du travail)*, 2006 QCCA 151 (IIJCAN), Cour d'appel du Québec, honorable juge Lise Côté, 6 février 2006.

<sup>3</sup> 31-080220-052 G, *Mozel Etablissement c. Meyan*, Louise Fortin le 04-02-2008 ; 18-060407-023 G, *Goya c. Phillie*, Patrick Simard 21-02-2008; 31-050209-008 G, *Maillé c. Maillé*, Christine Bissonnette, 26-02-2008; 08-12-2008; 25-060713-001G *Dubois c. Lynch*, Anne Morin, 20-04-2009; 31-071220-005G 18-06-08, Anne Mailfait.

[17] Conséquemment, ses seules allégations de raisons médicales sont insuffisantes pour conclure qu'il est justifié de reporter une audience pour laquelle la locataire était convoquée depuis le 26 juin dernier.

[18] Considérant l'absence de preuve soutenant les allégations apparaissant à la télécopie reçue par le tribunal de la Régie du Logement;

[19] Considérant que cette télécopie ne démontre nullement l'impossibilité de la locataire d'être présente à l'audience ainsi qu'une impossibilité de représentation de cette dernière;

[20] Considérant l'absence de diligence raisonnable de la part de la partie requérant la remise, notamment par l'obtention d'un accord avec l'autre partie;

[21] Considérant l'absence de la locataire;

[22] Considérant l'absence de preuve;

[23] Le Tribunal rejettera la demande.

[24] Mais il y a plus.

[25] Selon les arguments présentés dans la demande déposée au greffe, la locataire déclare qu'elle est insatisfaite de la décision rendue le 8 mai 2017. Elle reproche à mon collègue d'avoir mal apprécié la preuve soumise et ne pas avoir pris en considération ses arguments ni lui permettre de présenter quelques-unes de ses preuves.

[26] Ce que demande la locataire, c'est d'apprécier la justesse de la décision du juge en première instance de refuser de considérer certaines de ses preuves ainsi que l'analyse de la preuve faite par ce dernier.

[27] Or, l'appréciation de la preuve relève de l'entière discrétion du juge qui préside le procès.

[28] À ce sujet, l'honorable juge Desjarlais, dans la cause *Fairway House Enr. c. Wolofsky*, mentionne<sup>4</sup> :

« L'empêchement de présenter une preuve qui origine du refus d'un juge d'entendre un témoignage qu'il ne juge pas pertinent ne peut faire l'objet d'une demande de rétractation, mais plutôt d'une demande d'appel. On ne peut en effet demander à la Régie du logement d'accorder la rétractation pour ce motif, car ce serait confier au régisseur siégeant en rétractation une fonction qui va au-delà de sa compétence : celle de juger de la justesse de la décision d'un collègue, une tâche réservée tant à la Cour provinciale siégeant en appel dans les cas prévus à l'article 91 de la Loi sur la Régie du logement qu'à la Régie du logement siégeant en révision des décisions portant sur une demande dont le seul objet est la fixation, la révision ou le réajustement de loyer.

Dans cette cause, on a demandé à un régisseur de la Régie du logement de prononcer la rétractation d'une décision d'un autre régisseur qui a refusé d'entendre la preuve d'un témoin qu'il jugeait inutile.

Ce n'était pas de la compétence du régisseur siégeant en rétractation de juger du bien-fondé de la décision de son collègue qui, au mérite, a décidé de ne pas entendre un témoin, mais plutôt au palier supérieur en l'instance, le tribunal de révision, puisqu'il s'agit de réajustement de loyer, suivant la Loi sur la fiscalité municipale, à décider s'il doit entendre ce témoin et à s'exécuter, s'il y avait lieu. »

[29] Considérant que les motifs invoqués par la locataire ne donnent pas ouverture à la rétractation, sa demande doit être rejetée.

[30] De plus, l'insatisfaction d'une partie face à une décision rendue ne constitue pas un motif de rétractation, mais plutôt un motif d'appel.

[31] À ce sujet, madame Thérèse Rousseau-Houle et M<sup>e</sup> Martine de Billy, écrivent dans leur traité sur le bail d'un logement :

« L'article 89 ne peut être utilisé à titre d'appel déguisé. Si une partie n'est pas satisfaite de la décision rendue, elle ne peut pas en demander la rétractation afin de présenter une meilleure preuve.

<sup>4</sup> C.Q., 500-02-018264-841.

On ne peut en effet demander à la Régie du logement d'accorder la rétractation pour ce motif, car ce serait confier au régisseur siégeant en rétractation une fonction qui va au-delà de sa compétence : celle de juger de la justesse de la décision d'un collègue, une tâche réservée tant à la Cour provinciale siégeant en appel dans les cas prévus à l'article 91 de la Loi sur la Régie du logement siégeant en révision des décisions portant sur une demande dont le seul objet est la fixation, la révision ou le réajustement de loyer. »<sup>5</sup>

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[32] **REJETTE** la demande de remise de la locataire;

[33] **REJETTE** la demande de la locataire;

[34] **MAINTIENT** la décision rendue 8 mai 2017.

---

Serge Adam

Présence(s) : le locateur

Date de l'audience : 7 août 2017

---

<sup>5</sup> Rousseau-Houle, Thérèse et Martine de Billy, *Le bail du logement*, Montréal, 1989, Wilson et Lafleur, p.310.

