

## RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE QUÉBEC

No dossier :           **326229 18 20170317 G**  
                          **333501 18 20170426 G**  
                          **333501 18 20170426 N**

No demande :       **2202060**  
                          **2231268**  
                          **2231279**

Date :                   05 septembre 2018

Régisseur :            Marc C. Forest, juge administratif

HABITAT HLV INC.

Locatrice - Partie demanderesse

(326229 18 20170317 G)

Partie défenderesse

(333501 18 20170426 G)

(333501 18 20170426 N)

c.

ANDRÉ PAUZE

GINETTE PARENT

Locataires - Partie défenderesse

(326229 18 20170317 G)

Partie demanderesse

(333501 18 20170426 G)

(333501 18 20170426 N)

---

## DÉCISION INTERLOCUTOIRE

---

### La demande

[1] Le Tribunal est saisi de deux dossiers. La locatrice demande des dommages suite à un déguerpissement et les locataires demandent de confirmer la résiliation du bail à la date de leur départ et des dommages-intérêts.

[2] Les locataires ne se sont pas présentés à l'audience, mais ont transmis une lettre demandant une remise prétextant qu'ils sont dans les Territoires du Nord-Ouest (Yellowknife).

### Question juridique

[3] Les locataires ont-ils droit à cette demande de remise?

### Analyse et commentaires

[4] Les locataires ne se sont pas présentés à l'audience et ont transmis une lettre faisant mention qu'ils étaient à l'extérieur de la région, soit dans les Territoires du Nord-Ouest (Yellowknife).

[5] Cette lettre a été écrite le 19 juillet 2018.

[6] C'est toujours délicat d'octroyer une remise, car c'est tout le système judiciaire qui en est affecté.

[7] Le temps d'audition de prévu est inutilisé et le temps d'audience prévu ultérieurement prend la place de d'autres dossiers qui ne pourront procéder.

[8] Dans *Ali Excavation inc. c. Constructions De Castel inc.* (2016 QCCS 2343), la Cour supérieure rappelle que l'un des principes devant guider le décideur dans l'octroi ou le refus d'une remise s'avère celui de la proportionnalité. Elle rappelle l'importance de prohiber les remises non justifiées :

[33] À cet égard, même si le Tribunal présume que ce n'est pas un geste dilatoire, un tel comportement fait preuve d'indifférence et d'insouciance non souhaitable pendant des années. Le principe est reconnu que des remises indues devront être évitées afin de ne pas favoriser des justiciables négligents ou non vigilants au détriment d'autres. Ces derniers n'ont pas à accommoder tel comportement.

[34] En effet, le système judiciaire en soi ne devrait pas non plus supporter des remises de dernière minute sans motif très sérieux, car telles remises ont pour effet de bloquer l'accès à la justice pour d'autres parties qui ne peuvent pas voir leurs causes de longue durée fixées à la dernière minute.

[35] Notre système judiciaire constitue un service public dont les ressources sont limitées. On ne devrait pas en abuser soit intentionnellement soit par l'indifférence et l'insouciance.

[9] Les demandes de remise sont multiples. Certains étant fondés et d'autres non.

[10] Quelques exemples de demandes fondées :

- voyage à l'extérieur avec réservation avant de recevoir l'avis d'audition;
- rendez-vous médical impossible à modifier;
- être alité à l'Hôpital.

[11] Quelques exemples de demandes non fondées :

- choix du juge;
- ne veut pas être condamné immédiatement pour prolonger la situation;
- pas prêt à procéder;
- dossier incomplet;
- témoin non disponible (pas de *subpoena* d'envoyé);
- désire déposer une poursuite contre son demandeur.

[12] Pour les demandes de remise fondées, les tribunaux doivent vivre avec cette réalité sur lesquelles nous n'avons pas de contrôle.

[13] Par contre, il en est tout autre pour les demandes de remise non fondées qui font perdre un temps inimaginable annuellement à l'ensemble des tribunaux et ces remises coûtent cher à la société.

[14] Dans le présent dossier, les locataires plaident par écrit qu'ils sont à l'extérieur de la région. À première vue, leur demande de remise semble en être une qui entre dans la catégorie des demandes de remise fondées.

[15] Malheureusement, aucun document n'est joint à leur lettre pour appuyer leur demande.

[16] Le Tribunal accorde la remise, mais afin de s'assurer que le contenu de leur lettre est véridique, le Tribunal leur ordonne d'apporter avec eux, la preuve qu'ils étaient tous les deux dans les Territoires du Nord-Ouest (Yellowknife) et la preuve qu'ils avaient effectué leur réservation de voyage avant de recevoir l'avis de convocation pour l'audience du 21 août 2018.

[17] À défaut d'avoir avec eux ces documents, le Tribunal refusera de les entendre et procédera à une audience sans entendre leur version des faits. Pour le dossier où ils sont en demande, leur demande sera automatiquement rejetée pour faute de preuve.

[18] Si les locataires ont transmis une lettre contenant des faussetés, juste pour retarder leur audition, ils en seront lourdement pénalisés puisque le Tribunal n'acceptera pas de les entendre, comme si l'audition avait eu lieu tel que prévu initialement le 21 août 2018.

[19] C'est comme si le Tribunal remettait les parties dans l'état qu'elles étaient à la date de l'audience prévue le 21 août 2018.

[20] Il est temps que le Tribunal passe un message clair que les demandes de remise frivoles ne sont plus acceptables.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[21] **ACCORDE** la demande de remise des locataires;

[22] **PRÉCISE** que la prochaine date d'audition sera péremptoire;

[23] **DEMANDE** au maître des rôles de fixer l'audition de cette cause devant le soussigné et d'y prévoir ½ rôle;

[24] **ORDONNE** aux deux locataires d'apporter avec eux, la preuve qu'ils étaient tous les deux dans les Territoires du Nord-Ouest (Yellowknife), le 21 août 2018;

[25] **ORDONNE** aux deux locataires d'apporter avec eux la preuve qu'ils avaient effectué leur réservation de voyage, avant de recevoir l'avis de convocation pour l'audience du 21 août 2018;

[26] **ORDONNE** à la Régie du logement de faire signifier une copie de ce jugement à chacun des locataires.

---

Marc C. Forest

Présence(s) : le mandataire de la locatrice

Date de l'audience : 21 août 2018