

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **319710 31 20170209 G** No demande : **2175862**

Date : 13 mars 2018

Régisseure : Manon Talbot, juge administrative

ADEL HALIM GAWANI

EVA CIESLIK

Locateurs - Partie demanderesse

c.

CLAUDE BEAULIEU

Locataire - Partie défenderesse

et

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES LES DAUPHINS
SUR LE PARC

Partie intéressée

DÉCISION INTERLOCUTOIRE

[1] Par un recours introduit le 9 février 2017, les locateurs demandent la résiliation du bail et l'éviction du locataire et de tous les occupants du logement.

[2] Les motifs de la demande se lisent ainsi :

« Les demandeurs indiquent qu'ils ont été mis en demeure par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble de demander la résiliation du bail du locataire car il y a eu une altercation avec une copropriétaire en date du 03 février 2017. Les demandeurs indiquent qu'ils agissent sur les recommandations du syndicat et préfèrent que la Régie du Logement décide du litige. Ils indiquent que le locataire ne veut pas quitter le logement sans que la Régie du Logement prenne la décision de résilier le bail. Les demandeurs indiquent que le locataire occupe l'immeuble depuis au moins 15 ans sans qu'il y ait eu d'évènements malheureux dans le passé ».

CONTEXTE

[3] Les parties sont liées par un bail reconduit du 1^{er} octobre 2017 au 30 septembre 2018 au loyer mensuel de 850 \$.

[4] Le logement concerné consiste en une unité d'habitation détenue en copropriété divise par les locateurs.

[5] Il est établi que le locataire est accusé de voies de fait à la suite d'une plainte déposée par Christine Deshaies, copropriétaire d'une unité d'habitation, à la suite d'un événement survenu dans l'immeuble et dont le procès est fixé au 18 avril 2018.

[6] Les locateurs expliquent avoir reçu une mise en demeure du Syndicat des copropriétaires (Syndicat) le 6 février 2017, les informant que leur locataire s'en serait pris physiquement à une copropriétaire de l'immeuble trois jours plus tôt et leur enjoignant d'agir comme suit :

« Madame,

Monsieur,

Nous sommes les procureurs et conseillers juridiques du Syndicat des copropriétaires Les Dauphins-sur-le-Parc. Notre client nous mandate aujourd'hui de vous transmettre la présente.

Comme vous le savez, l'unité vous appartenant et portant le numéro #2309 est présentement occupée par votre locataire, monsieur Claude Beaulieu. Or, nous sommes informés que le 3 février, votre locataire s'en serait pris physiquement à une copropriétaire de l'immeuble, notamment en lui plaquant sa main violemment sur l'épaule droite, occasionnant sa chute sur le plancher du corridor du 10^e étage. Les policiers ont été contactés et monsieur Beaulieu aurait alors été mis en état d'arrestation ce même jour.

Nous sommes de plus informés que ce ne serait pas la première fois que votre locataire se laisse aller à de tels agissements, son agressivité ayant atteint un point culminant lors des événements de vendredi dernier.

Cette situation est intolérable et nécessite votre intervention immédiate. Par conséquent, vous êtes formellement mis en demeure :

- de procéder à la résiliation conventionnelle du bail avec votre locataire, ou;
- d'entreprendre les procédures nécessaires auprès de la Régie du Logement afin d'obtenir la résiliation du bail,

et ce, **dans les dix (10) jours de la réception de la présente.**

Nous vous rappelons également qu'en vertu de l'article 7.1.4.3 de la déclaration de copropriété, « *le copropriétaire bailleur reste responsable du fait ou de la faute du locataire ou sous-locataire et il demeure redevable, comme s'il occupait personnellement les lieux loués* ».

À défaut par vous de respecter scrupuleusement les obligations prévues à la présente, notre client n'aura d'autres choix que d'entreprendre, tel que prévue à l'article 1079 du Code civil du Québec, toute procédure nécessaire en vue d'obtenir la résiliation du bail et de vous tenir responsable des frais qu'il devra encourir afin d'effectuer cette démarche, et ce sans aucun autre avis ni délai. Bien entendu, notre client souhaite éviter de se rendre à cette étape et compte donc sur votre collaboration ». [sic]

[7] Les locateurs déclarent avoir tenté de trouver une solution à l'amiable avec les administrateurs du Syndicat, mais sans succès.

[8] Quant au locataire, ce dernier refuse de résilier le bail. Il demande aussi au Tribunal de suspendre l'audition de cette affaire jusqu'à ce que jugement soit rendu dans le dossier criminel, invoquant ainsi son innocence aux accusations déposées.

[9] Face à cette situation, les locateurs expliquent être coincés entre l'arbre et l'écorce et avoir introduit leur recours en raison de la mise en demeure du Syndicat, lequel se fait insistant notamment en leur transmettant régulièrement la note d'honoraires de leur avocat dans le cadre des procédures concernant le locataire et la copropriétaire.

[10] À l'audience, la soussignée a soulevé d'office des interrogations quant à la compétence juridictionnelle du Tribunal de la Régie du logement de disposer du litige soumis par les locateurs.

[11] Comme la compétence juridictionnelle est une matière relevant de l'ordre public, les parties ont été avisées qu'il y avait lieu de trancher d'abord cette question.

[12] Conséquemment, après avoir permis aux parties de se faire entendre, celles-ci ont déclaré qu'elles s'en remettent au Tribunal sur ce point.

ANALYSE

[13] La Régie du logement exerce sa compétence juridictionnelle suivant l'article 28 de sa *Loi constitutive*¹ qui lui permet de décider de tout litige relatif 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.

¹ *Loi sur la Régie du logement*, L.R.Q. c. R-8.1.

[14] Cette disposition se lit ainsi :

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

1° 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;

2° relative à une matière visée dans les articles 1941 à 1964, 1966, 1967, 1969, 1970, 1977, 1984 à 1990 et 1992 à 1994 du Code civil;

3° relative à une matière visée à la section II, sauf aux articles 54.5, 54.6, 54.7 et 54.11 à 54.14.

Toutefois, la Régie n'est pas compétente pour entendre une demande visée aux articles 645 et 656 du Code de procédure civile (c. C-25) ».

[15] À l'évidence, les locataires ont introduit leur recours en résiliation du bail en raison des pressions exercées par le Syndicat pour des actes présumément commis par leur locataire à l'encontre d'une copropriétaire de l'immeuble et des conséquences qui en résultent.

[16] Même dans l'éventualité où le locataire était reconnu coupable de l'infraction reprochée, il est légitime pour le Tribunal de s'interroger si les motifs sous-tendant la demande de résiliation de bail découlent des obligations contractuelles des parties.

[17] En effet, le seul fait qu'il existe entre les parties un bail ne confère pas compétence automatiquement au Tribunal de la Régie du logement lorsque la source du manquement reproché ne découle pas d'une obligation résultant du contrat.

[18] Dans la décision *Général Accident, cie d'assurance du Canada c. Doré*², le juge Bonin de la Cour du Québec analyse l'étendue de la juridiction du Tribunal de la Régie du logement.

[19] Dans cette affaire, l'assureur subrogé dans les droits du locateur, poursuit le locataire pour des dommages résultant d'un incendie provoqué par un article de fumeur sur un canapé du logement. La question de la compétence du Tribunal s'est posée. Après avoir analysé la coexistence ou le chevauchement des recours entre deux juridictions, le juge Bonin décide que la Régie du logement a la compétence requise pour statuer sur un litige si la faute commise constitue un manquement aux obligations découlant du bail.

[20] À cette fin, le Tribunal juge à propos de reproduire l'extrait suivant :

« Le Tribunal est d'avis que d'établir l'instance décisionnelle appropriée en relation avec la qualification juridique d'un manquement ne tient pas compte du fait que la responsabilité civile comporte peu de distinctions, qu'elle soit de source contractuelle ou extracontractuelle. La responsabilité civile émane d'un manquement soit d'obligations explicites ou implicites d'une relation contractuelle, soit encore du devoir général de ne pas porter préjudice à autrui. Quelle que soit la source, la responsabilité entraîne l'obligation de réparation.[31]

Par l'attribution d'une juridiction exclusive à un tribunal spécialisé, le législateur vise à ce que le tribunal statue sur la responsabilité civile et sur la réparation, s'il y a lieu. La source de responsabilité ne détermine ni le régime de preuve[32], ni le forum approprié pour entendre le litige. Notons, d'ailleurs, que madame Thérèse Rousseau-Houle, alors professeure, statuant sur la juridiction, n'élimine pas d'emblée la possibilité que la Régie du logement entende une action en responsabilité de source extracontractuelle:

Pour que la Régie n'ait aucune juridiction pour entendre une action basée sur la responsabilité délictuelle ou quasi-délictuelle de l'une des parties du bail, il faudrait prouver une faute qui ne découle pas d'une obligation expresse ou implicite du bail.[33]

Le Tribunal soumet respectueusement, qu'en définitive, il y a lieu d'examiner, à des fins juridictionnelles, s'il s'agit d'un litige dont l'essence relève des obligations reliées au bail, peu importe la qualification juridique du manquement à l'obligation.

Il s'agit donc de déterminer si un litige survient d'abord et avant tout en raison de l'existence de la relation contractuelle entre le locataire et le locateur. Le modèle de la juridiction exclusive paraît plus conforme à l'esprit de la loi instituant un tribunal spécialisé, d'autant plus que le nouveau Code civil du Québec interdit l'option entre le recours civil et délictuel[34]. Le législateur met ainsi un frein à l'application du principe de la juridiction coexistante de la Cour du Québec et de la Régie du logement et, de la même façon, au chevauchement des recours. Considérer la juridiction en déterminant l'essence du litige devrait aussi être de nature à éviter des jugements qui peuvent être perçus comme étant contradictoires. Le législateur a d'ailleurs voulu marquer le respect à l'égard du tribunal spécialisé qu'est la Régie du logement en modifiant le droit d'appel pour qu'il ne puisse être exercé que sur permission[35].

² *Général Accident, cie d'assurance du Canada c. Doré* 1998 CanLII 6384.

La Cour suprême, dans l'affaire Weber^{36J}, fait la critique de la théorie de la concomitance des juridictions et statue sur le modèle à choisir afin d'établir la juridiction des tribunaux d'arbitrage, lorsque la responsabilité civile de source délictuelle peut être invoquée:

La Cour d'appel et la Cour suprême du Canada ont toutes deux insisté pour que l'analyse de la question de savoir si une affaire relève de la clause d'arbitrage exclusif s'effectue non pas sur le fondement des questions juridiques qui peuvent être soulevées, mais sur le fondement des faits entourant le litige qui oppose les parties. Il ne s'agit pas de savoir si l'action, définie en termes juridiques, est indépendante de la convention collective, mais plutôt si le litige «résulte [de la] convention collective». Si, peu importe ce dont il peut être qualifié sur le plan juridique, le litige résulte de la convention collective, seul le tribunal du travail peut l'entendre, à l'exclusion des cours de justice (37).

Discutant du modèle du chevauchement de compétence, la Cour suprême dans l'affaire Weber, sous la plume de l'honorable juge McLachlin, précise:

S'il est plus séduisant que le modèle de la concomitance parfaite, le modèle du chevauchement des sphères présente lui aussi des difficultés. Dans la mesure où il est fondé sur la qualification d'une cause d'action qui excède la compétence ou l'expertise de l'arbitre, il transgresse la prescription faite dans la Loi et dans l'arrêt St. Anne Nackawic selon laquelle il faut s'attacher non pas à la qualité juridique du tort, mais aux faits qui donnent naissance au litige.[38]

Appliquant le modèle de la compétence exclusive, la Cour suprême conclut:

Dans la plupart des cas, la nature du litige sera évidente; celui-ci porte ou non sur la convention collective. Il arrive toutefois que ce soit moins clair. Il s'agit, dans chaque cas, de savoir si le litige, dans son essence, relève de l'interprétation, de l'application, de l'administration ou de l'inexécution de la convention collective.[39]

Le Tribunal est d'avis qu'il y a lieu de paraphraser la Cour suprême et ainsi statuer sur la juridiction du tribunal spécialisé qu'est la Régie du logement, aux fins de faire prévaloir la juridiction exclusive de celle-ci pour toute demande relative au bail d'un logement.

Le Tribunal est d'avis que lorsque le locataire, par son omission ou sa négligence, cause le feu dans son logement, il s'agit d'un manquement à ses obligations envers le propriétaire et que cette situation ne change pas selon que les dommages se limitent ou non aux lieux loués. Le situs des dommages, dans la détermination de l'essence du litige, apparaît manifestement moins important que le situs de l'incendie lui-même. D'ailleurs, le libellé de l'article 1643 C.C.B.C.[40] faisait référence au lieu de l'incendie. L'alinéa 2 de l'article 1862 C.c.Q.[41] traite des dommages résultant d'un incendie dans un immeuble loué.

L'interprétation de l'article 28 de la Loi sur la Régie du logement^{142]} requiert d'accorder juridiction à la Régie du logement pour tout manquement à des obligations dont l'essence se rapporte au bail. Évidemment, la Régie du logement n'aurait pas juridiction dans le cadre d'un délit qui ne découle pas implicitement des obligations reliées au bail. Le seul lien locateur-locataire ne peut, à lui seul, être attributif de juridiction à la Régie du logement. Il est certain que, si un locataire exerçait des voies de fait à l'encontre du locateur, la Régie du logement n'aurait pas juridiction.

La Régie du logement a donc juridiction, sans égard à la qualification juridique de la faute, pour toute matière dont l'essence du litige découle d'un bail. La Cour du Québec n'a pas juridiction en la présente instance ». [références omises] [soulignements ajoutés]

[21] Par ailleurs, il est pertinent de rappeler que la Cour d'appel décidait dans l'affaire *Kerassinis c. Boretsky*³ que le Tribunal de la Régie du logement n'a pas la compétence juridictionnelle pour statuer sur des manquements qui résultent d'obligations extracontractuelles. La Cour s'exprime ainsi :

« L'harcèlement du locataire envers le locateur relève davantage des dommages extracontractuels que de la relation contractuelle locataire-locateur, et cela malgré ce qui a été décidé par le régisseur. Même si la frustration du locataire découlait des manquements du locateur à ses devoirs contractuels, un comportement de la sorte ne relève pas de la relation contractuelle du fait de son éloignement des règles les plus élémentaires de civilité. À ce titre, il y a consensus dans la jurisprudence et la doctrine à l'égard du fait que la Régie n'a pas compétence pour statuer sur les recours extracontractuels entre locateurs et locataires. Ainsi, la Cour du Québec avait bel et bien compétence pour entendre le recours civil et le juge de la Cour du Québec aurait dû rejeter la requête en irrecevabilité ».

[22] À ce sujet, il convient de rappeler les propos du professeur Jobin qui souligne que les insultes, calomnies ou agressions ne constituent pas des violations du contrat de louage lui-même, mais des fautes extracontractuelles commises à l'occasion du contrat⁴.

³ *Kerassinis c. Boretsky* 2012 QCCA 886.

⁴ Pierre-Gabriel JOBIN, *Le louage*, 2^e éd., Éditions Yvon Blais, 1996, p. 262, no. 101. Voir également à ce sujet l'affaire *Samoila c. Hampstead Court inc.* 2013 QCCQ 5731.

[23] À la lumière de ce qui précède, la question est de savoir si la source du litige découle des obligations contractuelles en vertu du bail.

[24] En l'instance, le Tribunal est d'avis que les gestes reprochés au locataire ne sont pas « dans leur essence » rattachés à des obligations résultant du bail.

[25] Partant, le Tribunal conclut qu'il n'a pas compétence en l'espèce pour se prononcer sur la demande des locateurs en résiliation du bail.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[26] **DÉCLINE** compétence juridictionnelle.

Manon Talbot

Présence(s) : les locateurs
le locataire
le mandataire de la partie intéressée

Date de l'audience : 30 janvier 2018