

Carballo c. 9376-7200 Québec inc.

2021 QCCQ 2907

COUR DU QUÉBEC

(Division administrative et d'appel)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-80-041112-211

DATE : 7 avril 2021

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE ENRICO FORLINI, J.C.Q.

EPIDIO CARABALLO
Demandeur

C.
9376-7200 QUÉBEC INC.
Défenderesse

JUGEMENT

APERÇU

[1] Epidio Carballo demande la permission d'appeler d'une décision du Tribunal administratif du logement (« **TAL** ») rendue le 16 décembre 2020 dans le dossier n° 537134 qui accueille la demande du locateur, 9376-7200 Québec inc. (« **Locateur** »), en résiliation de bail, résilie le bail, ordonne l'expulsion de M. Carballo et le condamne à payer 100 \$ pour loyer impayé, plus les intérêts et les frais de justice.

[2] M. Carballo plaide que la Décision du TAL est insuffisamment motivée, qu'on lui a injustement refusé une demande de remise et qu'il y a eu atteinte aux règles de justice naturelle puisqu'il n'a pas été entendu et qu'il a été privé de son droit à l'assistance d'un avocat.

500-80-041112-211

PAGE : 2

[3] 9376-7200 Québec inc. conteste la demande pour permission d'appeler et plaide que M. Caraballo est déchu de son droit d'appel puisqu'il a produit la demande de permission d'appeler plus de 30 jours de la date de la décision et que de surcroît, le contenu de la demande ne respecte pas les règles prévues à la loi et au règlement de la Cour du Québec.

[4] De plus, elle soutient qu'aucune des questions que M. Caraballo souhaite soumettre à la Cour du Québec sont des questions qui devraient être soumises à la Cour du Québec puisque le membre du TAL a exercé son pouvoir de gestion de manière raisonnable en refusant la demande de remise de M. Caraballo, car il s'agissait de la deuxième demande de remise fondée sur le souhait d'être représenté par un avocat.

[5] Pour décider du sort de la demande pour permission d'appeler, le Tribunal doit répondre aux questions suivantes :

- a) La demande pour permission d'appeler est-elle irrecevable puisqu'elle est produite plus de 30 jours de la date de la décision, bien qu'elle a été produite dans les 30 jours de la date de la connaissance ?
- b) La demande pour permission d'appeler doit-elle être rejetée pour le seul motif que le requérant n'a pas indiqué dans la demande les questions qu'il entend soumettre à la Cour du Québec ?
- c) La demande pour permission d'appeler soulève-t-elle une question qui devrait être soumise à la Cour du Québec ?

[6] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal conclut que :

- a) Aux fins de l'article 92 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (RLRQ, c. T-15.01), la date de la décision constitue le point de départ du délai pour produire la demande pour permission d'appeler. Dès lors, puisque la décision visée par la demande pour permission d'appeler est datée du 16 décembre 2020, et que M. Caraballo a produit sa demande pour permission d'appeler le 22 janvier 2021, elle est tardive et il y a déchéance du droit d'appel;
- b) Bien que ni la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* ni le *Règlement de la Cour du Québec* ne l'exigent, une demande pour permission d'appeler devrait néanmoins contenir les questions que l'appelant entend soumettre à la Cour du Québec. Cependant, en l'espèce, cette omission n'est pas fatale et ne justifie pas le rejet de la demande puisque l'avocat du requérant a précisé et formulé les questions que son client souhaite soumettre à la Cour du Québec lors de l'audition de la demande pour permission d'appeler et le Locateur n'a subi aucun préjudice en raison de cette omission;

- c) Si la demande pour permission d'appeler n'était pas hors délai, le Tribunal n'aurait tout de même pas accordé la permission d'appeler de la décision du 16 décembre 2020, car M. Caraballo n'a pas démontré *prima facie* que le juge administratif a exercé de manière nettement inappropriée sa discrétion en refusant d'accorder sa demande de remise.

ANALYSE ET DÉCISION

1) *La demande pour permission d'appeler est-elle irrecevable puisqu'elle est produite plus de 30 jours de la date de la décision ?*

A. Position des parties

[7] La décision du TAL est datée du 16 décembre 2020.

[8] La demande pour permission d'appeler est produite le 22 janvier 2021,

[9] Le Locateur soutient que la demande de permission d'appeler est irrecevable parce qu'elle est produite hors délai. Il plaide que le point de départ du délai pour faire appel correspond à la date de la décision et non la date de sa connaissance. Considérant que la décision est datée du 16 décembre, le locataire devait obligatoirement produire la demande pour permission d'appeler au plus tard le 15 janvier 2021. Puisque la demande pour permission d'appeler n'a été produite que le 22 janvier 2021, elle est tardive et irrecevable.

[10] M. Caraballo plaide que le délai de 30 jours commence à courir à compter de la date à laquelle il acquiert connaissance de la décision. En l'espèce, puisqu'il a connaissance de la décision le 23 décembre, la demande pour permission d'appeler produite le 22 janvier 2021 est produite à l'intérieur du délai de 30 jours.

B. Le délai d'appel prévu à la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*

[11] Le délai de signification et production d'une demande de permission d'appeler est prévu aux articles 92 et 93 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* :

92. La demande pour permission d'appeler doit être faite au greffe de la Cour du Québec du lieu où est situé le logement et elle est accompagnée d'une copie de la décision et des pièces de la contestation, si elles ne sont pas reproduites dans la décision.

92. The application for leave to appeal must be made at the office of the Court of Québec of the place where the dwelling is situated and be accompanied with a copy of the decision and of the documents of the contestation, if they are not reproduced in the decision.

La demande accompagnée d'un avis de présentation doit être signifiée à la partie adverse et produite au greffe de la Cour dans les 30 jours de la date de la décision. Elle doit préciser les conclusions recherchées et le demandeur doit y énoncer sommairement les moyens qu'il prévoit utiliser.

Si la demande est accordée, le jugement qui autorise l'appel tient lieu de l'inscription en appel. Le greffier de la Cour du Québec transmet sans délai copie de ce jugement au Tribunal ainsi qu'aux parties et à leur procureur.

De la même manière et dans les mêmes délais, l'intimé peut former un appel ou un appel incident.

93. Ce délai est de rigueur et emporte déchéance.

Toutefois, si une partie décède avant l'expiration de ce temps et sans avoir appelé, le délai pour permission d'appeler ne court contre ses représentants légaux que du jour où la décision leur est notifiée, ce qui peut être fait conformément à la disposition de l'article 127 du *Code de procédure civile* (chapitre C-25.01).

Le délai pour permission d'appeler ne court contre la partie condamnée par défaut que de l'expiration du temps pendant lequel elle pouvait demander la rétractation de la décision.

The application together with a notice of presentation must be served on the adverse party and filed in the office of the court within 30 days after the date of the decision. The application must state the conclusions sought, and contain a brief statement by the applicant of the grounds he intends to rely on.

If the application is granted, the judgment authorizing the appeal shall serve as an inscription in appeal. The clerk of the Court of Québec shall transmit a copy of this judgment without delay to the Tribunal and to the parties and their attorneys.

The respondent may bring an appeal or an incidental appeal in the same manner and within the same time limit.

93. Such time limit is imperative and its expiry entails forfeiture of the right of appeal.

However, if a party dies before the expiry of the time limit and without having brought an appeal, the time allowed to apply for leave to appeal does not run against the party's legal representatives until the date on which the decision is notified to them in accordance with article 127 of the *Code of Civil Procedure* (chapter C-25.01).

The time allowed to apply for leave to appeal begins to run against a party condemned in default only once the time for applying for revocation of the

decision has expired.

(Soulignements ajoutés)

C. Le point de départ du délai d'appel et les courants jurisprudentiels de la Cour du Québec

[12] Il y a deux courants jurisprudentiels à la Cour du Québec quant au point de départ du délai de 30 jours prévu au deuxième alinéa de l'article 92 de la Loi.

[13] Selon un premier courant majoritaire, le point de départ du délai correspond à la date de la prise de connaissance de la décision du Tribunal administratif du logement¹.

[14] Selon un deuxième courant, le délai de 30 jours commence à courir à partir de la date de la décision, peu importe la date de prise de connaissance².

[15] Le courant jurisprudentiel qui applique la règle selon laquelle le point de départ du délai d'appel correspond à la date de la connaissance de la décision s'appuie sur la jurisprudence de la Cour d'appel sur l'interprétation de l'article 494 de l'ancien *Code de procédure civile*.

[16] Cet article prévoyait :

494. La demande pour permission d'appeler, dans les cas visés au deuxième alinéa de l'article 26 et à l'article 511, est présentée par requête accompagnée d'une copie du jugement et des pièces de la contestation, si elles ne sont pas reproduites dans le jugement. Elle doit indiquer la durée de l'enquête et de

494. An application for leave to appeal in the cases contemplated in the second paragraph of article 26 and in article 511 must be presented by motion accompanied by a copy of the judgment and of the documents of the contestation, if they are not reproduced in the judgment. It must indicate the duration of the proof and

¹ *Martel c. Jean-Baptiste*, 2020 QCCQ 8945 ; *Bensimon c. Lafontaine*, 2018 QCCQ 4373 ; *Chartrand c. Lidbetter*, 2018 QCCQ 1121 ; *FPI Boardwalk Québec inc. c. Cour du Québec du district judiciaire de Québec*, 2018 QCCS 1114, *Couillard c. Gonzalez*, 2017 QCCQ 544 ; *Klein c. Cambon*, 2014 QCCQ 8740 ; *Thirion c. Dion*, 2016 QCCQ 2807 ; *Sansoucy c. 9151-5726 Québec inc.*, 2014 QCCQ 4060 ; *Hardy c. Dufour*, 2013 QCCQ 6072 ; *Aly c. Chartrand*, 2013 QCCQ 7985 (Le Juge C. Laporte écrit aux paragraphes 22 à 34 que selon les principes d'interprétation des lois, le délai se calcule à partir de la date de la décision, mais conclut néanmoins au paragraphe 35 « Le Tribunal estime cependant qu'il doit respecter le courant majoritaire de la Cour du Québec sur cette question,... La stabilité du droit, et sa certitude, constituent des considérations importantes que ne peut ignorer le Tribunal. » ; *Martin Gallié, L'appel à la Cour du Québec d'un jugement d'expulsion de logement*, 2017, CanLII 3561 CanLII docs 3561, (2017) 51 RJTUM109, p. 126.

² *Jian c. Mooncrest Investment*, 2019 QCCQ 15200 (juge É. Dufour) ; *Interrent CLV Group c. Nehme*, 2020 QCCQ 3591 ; *Michaud c. Immeubles Adveric*, 2011 QCCQ 407 ; *Laflamme c. Guimond*, 2013 QCCQ 2352 ; *Dupuis c. Blanchard*, 2012 QCCQ 3863.

500-80-041112-211

PAGE : 6

l'audition en première instance, les conclusions recherchées par l'appelant et un énoncé détaillé des moyens qu'il prévoit utiliser.

L'énoncé détaillé des moyens doit faire référence à la preuve documentaire ou aux témoignages au sujet desquels le requérant prétend que le juge de première instance a manifestement erré. Il doit aussi énoncer en quoi les erreurs de droit ou de faits relevées sont déterminantes au point d'infirmer le jugement de première instance. Lors de la présentation de cette demande, le juge peut autoriser la production d'un énoncé supplémentaire dans le délai qu'il détermine, si des motifs sérieux le justifient.

La requête doit être signifiée à la partie adverse et produite au greffe dans les 30 jours de la date du jugement ou, lorsqu'il s'agit d'une requête pour permission d'appeler d'un jugement qui prononce sur la requête en annulation d'une saisie avant jugement, dans les 10 jours de la date de ce jugement; elle doit être présentée à un juge de la Cour d'appel aussitôt que possible.

...

hearing in first instance, the conclusions sought by the appellant and a detailed statement of the grounds which the appellant intends to set up.

The detailed statement of the grounds must refer to the documentary evidence or the testimonies in respect of which the appellant claims that the judge in first instance committed a manifest error. It must also state in what way the errors of law or fact found are significant to the point of invalidating the judgment in first instance. Upon presentation of the application, the judge may, where so justified by serious reasons, authorize the filing of an additional statement within the time he determines.

The motion must be served on the adverse party and filed with the office of the court within 30 days of the date of judgment or, in the case of an application for leave to appeal from a judgment ruling on a motion to quash a seizure before judgment, within 10 days of the date of judgment; it must be presented to a judge of the Court of Appeal as soon as possible.

...

(Soulignements ajoutés)

[17] La Cour d'appel a interprété la règle énoncée à l'article 494 ancien *C.p.c.* comme signifiant que le point de départ du délai d'appel prévu constitue la date à laquelle les parties prennent connaissance du jugement³.

³ *Wang c. Huang*, 2006 QCCA 1334 ; voir aussi les décisions citées à la note de bas de page n° 16 de la décision *Martineau c. Ouellet*, 2016 QCCA 142.

500-80-041112-211

PAGE : 7

[18] Les juges de la Cour du Québec qui optent pour le courant majoritaire empruntent cette interprétation de l'article 494 ancien *C.p.c.* et l'étendent à l'article 92 de la *Loi sur la Régie du logement* et maintenant la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*. L'affaire *Hardy c. Dufour*⁴ illustre l'approche du courant majoritaire :

[41] Le juge Paquet et ceux qui ont établi le courant jurisprudentiel qui l'a suivi s'appuient sur la jurisprudence de la Cour d'appel sur l'interprétation de l'article 494 *C.p.c.*, pour valoir « date de la connaissance du jugement ».

[42] Les décisions récentes de la Cour d'appel auxquelles la jurisprudence de notre Cour fait référence démontrent que la Cour d'appel fonde son interprétation:

[...] sur l'importance du droit d'appel, un droit substantiel et non une simple question de procédure, et sur l'importance d'accorder pleinement à toute partie condamnée le plein délai de 30 jours voulu par le législateur, pour réfléchir et prendre sa décision.

(Citations omises)

[19] Les motifs de la Cour dans *Sansoucy c. 9151-5726 Québec inc.*⁵ reflètent aussi ce courant :

[13] L'autre courant s'inspire plutôt de l'article 494 du *Code de procédure civile*, prévoyant sensiblement le même mécanisme que celui prévu à l'article 92 de la *Loi sur la Régie du logement*, mais cette fois pour les appels dirigés à la Cour d'appel.

[14] Malgré la rédaction de l'article 494 *C.p.c.*, la Cour d'appel a décidé que le délai devait se compter non pas à compter de la date du jugement, tel que stipulé à l'article 494 *C.p.c.*, mais de la date de la connaissance du jugement par la partie.

(Citation omise)

[20] Enfin, le raisonnement de la Cour dans *Metellus c. Coopérative d'Habitation « La Porte du Bourg »* est au même effet⁶:

[15] Le Tribunal est d'avis que dans la mesure où la Régie du logement transmet une copie de sa décision par courrier régulier, il est sage d'adopter la date de la connaissance du jugement comme étant celle à laquelle doit débiter la computation du délai d'appel. La similitude dans la rédaction des articles 494 du *Code de procédure civile* et 92 LRL impose ce choix, surtout dans un contexte où il serait regrettable qu'un délai administratif dans le traitement d'une

⁴ 2013 QCCQ 6072.

⁵ 2014 QCCQ 4060.

⁶ 2014 QCCQ 5863.

500-80-041112-211

PAGE : 8

décision ou du courrier par le service postal soit responsable de la perte d'un droit aussi important que le droit d'appel.

D. L'interprétation de l'article 360 C.p.c. et le point de départ du délai d'appel

[21] Or, l'article 494 ancien C.p.c. a été abrogé et remplacé par l'article 360 lors de l'entrée en vigueur du nouveau *Code de procédure civile* le 1er janvier 2016 :

360. La partie qui entend porter un jugement en appel est tenue de déposer sa déclaration d'appel avec, s'il y a lieu, sa demande de permission d'appeler, dans les 30 jours de la date de l'avis du jugement ou de la date du jugement si celui-ci a été rendu à l'audience.

360. A party intending to appeal a judgment is required to file a notice of appeal within 30 days after the date of the notice of judgment or after the date of the judgment if it was rendered at the hearing. If leave to appeal is required, the notice of appeal must be filed together with an application for leave to appeal.

Le dépôt et la signification d'un appel incident ont lieu dans les 10 jours de la signification de la déclaration d'appel ou de la date que porte le jugement autorisant l'appel.

A notice of incidental appeal must be filed and served within 10 days after service of the notice of appeal or after the date of the judgment granting leave to appeal.

(Soulignements ajoutés)

[22] L'entrée en vigueur du nouveau Code a donné l'occasion à la Cour d'appel de revoir son interprétation de l'article 360 C.p.c. et du point de départ du délai d'appel.

[23] Dans *Martineau c. Ouellet*⁷, la Cour est appelée à trancher la question suivante : quel est le point de départ du délai d'appel d'un jugement autre que celui rendu à l'audience selon l'article 360 C.p.c. ?

[24] Le requérant dans cette affaire plaidait que la jurisprudence élaborée sous l'ancien C.p.c. continuait de s'appliquer, de sorte que le point de départ du délai d'appel demeurerait la date de la prise de connaissance du jugement. L'intimée, la procureure générale du Québec, plaidait que le délai devait dorénavant être calculé à compter de la date de l'avis de jugement.

[25] La Cour d'appel conclut que selon l'article 360 C.p.c., la date que porte l'avis de jugement constitue le point de départ du délai d'appel⁸.

⁷ 2016 QCCA 142.

⁸ *Ibid.*, paragr. 3.

[26] Les paragraphes suivants illustrent le raisonnement de la Cour d'appel :

[28] On constate que l'avant-projet de loi, déposé en 2011, prévoyait expressément, à ce qui était alors l'article 357, que le délai d'appel devait se calculer « [...] dans les 30 jours de la date du jugement rendu à l'audience ou de la réception de l'avis de l'inscription du jugement qui lui a été notifié / within 30 days after the judgment is given in open court or after a notice that the judgment has been entered in the court registers is notified to the party » (soulignement ajouté)^[20]. Ce libellé a été écarté dans le Projet de loi 28, déposé en 2012, qui, à l'article 360, reprenait sur cette question le libellé de l'article 494 *a.C.p.c.*, c'est-à-dire « dans les 30 jours de la date du jugement / within 30 days of the judgment ». Finalement, celui-ci a de nouveau été amendé pour prévoir le libellé actuel « dans les 30 jours de la date de l'avis du jugement ou de la date du jugement si celui-ci a été rendu à l'audience / within 30 days after the date of the notice of judgment or after the date of the judgment if it was rendered at the hearing ».

[29] En d'autres mots, en retenant le libellé actuel (date de l'avis de jugement), le législateur s'écarte du droit antérieur tel qu'interprété par la jurisprudence et proposé dans le Projet de loi 28, tout en refusant également de revenir à la proposition initiale suivant laquelle le point de départ correspondait à la date de la réception de l'avis de jugement.

[30] Lu de concert avec les commentaires *in fine* de la ministre et les débats parlementaires, l'historique législatif atteste du bien-fondé de la thèse avancée par la procureure générale. Ainsi, la Cour est d'avis qu'en vertu de l'article 360 *C.p.c.*, le point de départ du délai d'appel d'un jugement autre que celui rendu à l'audience correspond à la date que porte l'avis de jugement, et non à la date de sa connaissance ni à celle de son envoi. Le législateur privilégie ainsi un point de départ du délai d'appel unique pour toutes les parties d'un même dossier, peu importe leur nombre, et qui, au surplus, fait abstraction de toutes ambiguïtés factuelles entourant l'identification de la date réelle de connaissance de l'avis de jugement. Le calcul du délai d'appel, que ce soit aux fins de l'émission d'un certificat de non-appel (article 3073 *C.c.Q.*) ou de l'exécution d'un jugement, s'en trouve ainsi simplifié, à tout le moins en théorie.

[31] Ceci étant, il demeure qu'en s'écartant ainsi du droit antérieur, le législateur fait un choix qui peut en étonner plusieurs, notamment à la lumière des principes déjà énoncés par la Cour.

(Citations omises)

[27] La Cour d'appel arrive à cette conclusion bien qu'elle reconnaît qu'en matière d'interprétation de lois accordant des droits aux justiciables, il faut favoriser une interprétation large et libérale de manière à protéger ces droits⁹.

⁹ *Ibid.*, paragr. 32 ; voir aussi *Boissoneault c. Construction Marquis Laflamme inc.*, 2017 QCCA 826, paragr. 28 ; *N.A. Crédit services inc. c. 153226 Canada inc.*, [1988] R.D.J. 83, paragr. 18.

500-80-041112-211

PAGE : 10

[28] La règle énoncée par la Cour d'appel dans *Martineau* en 2016 a été reprise et appliquée régulièrement par cette cour depuis¹⁰.

[29] Par exemple, tout récemment la juge Bich écrivait dans *Martino c. Papadopoulos*¹¹ :

[4] Depuis l'entrée en vigueur de cette disposition, le 1^{er} janvier 2016, la Cour et ses juges ont souvent eu l'occasion de rappeler que le délai d'appel de 30 jours, dans le cas d'un jugement donnant lieu à un avis de jugement, court à compter de la date de celui-ci (c.-à-d. de la date qu'il porte) et non pas de la date à laquelle il est transmis aux parties ou reçu par elles. Ainsi, dans *Martineau c. Ouellet*, la Cour explique que :

[29] En d'autres mots, en retenant le libellé actuel (date de l'avis de jugement), le législateur s'écarte du droit antérieur tel qu'interprété par la jurisprudence et proposé dans le Projet de loi 28, tout en refusant également de revenir à la proposition initiale suivant laquelle le point de départ correspondait à la date de la réception de l'avis de jugement.

[30] Lu de concert avec les commentaires *in fine* de la ministre et les débats parlementaires, l'historique législatif atteste du bien-fondé de la thèse avancée par la procureure générale. Ainsi, la Cour est d'avis qu'en vertu de l'article 360 C.p.c., le point de départ du délai d'appel d'un jugement autre que celui rendu à l'audience correspond à la date que porte l'avis de jugement, et non à la date de sa connaissance ni à celle de son envoi. Le législateur privilégie ainsi un point de départ du délai d'appel unique pour toutes les parties d'un même dossier, peu importe leur nombre, et qui, au surplus, fait abstraction de toutes ambiguïtés factuelles entourant l'identification de la date réelle de connaissance de l'avis de jugement. Le calcul du délai d'appel, que ce soit aux fins de l'émission d'un certificat de non-appel (article 3073 C.c.Q.) ou de l'exécution d'un jugement, s'en trouve ainsi simplifié, à tout le moins en théorie.

[5] Dans le même sens, voir aussi : *Droit de la famille — 161606*, 2016 QCCA 1111 (j. unique), paragr. 4-5 ; *Normandin c. De Barros*, 2016 QCCA 1504 (j. unique), paragr. 3 ; *Hong Ngoc c. El-Fara*, 2016 QCCA 1702, paragr. 2-3 (j. unique) ; *Plasse c. Akasha-Finance inc.*, 2017 QCCA 1104, paragr. 3 ; *Droit de la famille — 17554*, 2017 QCCA 441, paragr. 3 ; *Cameron c. Demres inc.*, 2019 QCCA 215, paragr. 3-8 ; *Racine c. MRC de la Côte-de-Beaupré*, 2019 QCCA 436, paragr. 2 ; *Silos Roy-Larouche inc. c. Ferme Coulée Douce inc.*, 2019 QCCA 1247, paragr. 5 ; *Djoufo c. Culligan du Sud-Ouest du Québec (9025-5985 Québec inc.)*, 2019 QCCA 1377, paragr. 4 ; *Ector c. Laprade*, 2020 QCCA 244, paragr. 18 ; *Droit de la famille — 20651*, 2020 QCCA 634, paragr. 3-4.

¹⁰ Voir les décisions énumérées au paragraphe 5 de *Martino c. Papadopoulos*, 2020 QCCA 1753.

¹¹ 2020 QCCA 1753.

(Citation omise)

[30] Cette nouvelle interprétation par la Cour d'appel du point de départ du délai d'appel justifie que la Cour du Québec se penche à nouveau sur cette question aux fins de l'article 92 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*.

E. L'article 92 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* et les principes d'interprétation des lois :

1. Le principe de la cohérence entre les lois

[31] Selon le principe de la présomption de cohérence entre les lois du même législateur, il est reconnu que l'on peut avoir recours à une loi connexe ou analogue, pour en inférer le sens d'un terme¹².

[32] Considérant que les articles 360 *C.p.c.* et 92 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* sont des dispositions analogues, il va de soi qu'elles doivent être interprétées similairement.

2. La règle de l'interprétation littérale

[33] Selon cette méthode, lorsque le texte de loi est clair, on ne doit pas l'interpréter. En présence d'un texte législatif clair et non équivoque, le rôle de la Cour est de l'appliquer¹³.

[34] Le deuxième alinéa de l'article 92 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* fixe le délai d'appel. Le texte est clair : la demande pour permission d'appeler doit être signifiée à la partie adverse et produite au greffe de la Cour dans les 30 jours de la date de la décision.

[35] En 2012, le juge De Pokomandy écrivait dans *Dupuis c. Bouchard*¹⁴:

[51] Les dispositions claires de l'article 92 L.R.L. prévoient que la requête doit être signifiée et produite dans les 30 jours de la date de la décision, et non à compter de la date de la connaissance de la décision comme le prévoyait antérieurement l'ancien article 93 de la Loi sur la Régie du logement. Ce changement de texte indique une intention claire du législateur que la computation du délai débute à la date de la décision de la Régie et non à la date de la connaissance de la décision.

¹² Côté, Pierre-André, *Interprétation des lois*, 4^e éd., Montréal, Les Éditions Thémis, 2009, n^{os} 1269-1273 ; *Belval c. Bureau de la sécurité privée*, 2016 QCCA 1499, paragr. 63-64

¹³ *Shell Canada Ltée c. Canada*, 1999 CanLII 647 (CSC), [1999] 3 R.C.S. 622, paragr. 40.

¹⁴ 2012 QCCQ 3863.

[52] Au surplus, l'article 93 L.R.L. prévoit maintenant que le délai est de rigueur et emporte déchéance. Il n'est même plus possible, comme c'était le cas avant 1997, d'obtenir l'autorisation d'inscrire une cause en appel après l'expiration de ce délai si l'autre partie n'en subit aucun préjudice grave.

(Citations omises)

[36] Ce raisonnement est toujours à propos aujourd'hui et le Tribunal y souscrit.

3. La méthode d'interprétation moderne

[37] Il faut interpréter l'article 92 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* selon la méthode d'interprétation moderne. Cette méthode dicte qu'il faut déterminer l'intention du législateur et, à cette fin, lire les termes de la loi dans leur contexte, en suivant le sens ordinaire et grammatical qui s'harmonise avec l'esprit et l'objet de la loi¹⁵.

[38] Le sens ordinaire d'une disposition législative constitue « le sens naturel qui se dégage de la simple lecture de la disposition dans son ensemble », ainsi que « le sens qui s'impose lorsqu'on en examine la structure et la nature »¹⁶.

[39] Le juge Éric Dufour applique cette méthode d'interprétation dans *Jian c. Mooncrest Investment* et conclut que la date de la décision du TAL constitue le point de départ du délai d'appel aux fins de l'article 92¹⁷ :

[21] Le choix législatif clairement exprimé par le législateur lie la Cour. Considéré à la lumière de l'arrêt Martineau, l'article 92 de la Loi établit les règles de la formation de la permission de l'appel d'une décision de la Régie et indique que le point de départ de la computation du délai de 30 jours est celui de la date de la décision de la Régie. En tout respect pour l'opinion contraire, c'est cette date et nulle autre qui devrait maintenant être retenue par la Cour.

[22] Un argument de texte milite en faveur de cette conclusion. En effet, par contraste, le législateur choisit des termes différents alors qu'il fixe le délai d'une demande en rétractation d'une décision de la Régie. Tel que le prévoit l'article 89 alinéa 2 de la Loi, une telle demande doit plutôt être faite dans les dix jours de la connaissance de la décision.

[23] Le législateur ne parle pas inutilement. Le choix des termes qu'il utilise dans la rédaction d'une loi importe. En outre, comme l'indique l'article 41.1 de la Loi d'interprétation, [l]es dispositions d'une loi s'interprètent les unes par les autres en donnant à chacune le sens qui résulte de l'ensemble et qui lui donne effet.

¹⁵ *Droit de la famille* — 2197, 2021 QCCA 165, paragr. 38 à 41.

¹⁶ *Ibid.*, paragr. 54.

¹⁷ 2019 QCCQ 15200.

[24] La coexistence des articles 89 et 92 de la Loi et leur interprétation harmonieuse dicte, en quelque sorte, la décision que doit prendre la Cour concernant le point de départ du délai pour signifier et déposer une demande de permission d'appeler et ce choix ne devrait être autre que celui qu'indique le législateur : la date de la décision de la Régie.

[40] Le Tribunal partage l'avis exprimé par le juge Dufour.

4. L'historique législatif et l'intention du législateur

[41] Il est utile de revoir l'historique législatif des articles 91 à 93 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* et le contexte de leur adoption pour mieux cerner quelle était alors l'intention du législateur.

[42] Cet exercice permet d'interpréter ces articles, puisque comme l'écrit la Cour d'appel dans *Belval c. Bureau de la sécurité privée* « les textes antérieurs sont de nature à jeter de la lumière sur l'intention qu'avait le législateur en les abrogeant, les modifiant, les remplaçant ou y ajoutant »¹⁸.

[43] Les règles régissant le droit d'appel de décisions de la Régie du Logement ont été profondément modifiées par l'adoption du *Projet de loi n° 7 - Loi modifiant le Code de procédure civile, la Loi sur la Régie du logement, la Loi sur les jurés et d'autres dispositions législatives* qui est sanctionnée le 13 juin 1996 et qui est entrée en vigueur le 1er janvier 1997¹⁹.

[44] Plusieurs modifications importantes introduites par le *Projet de loi n° 7* témoignent de l'intention du législateur de limiter le nombre et l'étendue des appels de ce tribunal administratif à la Cour du Québec.

[45] C'est d'ailleurs ce qui se dégage des propos du ministre de la justice Paul Bégin lors des débats entourant l'adoption du *Projet de loi n° 7*²⁰ :

Loi sur la Régie du logement

Le Président (M. Paquin): Alors, adopté. L'article 61.1, c'est un ajout ; 61.1, est-ce qu'il est nécessaire de le lire ?

M. Bégin: Oui, je pense que ça serait bon, M. le Président.

Le Président (M. Paquin): Alors, je le lis. L'article 61.1. L'article 82 de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., chapitre R-8.1) modifié par l'article 20 de la Loi modifiant le Code de procédure civile et la Loi sur la Régie du logement (1995, chapitre 39) est de nouveau modifié par le remplacement, dans la deuxième

¹⁸ 2016 QCCA 1499 au paragr. 52.

¹⁹ L.Q. 1996, c. 5.

²⁰ Assemblée nationale, Commission des institutions, *Journal des débats*, 35^e législature, 2^e sess., vol. 35, n° 20, 23 mai 1996, 17 h 30.

500-80-041112-211

PAGE : 14

ligne du premier alinéa, du mot «d'appel» par les mots «pour permission d'appeler». Donc, c'est une insertion après l'article 61.

M. Bégin: M. le Président, je pense que c'est une modification importante qui est apportée. Il s'agit de faire en sorte qu'il n'y ait pas d'appel automatique des décisions de la Régie, mais qu'il y ait appel sur permission d'appeler. Force est de constater qu'il y a beaucoup d'appels, beaucoup, beaucoup, beaucoup d'appels qui ne sont faits que pour obtenir un délai et que c'est vraiment utilisé de manière abusive, de sorte que, dans le but de s'assurer que seuls les appels qui sont des vrais appels se fassent, il y aura une demande de permission d'appeler sur requête au juge. Et c'est ce que visent cet article ainsi que les articles qui suivent, là, 62, 63 et 64.

...

Mme Vadboncoeur (Suzanne): Dans le cadre de notre étude, le comité du Barreau du Québec sur la procédure civile s'est penché de façon vraiment très, très superficielle sur les dispositions qui modifient la Loi sur la Régie du logement.

On en a parlé davantage lors des deux séances qu'on a eues avec le comité des six, au ministère de la Justice, et ça semblait répondre à un voeu exprimé par la juge en chef adjointe - ou associée, là, je ne veux pas commettre d'impair - la juge Huguette St-Louis, et elle semblait être tout à fait favorable à ce que, dorénavant, ce qui était appelable de plein droit le devienne sur permission. Nous, personnellement, au Barreau du Québec, on n'a pas d'objection majeure à cette modification-là.

M. Mulcair: Juste pour terminer là-dessus, M. le Président...

Le Président (M. Paquin): Je vous en prie, M. le député.

M. Mulcair: ...est-ce que le ministre peut nous dire s'il a eu un avis ou une analyse quelconque de la part de la Régie du logement, là-dessus ? Et, si oui, si c'est un document qu'il est prêt à partager avec les membres de l'opposition. Ça peut peut-être nous éclairer davantage et on saura un petit peu mieux sur quoi on se bat. Pas nécessairement pour dépôt devant la commission, ça peut venir à un autre moment.

M. Bégin: Oui.

Le Président (M. Paquin): M. le ministre.

M. Bégin: Attendez un peu. Tout d'abord, oui, effectivement, il y a eu plusieurs représentations. Mme Vadboncoeur référerait aux commentaires, aux demandes je dirais même, de la juge St-Louis, qui est juge adjointe à la Cour du Québec, à Montréal, en matière civile et qui a fait état de beaucoup, beaucoup d'appels inutiles et qui apparaissaient comme tels à leur face même, même, je dirais, dans certains cas, de l'aveu même de certaines parties.

D'autre part, nous avons soumis au ministère des Affaires municipales... Et la Régie du logement nous a fait des représentations que je pourrai vous faire remettre, qui sont très favorables et qui vont dans le même sens que les commentaires de la juge St-Louis.

Alors, je pense que c'est une conjugaison d'interventions qui nous amène à faire cette proposition-là, et les gens s'entendent dans ce sens-là. Le ministère des Affaires municipales était d'accord, le ministre qui est responsable de la Régie du logement, et la Régie elle-même.

(Consultation)

M. Bégin: Permettez, peut-être, juste lire... On pourra le déposer, là-dessus, mais tous les intervenants... D'abord, la personne qui écrit, c'est Carole McMurray, responsable des services juridiques à la Régie du logement, qui écrivait:

«Me François Gendron, Me Jacques Villeneuve. Modification à la Loi sur la Régie du logement, en avril 1996. Tous les intervenants concernés reconnaissent qu'il existe un problème avec la situation actuelle en raison des appels futiles et dilatoires que doit traiter la Cour du Québec, ce qui entraîne des coûts pour la société et des délais et des pertes pour les justiciables.

«À la Régie du logement, on déplore, par ailleurs, que trop souvent la preuve administrée à son niveau soit déficiente et que ce tribunal, qui devait être la voie privilégiée pour régler les litiges en matière de logement, soit utilisé comme terrain d'essais.»

[46] Selon l'auteur Denis Lamy, les travaux de l'Assemblée nationale démontrent que le législateur souhaitait limiter le droit d'appel en adoptant la réforme de 1997²¹ :

Comme nous l'avons mentionné précédemment, lorsque le législateur a choisi de limiter le droit d'appel à la Cour du Québec des décisions rendues par la Régie du logement, il répondait à une évidence qu'il était nécessaire d'éviter la redondance et la remise en question de toutes les décisions de la Régie du logement, précisant que seules les questions d'importance devaient faire l'objet d'un appel :

Article 91 L.R.L. : Les décisions de la Régie du logement peuvent faire l'objet d'un appel sur permission d'un juge de la Cour du Québec, lorsque la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour du Québec. (c'est nous qui soulignons)

Le législateur avait donc comme objectif premier, tout en prévoyant un droit d'appel de certaines décisions de la Régie du logement, d'encadrer et de limiter ce même droit d'appel. Nous appuyons notre énoncé plus particulièrement en

²¹ Lamy, Denis, *L'appel à la Cour du Québec d'une décision de la Régie du logement*, Montréal, Wilson & Lafleur, p. 9 à 11.

tenant compte des commentaires et discussions qui furent énoncés en commission parlementaire.

Il apparaît évident que le législateur voulait filtrer les recours en appel, en raison de leur trop grand nombre et de leur caractère souvent futile et dilatoire [.]

(Citations omises)

[47] Voici les règles applicables à un appel d'une décision du Tribunal administratif du logement (ou la Régie du logement, selon l'époque) telles qu'elles existaient avant le 1^{er} janvier 1997 et après cette date :

Avant le 1 ^{er} janvier 1997	À compter du 1 ^{er} janvier 1997 ²²
<p>91. Il y a appel à la Cour du Québec des décisions de la Régie autres que celles portant sur une demande:</p> <p>1° dont le seul objet est la fixation ou la révision d'un loyer ;</p> <p>2° dont le seul objet est le recouvrement d'une créance visée dans l'article 73 ;</p> <p>3° visée dans la section II du chapitre III, sauf celles visées dans les articles 39 et 54.10 ;</p> <p>4° d'autorisation de déposer le loyer faite par requête en vertu de l'article 1656 du Code civil du Bas Canada.</p>	<p>91. Les décisions du Tribunal administratif du logement peuvent faire l'objet d'un appel sur permission d'un juge de la Cour du Québec, lorsque la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour du Québec.</p> <p>Toutefois, il n'y a pas d'appel des décisions du Tribunal portant sur une demande:</p> <p>1° dont l'objet est la fixation de loyer, la modification d'une autre condition du bail ou la révision de loyer ;</p> <p>2° dont le seul objet est le recouvrement d'une créance visée dans l'article 73 ;</p> <p>3° visée dans la section II du chapitre III, sauf celles visées dans les articles 39 et 54.10 ;</p>

²² À compter du 31 août 2020, la *Loi sur la régie du logement* (RLRQ, c. R-8.1) est remplacée par la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*. Des modifications de forme sont apportées aux articles 91 et 92 de la nouvelle loi, mais les conditions de fond ne sont pas modifiées; voir : *Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal*, LQ 2019, c 28, (*Projet de loi no 16*).

92. Cet appel est formé par le dépôt, au greffe de la Cour du Québec du lieu où est situé le logement, d'une inscription signifiée à la partie adverse en la manière prévue par les Règles de pratique de la Cour.

Dès réception de cette inscription, le greffier de la Cour du Québec en expédie copie à la Régie.

93. L'appel doit être formé dans le mois de la date de la décision, mais une partie peut, pour un motif raisonnable, demander au tribunal l'autorisation d'inscrire une cause en appel après l'expiration de ce délai si l'autre

4° d'autorisation de déposer le loyer faite par demande en vertu des articles 1907 et 1908 du Code civil.

92. La demande pour permission d'appeler doit être faite au greffe de la Cour du Québec du lieu où est situé le logement et elle est accompagnée d'une copie de la décision et des pièces de la contestation, si elles ne sont pas reproduites dans la décision.

La demande accompagnée d'un avis de présentation doit être signifiée à la partie adverse et produite au greffe de la Cour dans les 30 jours de la date de la décision. Elle doit préciser les conclusions recherchées et le demandeur doit y énoncer sommairement les moyens qu'il prévoit utiliser.

Si la demande est accordée, le jugement qui autorise l'appel tient lieu de l'inscription en appel. Le greffier de la Cour du Québec transmet sans délai copie de ce jugement au Tribunal ainsi qu'aux parties et à leur procureur.

De la même manière et dans les mêmes délais, l'intimé peut former un appel ou un appel incident.

93. Ce délai est de rigueur et emporte déchéance.

Toutefois, si une partie décède avant l'expiration de ce temps et sans avoir appelé, le délai pour permission d'appeler ne

<p>partie n'en subir aucun préjudice grave.</p>	<p>court contre ses représentants légaux que du jour où la décision leur est notifiée, ce qui peut être fait conformément à la disposition de l'article 127 du Code de procédure civile (chapitre C-25.01).</p> <p>Le délai pour permission d'appeler ne court contre la partie condamnée par défaut que de l'expiration du temps pendant lequel elle pouvait demander la rétractation de la décision.</p>
---	--

[48] Les dispositions législatives en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1997 témoignent de l'intention du législateur de limiter et réduire le nombre d'appels.

[49] Premièrement, alors qu'il y avait appel de plein droit de décisions de la Régie du logement à la Cour du Québec, ces appels sont sur permission à compter du 1^{er} janvier 1997.

[50] Deuxièmement, l'article 92 de la version de la loi en vigueur avant le 1^{er} janvier 1997 renvoyait aux règles de pratique de la Cour du Québec quant aux modalités de signification de l'inscription en appel. La jurisprudence reconnaissait la validité de la signification d'une inscription en appel à l'avocat de la partie plutôt qu'à la partie elle-même. Le nouvel article 92 oblige la partie à signifier la demande pour permission d'appeler à la partie adverse et la produire au greffe dans les 30 jours de la date de la décision.

[51] L'article 93 de la Loi tel qu'elle existe à compter du 1^{er} janvier 1997 prévoit spécifiquement que le délai d'appel est de rigueur et emporte déchéance du droit d'appel. L'ancienne version était silencieuse à cet égard.

[52] De plus, l'article 93 de l'ancienne version de la Loi accordait à la Cour du Québec le pouvoir de permettre des inscriptions en appel après l'expiration du délai d'appel de 30 jours pour « un motif raisonnable » et si l'autre partie n'en subissait aucun préjudice grave.

[53] Ce pouvoir de relever une partie d'avoir agi en temps utile est éliminé dans la nouvelle version de l'article 93. La jurisprudence majoritaire de la Cour du Québec a conclu qu'en l'absence d'une disposition spécifique prévue à la Loi, la Cour n'a pas le pouvoir de prolonger le délai de 30 jours prévu à l'article 92 de la Loi pour produire une

500-80-041112-211

PAGE : 19

demande pour permission d'appeler²³. Le Tribunal y voit là un reflet de l'intention du législateur de limiter le nombre d'appels.

[54] Selon l'ancienne version de l'article 98, un appel à la Cour du Québec prenait la forme d'un procès *de novo*²⁴. La nouvelle version de l'article limite considérablement l'étendue de la preuve pouvant être faite à la Cour du Québec²⁵.

[55] Cette modification à l'article 98 amène l'auteur Denis Lamy à écrire²⁶ :

En limitant ou en encadrant le droit d'appel à la Cour du Québec des décisions rendues par la Régie du logement, le législateur répondait à une évidence qu'il était nécessaire d'éviter la redondance et la remise en question des décisions de la Régie du logement, précisant que seules les questions d'importance devaient faire l'objet d'un appel.

Le but de ces amendements à la *Loi sur la Régie du logement* était donc d'empêcher les appels futiles, frivoles ou dilatoires, mais aussi d'empêcher que les justiciables, insatisfaits de la première décision, bénéficient d'un deuxième procès et de l'opportunité de parfaire une preuve déficiente.

[56] De l'avis du Tribunal, les modifications importantes introduites par le législateur en 1997 par le *Projet de loi n° 7* démontrent l'intention du législateur de limiter les appels de décisions du Tribunal administratif du logement et de les encadrer rigoureusement. Cela milite en faveur d'une interprétation de l'article 92 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* suivant laquelle la date de la décision constitue le point de départ du délai d'appel.

²³ *Centre Place l'Acadie c. El-Ariss*, [2003] R.J.Q. 2337, [2003] J.L. 325 ; confirmé par la Cour d'appel : SOQUIJ AZ-04019638, 2004 CanLII 72987 ; *Girault c. Masbou*, 2010 QCCQ 3597, paragr. 8 ; *Bissou c. Bailey*, 2007 QCCQ 8256, paragr. 30 à 38 ; *Monast c. Turgeon*, 2016 QCCQ 7083 (CanLII), paragr. 9 à 23

²⁴ Art. 98 (ancienne). Le tribunal entend de nouveau la demande et les articles 60 à 69, 75 à 78, 86, 88 et 89 s'appliquent, en faisant les adaptations requises, à un appel entendu suivant le présent chapitre.

²⁵ Art. 98. Le tribunal n'entend que la preuve et les représentations relatives aux questions qui ont été autorisées par la permission d'appeler et les articles 60 à 69, 75 à 78, 86, 88 et 89 s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, à un appel entendu suivant le présent chapitre.

²⁶ Lamy, Denis, *L'appel à la Cour du Québec d'une décision de la Régie du logement*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2010, p. 7 et note de bas de page n° 17 : « 17. Selon les discussions en commission parlementaire, il apparaît que le législateur voulait filtrer les recours en appel, en raison de leur trop grand nombre et de leur caractère souvent futile et dilatoire. (Assemblée Nationale, Journal des débats, Commission permanente des institutions, étude détaillée du projet de loi n° 7, le jeudi 23 mai 1996, n° 20, pages 54-57). ».

5. Conclusion sur l'interprétation de l'article 92 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement

[57] Interpréter les termes du paragraphe deux de l'article 92 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* pour conclure que la date de la connaissance de la décision constitue le point de départ du délai d'appel va à l'encontre de l'intention du législateur.

[58] Les termes de ce paragraphe sont clairs : la demande pour permission d'appeler doit être signifiée à la partie adverse et produite au greffe de la Cour dans les 30 jours de la date de la décision.

[59] Le législateur a eu l'occasion de modifier la *Loi sur la Régie du logement* lorsqu'il a introduit la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* en 2019. On peut présumer qu'il était au courant de l'interprétation de la Cour d'appel de l'article 360 *C.p.c.* et du point de départ du calcul du délai pour loger une permission d'appeler tel qu'illustré par l'arrêt *Martineau*. S'il n'était pas d'accord avec cette interprétation, il lui était loisible de modifier le paragraphe 2 de l'article 92. Mais le législateur a choisi de ne pas le faire.

[60] Dès lors, et considérant les principes d'interprétation des lois, telle la règle de la présomption de cohérence, présomption qui s'applique avec encore plus d'intensité puisque l'article 360 *C.p.c.* et l'article 92 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*, portent sur la même matière, il faut interpréter l'article 92 comme l'article 360 *C.p.c.* et donc conclure que le point de départ du délai d'appel commence à courir à la date de la décision et non pas de sa connaissance²⁷.

[61] Cette interprétation peut avoir des conséquences fâcheuses pour une partie, mais alors le Tribunal croit à propos de reprendre les commentaires du juge Dufour dans *Mooncrest Investment*²⁸:

[25] En dépit de la conséquence drastique pour une partie qui se voit ainsi dépourvue de son droit d'appel, résultat qui peut être considéré comme inique et contraire à l'accessibilité aux tribunaux, la Cour ne peut se comporter en législateur et faire un choix différent de lui en ce qui concerne les paramètres entourant la permission d'appeler d'une décision de la Régie. S'il est permis de déplorer et critiquer ce résultat, il est interdit de ne pas appliquer une loi qui exprime clairement l'intention de son auteur.

²⁷ Pierre-André, Beulac, Stéphane et Devinat, Mathieu, « *La cohérence des lois entre elles* », EYB2009THM227 : n° 1269 : « L'interprète doit donc favoriser l'harmonisation des lois entre elles plutôt que leur contradiction, car le sens de la loi qui produit l'harmonie avec les autres lois est réputé représenter plus fidèlement la pensée de son auteur que celui qui produit des antinomies. » Voir aussi : Côté, Pierre-André, *Interprétation des lois*, 4^e éd., Montréal, Les Éditions Thémis, 2009, n^{os} 1269-1273 ; *Belval c. Bureau de la sécurité privée*, 2016 QCCA 1499, paragr. 63-64.

²⁸ *Jian c. Mooncrest Investment*, 2019 QCCQ 15200, paragr. 25.

6. Application aux faits de la présente affaire

[62] En l'espèce, le Tribunal administratif du logement rend la décision visée par la demande de permission d'appeler de M. Caraballo le 16 décembre 2020.

[63] Le locataire devait obligatoirement signifier au Locateur et produire au greffe de la Cour sa demande pour permission d'appeler dans les 30 jours de la date de la décision, c'est-à-dire, au plus tard le 15 janvier 2021.

[64] M. Caraballo est déchu de son droit d'appel depuis le 16 janvier 2021. La demande pour permission d'appeler n'a été produite que le 22 janvier 2021 ; elle est tardive et irrecevable.

[65] Pour ce seul motif, sa demande pour permission d'appeler doit être rejetée.

2) La demande pour permission d'appeler doit-elle être rejetée pour le seul motif que le requérant n'a pas indiqué dans la demande les questions qu'il entend soumettre à la Cour du Québec ?

[66] Considérant la déchéance du droit d'appel, il n'est pas nécessaire de statuer sur le deuxième motif d'irrecevabilité soulevé par le Locateur. Ceci dit, puisque les parties ont plaidé ce point, le Tribunal croit opportun d'émettre les commentaires suivants.

[67] Le Locateur, 9376-7200 Québec inc., plaide que la demande pour permission d'appeler doit être rejetée pour le seul motif que son contenu ne respecte pas les règles prévues à la Loi et au *Règlement de la Cour du Québec* en ce que la demande ne précise pas les questions que M. Caraballo entend soumettre à la Cour du Québec.

[68] Il est vrai que la demande pour permission d'appeler ne précise pas ces questions. Cela dit, à l'audience l'avocat de M. Caraballo a suppléé à cette omission en précisant verbalement les questions qu'il souhaitait soumettre à la Cour.

[69] Le Locateur s'appuie sur l'article 92 de la *Loi sur le tribunal administratif du logement* et l'article 61 du *Règlement de la Cour du Québec*.

[70] Le paragraphe 2 de l'article 92 prévoit que la demande pour permission d'appeler « doit préciser les conclusions recherchées et le demandeur doit y énoncer sommairement les moyens qu'il prévoit utiliser. ».

[71] L'article 61 du *Règlement de la Cour du Québec*, sur lequel s'appuie le Locateur, est l'ancienne version du *Règlement de la Cour* qui était en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015 sous l'ancien *Code de procédure civile* et qui prévoyait :

Art. 61. La requête pour permission d'appeler doit indiquer les questions que le requérant entend soumettre au tribunal.²⁹

[72] La version du *Règlement de la Cour du Québec* adopté lors de l'entrée en vigueur du nouveau *Code de procédure civile* le 1^{er} janvier 2016 ne reprend pas cette exigence puisque l'article 88 du *Règlement de la Cour du Québec* (RLRQ, c. C-25.01, r. 9) prévoit :

88. **Contenu de la demande pour permission d'appeler.** Conformément à l'article 92 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre T-15.01), la demande pour permission d'appeler doit indiquer les conclusions recherchées et énoncer sommairement les moyens que le requérant prévoit utiliser.

[73] Ceci dit, bien que la nouvelle version du *Règlement de la Cour du Québec* n'impose plus à la partie qui sollicite la permission d'appeler l'obligation de préciser les questions que le demandeur entend soumettre à la Cour du Québec, le Tribunal est d'avis que cette obligation subsiste compte tenu des termes de l'article 92 de la *Loi sur le tribunal administratif du logement*.

[74] L'obligation prévue à cet article de « préciser les conclusions recherchées » et d'énoncer sommairement les moyens que l'appelant prévoit utiliser inclut accessoirement l'obligation de préciser les questions qu'il/elle entend soumettre à la Cour du Québec.

[75] Cela dit, une demande pour permission d'appeler qui ne contient pas les questions que l'appelant entend soumettre à la Cour du Québec n'est pas, règle générale, irrecevable. Cette omission n'est pas fatale et ne devrait pas, pour ce seul motif, mener au rejet de la demande.

[76] L'omission peut être corrigée en cours d'audience par amendement verbal ou simplement en reportant l'audition de la demande pour permission d'appeler afin qu'une demande amendée et précisée soit signifiée et représentée à la Cour³⁰.

[77] En l'espèce, l'avocat de M. Caraballo a précisé et formulé les questions que son client souhaite soumettre à la Cour du Québec lors de l'audition de la demande pour permission d'appeler. Le Locateur n'a subi aucun préjudice.

[78] L'omission d'avoir indiqué dans la demande pour permission d'appeler les questions que M. Caraballo entend soumettre à la Cour du Québec ne signifie pas que la demande est irrecevable.

²⁹ RLRQ c. C -25, r. 4 remplacé par RLRQ, c. C-25.01, r. 9.

³⁰ Lamy, Denis, *L'appel à la Cour du Québec d'une décision de la Régie du logement*, précité, p. 59-60.

3) La demande pour permission d'appeler soulève-t-elle une question qui devrait être soumise à la Cour du Québec ?

[79] Vu la conclusion du Tribunal quant à la déchéance du droit d'appel, il n'est pas nécessaire de se prononcer sur le fond de la demande pour permission d'appeler.

[80] Quoi qu'il en soit, même si le Tribunal avait conclu que la demande pour permission d'appeler n'avait pas été produite tardivement, il n'aurait pas accordé la permission d'appeler de la décision du 16 décembre 2020 du TAL pour les motifs suivants.

[81] L'appel d'une décision du TAL n'est possible que sur permission de la Cour du Québec, qui peut accorder « lorsque la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour du Québec »³¹.

[82] Règle générale, la permission d'appeler requiert la démonstration que l'appel soulève une question sérieuse (dans le sens d'une question de principe), une question nouvelle, controversée ou d'intérêt général.

[83] La permission peut aussi parfois être accordée lorsqu'il y a une preuve *prima facie* d'un manquement aux règles de justice naturelle, par exemple, le droit d'être entendu.

[84] En l'espèce, le Tribunal retient de la demande pour permission d'appeler, des représentations faites par l'avocat de M. Caraballo à l'audience, et de la lecture des notes sténographiques de l'audience devant le TAL que M. Caraballo reproche au juge administratif de l'avoir privé de son droit d'être entendu. Cette omission découle de la décision du TAL d'avoir refusé sa demande de remise fondée sur la non-disponibilité de son avocat le jour de l'audience.

[85] Puisque M. Caraballo tenait pour acquis que la demande de remise serait accordée, il s'est présenté à l'audience sans aucune preuve documentaire à l'appui de sa défense à la demande du Locateur pour résiliation de bail pour retards fréquents, d'où l'absence de preuve

[86] Une lecture des procédures introduites au TAL et des notes sténographiques de l'audience devant le juge administratif démontre ce qui suit³².

³¹ Art. 91 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*.

³² P-13 : Notes sténographiques de l'audience devant le TAL du 10 décembre 2020.

500-80-041112-211

PAGE : 24

[87] En septembre 2020, le Locateur introduit une demande en résiliation du bail et en recouvrement de loyer impayé au motif de retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer et subsidiairement, pour retards fréquents dans le paiement du loyer³³.

[88] Une première audition est prévue pour le 28 octobre 2020. Lors de cette audition, M. Caraballo demande une remise puisqu'il souhaite être représenté par avocat. Le juge administratif accorde sa demande de remise et reporte l'audience à un rôle ultérieur³⁴.

[89] Le 9 novembre 2020, le TAL transmet aux parties un avis d'audition les informant que la prochaine audience se tiendra le 10 décembre 2020 à 13 h 30³⁵.

[90] M. Caraballo se présente à l'audience du 10 décembre 2020 sans son avocat.

[91] Le Locateur est représenté par avocate et entend faire témoigner un témoin³⁶.

[92] Selon les notes sténographiques, dès l'ouverture de l'audience, M. Caraballo demande au juge administratif de remettre l'audience à nouveau. Il s'agit du même juge administratif qui a présidé l'audience du 28 octobre lors de laquelle une première demande de remise avait été accordée.

[93] M. Caraballo demande une remise parce que son avocate n'est pas disponible³⁷.

[94] Le juge administratif refuse la demande de remise. Il explique qu'il s'agit de la deuxième demande de remise fondée sur le même motif, qu'une première demande de remise a été accordée, et qu'il n'entend pas remettre la cause une autre fois. Il ajoute que M. Caraballo n'est pas préparé et a présumé que sa demande de remise allait être accordée³⁸.

[95] Le 16 décembre 2020, le Tribunal administratif du logement rend la décision visée par la demande de permission d'appeler.

[96] Le juge administratif conclut que le Locateur a prouvé qu'il y a eu des retards fréquents dans le paiement du loyer et qu'il en subit un préjudice sérieux au sens de l'article 1971 du *Code civil du Québec* (« **C.c.Q.** »).

[97] Il résilie le bail, ordonne l'expulsion du locataire et le condamne à payer 100 \$ au Locateur pour loyer impayé, plus les intérêts et les frais de justice.

³³ D-1 : Plumitif dans le dossier no 537134.

³⁴ D-4 : Procès-verbal de l'audience du 28 octobre 2020.

³⁵ D-3 : Avis d'audition du 9 novembre 2020.

³⁶ D-2 : Procès-verbal de l'audience du 10 décembre 2020.

³⁷ P-14 : Notes sténographiques, p. 4.

³⁸ P-14 : Notes sténographiques, p. 4 à 6.

500-80-041112-211

PAGE : 25

[98] Il est bien établi que la décision par un juge d'accorder ou non une demande de remise relève de l'exercice de son pouvoir discrétionnaire et de son pouvoir de gestion³⁹.

[99] Au stade d'une demande de permission d'appeler d'une décision refusant une demande remise, celui qui recherche la permission d'appel doit démontrer *prima facie* un exercice déraisonnable du pouvoir de gestion du décideur⁴⁰.

[100] Les juges de première instance jouissent d'une grande discrétion dans leur décision d'accorder ou non une demande de remise, et les tribunaux d'appel font preuve d'une grande déférence à l'égard de telles décisions⁴¹.

[101] Même si la permission d'appel est accordée, le tribunal d'appel n'interviendra pas sur l'exercice de ce pouvoir discrétionnaire à moins que la juge ait commis une erreur nettement préjudiciable, elle n'a pas exercé son pouvoir discrétionnaire judiciairement ou l'a exercé de façon nettement inappropriée⁴².

[102] Ainsi, à moins de la démonstration d'une telle erreur, il n'appartient pas au tribunal d'appel de substituer sa décision à celle du tribunal de première instance.

[103] M. Caraballo n'a pas démontré *prima facie* que le juge administratif a exercé de manière nettement inappropriée sa discrétion en refusant d'accorder la demande de remise.

[104] Le juge administratif a considéré tous les facteurs en décidant de ne pas accorder une deuxième demande de remise. Il s'agissait de la deuxième demande fondée sur le même motif, c'est-à-dire l'absence de l'avocat de M. Caraballo. Il avait eu plus d'un mois depuis l'audience du 28 octobre pour retenir les services d'un avocat et se préparer pour l'audience du 10 décembre.

[105] De surcroît, M. Caraballo a tenu pour acquis que le TAL lui accorderait sa demande de remise, car il se présente à l'audience du 10 décembre sans aucune preuve documentaire pour contester la demande du Locateur. Il le reconnaît d'ailleurs au paragraphe 18 de sa demande pour permission d'appeler⁴³. On peut comprendre

³⁹ *Groupe conseil Cerca inc. c. Entreprises Richard Normand inc.*, 2014 QCCA 1927, paragr. 2 à 4 ; *Montour c. R.*, 2020 QCCA 1648, paragr. 91 ; *Gestion Robert Couillard inc. c. Pro-Mutuelle Lobtinière, société mutuelle d'assurances générales*, 2016, QCCA 648, paragr. 8.

⁴⁰ *9211-7191 Québec inc. c. Grimes*, 2021 QCCA 381, au paragr. 11 ; *Groupe conseil Cerca inc.*, précité, note 39, paragr. 4 ; voir également *Larabie c. Renaud*, 2018 QCCQ 4156, paragr. 38.

⁴¹ *9211-7191 Québec inc. c. Grimes*, 2021 QCCA 381, au paragr. 11 ; *Deramchi c. R.*, 2021 QCCA 203 au paragr. 11 ; *Gestion Robert Couillard inc. c. Pro-Mutuelle Lobtinière, société mutuelle d'assurances générales*, 2016, QCCA 648, paragr. 8 ; *Koohestani c. SCDDO*, 2021 QCCQ 46, paragr. 26.

⁴² *Groupe conseil Cerca inc.*, précité, note 39, paragr. 4 ; voir aussi *Granger c. Bolduc*, 2020 QCCQ 3118, paragr. 33 ; *Larabie c. Renaud*, 2018 QCCQ 4156, paragr. 39 ; *Koohestani c. SCDDO*, 2021 QCCQ 46, paragr. 27.

⁴³ Voir également P-13 : Notes sténographiques, p. 4.

500-80-041112-211

PAGE : 26

que le juge administratif a considéré que ce comportement témoignait de la désinvolture ou de la négligence de M. Caraballo.

[106] À la lumière de ces faits, et à première vue, le juge administratif n'a pas exercé de manière nettement inappropriée sa discrétion lorsqu'il refuse la demande de remise de M. Caraballo.

[107] Dans ces circonstances, si la demande pour permission d'appeler n'avait pas été produite hors délai, le Tribunal n'aurait pas accordé la permission d'appeler de la décision du Tribunal administratif du logement du 16 décembre 2020 dans le dossier n° 537134.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[108] **REJETTE** la demande pour permission d'appeler de la décision du Tribunal administratif du logement du 16 décembre 2020 dans le dossier n° 537134.

ENRICO FORLINI, J.C.Q.

Me Redouane Mounadi
Avocat du demandeur

Me Gabrielle O'Reilly Patry
Mélanie Chaperon, avocate
Avocate du défendeur

Date d'audience : 24 février 2021