

Cayer-Boucher c. Bui

2021 QCCQ 5979

COUR DU QUÉBEC

Division administrative et d'appel
Division de pratique

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-80-041694-218

DATE : 16 juillet 2021

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE NATHALIE CHALIFOUR, J.C.Q.

ALEXANDRE CAYER-BOUCHER

et

ROSELINE HÉBERT-MORIN

Demandeurs locataires

c.

HUY HOANG BUI

Défendeur intimé

JUGEMENT

[1] Mme Hébert-Morin et M. Cayer-Boucher (Locataires) demandent la permission d'appeler d'une décision du Tribunal administratif du logement (TAL) rejetant leur demande en dommages moraux et punitifs pour abus de droit (Décision) dans une instance en reprise du logement par le propriétaire, M. Hoang Bui (Locateur).

[2] Les Locataires soutiennent avoir été victimes d'un détournement des fins de la justice.

[3] Selon eux, en application de l'article 63.2 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (Loi)¹, le TAL aurait dû accueillir leur réclamation et condamner le Locateur à leur payer une indemnité pour leurs dommages moraux et des dommages punitifs.

¹ RLRQ c T-15.01.

500-80-041694-218

PAGE : 2

[4] L'article 63.2 de la Loi, pendant des articles 51 à 54 du *Code de procédure civile* (C.p.c.), se lit comme suit :

63.2. Le Tribunal peut, sur demande ou d'office après avoir permis aux parties intéressées de se faire entendre, rejeter un recours qu'il juge abusif ou dilatoire ou l'assujettir à certaines conditions.

Lorsque le Tribunal constate qu'une partie utilise de façon abusive un recours dans le but d'empêcher l'exécution d'une de ses décisions, il peut en outre interdire à cette partie d'introduire une demande devant lui à moins d'obtenir l'autorisation du président ou de toute autre personne qu'il désigne et de respecter les conditions que celui-ci ou toute autre personne qu'il désigne détermine.

Le Tribunal peut, en se prononçant sur le caractère abusif ou dilatoire d'un recours, condamner une partie à payer, outre les frais visés à l'article 79.1, des dommages-intérêts en réparation du préjudice subi par une autre partie, notamment pour compenser les honoraires et les autres frais que celle-ci a engagés, ou, si les circonstances le justifient, attribuer des dommages-intérêts punitifs. Si le montant des dommages-intérêts n'est pas admis ou ne peut être établi aisément au moment de la déclaration d'abus, le Tribunal peut en décider sommairement dans le délai et aux conditions qu'il détermine.

(Soulignements ajoutés)

[5] Notons que l'instruction de la demande pour abus des Locataires a procédé devant le TAL en l'absence du Locateur, ce dernier ne s'y étant pas présenté après s'être désisté de son recours en reprise de possession du logement.

[6] De même, le Locateur était absent devant le Tribunal lors de l'instruction de la demande pour permission d'appel des Locataires.

[7] Dans leur demande pour permission d'appel, les Locataires formulent les deux questions suivantes :

1. *La décision contestée est-elle entachée d'erreurs manifestes, déterminantes ou grossières en ne tirant aucune inférence négative de l'absence de l'intimé à l'audience?*

500-80-041694-218

PAGE : 3

2. *La décision contestée est-elle entachée d'une erreur de droit déterminante lorsqu'elle ne considère pas le détournement des fins de la justice comme source de l'abus de procédures?*

[8] La demande des Locataires, qui est tardive et ne soulève au surplus aucune question ne rencontrant les critères pour donner ouverture à une permission d'appel, doit être rejetée.

Contexte général

[9] Le 1^{er} mars 2021, le Locateur produit une demande auprès du TAL en reprise du logement des Locataires pour s'y loger².

[10] Le 22 mars 2021, les Locataires s'opposent à la demande du Locateur et lui réclament 4 000 \$ à titre de dommages moraux et 55 000 \$ à titre de dommages punitifs à cause de l'abus de droit dont ils se disent victimes³.

[11] Le 6 avril 2021, le Locateur se désiste de son recours en reprise de logement⁴.

[12] Le 14 avril 2021, bien que dûment convoqué à l'instruction de la demande en abus des Locataires, le Locateur ne s'y présente pas et la demande procède en son absence.

[13] Le 19 mai 2021, la Décision est rendue.

[14] Le 22 juin 2021, les Locataires signifient au Locateur leur demande pour permission d'appeler de la Décision qu'ils produisent au greffe du tribunal le 28 juin 2021.

ANALYSE

Le délai d'appel

[15] Il est reconnu que le législateur a choisi de restreindre le droit d'appel des décisions du TAL en le soumettant à l'obtention d'une permission et en imposant un délai de déchéance.

[16] Les articles 88, 89, 91, 92 et 93 de la Loi qui concernent le droit d'appel d'une décision du TAL et le délai à l'intérieur duquel l'exercer se lisent comme suit :

² R-3.

³ R-4.

⁴ R-5.

500-80-041694-218

PAGE : 4

88. Le membre qui l'a rendue peut rectifier une décision entachée d'erreur d'écriture ou de calcul, ou de quelque autre erreur matérielle ou qui, par suite d'une inadvertance manifeste, accorde plus qu'il n'était demandé ou omet de prononcer sur une partie de la demande.

Il peut le faire, d'office ou à la demande d'une partie, tant que la décision n'a pas été inscrite en appel ou en révision ou tant que l'exécution n'a pas été commencée.

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

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

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

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

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

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

(...)

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.

Toutefois, il n'y a pas d'appel des décisions du Tribunal portant sur une demande:

500-80-041694-218

PAGE : 5

1° dont l'objet est la fixation de loyer, la modification d'une autre condition du bail ou la révision de loyer;

2° dont le seul objet est le recouvrement d'une créance visée dans l'article 73;

3° visée dans la section II du chapitre III, sauf celles visées dans les articles 39 et 54.10;

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 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.

(Soulignements et emphases ajoutés)

500-80-041694-218

PAGE : 6

[17] En l'espèce, il s'agit de déterminer le point de départ du calcul du délai de trente jours de l'article 92 de la Loi, les Locataires faisant valoir que cette date est celle de la connaissance de la Décision et non celle de la date qu'elle porte.

500-80-041694-218

PAGE : 7

[18] Retenons les dates suivantes :

- 19 mai 2021 : date de la Décision;
- 22 juin 2021 : signification de la demande pour permission d'appel des Locataires au Locateur;
- 28 juin 2021 : production de la demande pour permission d'appel au greffe;
- la date de la connaissance de la Décision par les Locataires demeure inconnue, mais l'on peut penser qu'elle se situe dans la semaine du 24 mai 2021.

[19] Deux courants de jurisprudence s'opposent au sujet du point de départ du délai de l'article 92 de la Loi.

[20] Un courant majoritaire est favorable à la position des Locataires⁵ et un autre applique l'article 92 de la Loi littéralement et fixe le point de départ du délai d'appel à la date de la décision concernée.

[21] Ce second courant s'appuyait initialement principalement sur la réforme de la *Loi sur la régie du logement* (LRL) de 1997 à la suite de l'adoption de la *Loi modifiant le Code de procédure civile, la Loi sur la Régie du logement, la Loi sur les jurés et d'autres dispositions législatives* entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1997⁶.

[22] En effet, le législateur ayant modifié en 1997 les articles 92 et 93 de la LRL pour faire du délai d'appel un délai de déchéance sans possibilité de prorogation et ayant modifié la procédure d'appel pour imposer l'obtention d'une permission, certains juges y ont vu une indication justifiant de computer le délai d'appel à compter de la date des décisions⁷.

[23] Toutefois, la majorité s'y sont refusés interprétant plutôt l'article 93 de la LRL à la lumière de la jurisprudence sous l'ancien article 494 C.p.c. de manière à calculer le délai d'appel à compter de la connaissance d'une décision et non de sa date.

⁵ *Bensimon c. Lafontaine*, 2018 QCCQ 4373; *Chartrand c. Lidbetter*, 2018 QCCQ 1121; *Couillard c. Gonzalez*, 2017 QCCQ 544; *Thirion c. Dion*, 2016 QCCQ 2807; *Hardy c. Dufour*, 2013 QCCQ 6072; *Aly c. Chartrand*, 2013 QCCQ 7985.

⁶ Projet de loi n° 7 (1996, chapitre 5).

⁷ *Grenon c. Cour du Québec*, C.S., 2006 QCCS 348, [2006] J.L. 265 ; *Gagné c. Coopérative d'Habitation La Marée*, 2007 QCCQ 13434; *Michaud c. Les immeubles Adveric*, 2011 QCCQ 407; *O'Connor c. Leroux*, 2012 QCCQ 4377; *Dupuis c. Bouchard*, 2012 QCCQ 3863; *Laflamme c. Guimond*, 2013 QCCQ 2352.

[24] Ceci étant, le courant jurisprudentiel minoritaire fait actuellement l'objet d'un nouveau souffle puisque des décisions récentes ont été l'occasion de reprendre l'analyse de la question en tenant compte de changements législatifs contemporains⁸.

[25] Quoique la soussignée se soit déjà rangée au courant majoritaire, il y a lieu de revenir sur la question et de pousser l'analyse avec l'éclairage de ces récentes décisions.

[26] Bien que la stabilité du droit et sa certitude sont des principes fondamentaux de notre système de droit, il n'en demeure pas moins que le droit n'est pas statique et qu'il évolue. Il s'agit ici d'une question qui se pose depuis longtemps et dont la réponse ne peut être immuable, surtout en tenant compte de l'évolution législative en la matière.

[27] De l'avis du Tribunal, la réforme du *Code de procédure civile* ayant mené à l'entrée en vigueur d'un nouveau Code le 1^{er} janvier 2016 et au remplacement de l'ancien article 494 par l'article 360 de même que la jurisprudence récente a relancé le débat et justifie qu'on s'y attarde à nouveau.

Le nouvel article 360 C.p.c.

[28] Déjà à l'aube de l'entrée en vigueur du nouveau *Code de procédure civile*, l'honorable André Rochon, juge retraité de la Cour d'appel, et Me Juliette Vani prévoyaient, au sujet de l'article 360 C.p.c., un possible changement en matière de computation du délai d'appel. Dans l'ouvrage *Le Grand Collectif*, ils ont écrit ce qui suit⁹:

Le législateur a codifié en partie la jurisprudence en prévoyant que le délai d'appel débute à compter de la date à laquelle le jugement est prononcé à l'audience ou, s'il est pris en délibéré, à la date de l'avis du jugement dont traite l'article 335 (art. 473 al. 2 a. C.p.c.). Le législateur a néanmoins apporté une nuance importante en choisissant les termes « date de l'avis du jugement » plutôt que, conformément à la jurisprudence majoritaire, la date de réception de l'avis par la partie. Dépendamment de l'interprétation que la Cour d'appel fera des termes choisis par le législateur, il est possible que la jurisprudence citée quant au calcul du délai d'appel et favorisant une approche basée sur la connaissance

⁸ *Caraballo c. 9376-7200 Québec inc.*, 2021 QCCQ 2907 (ci-après : *Caraballo*); *Jian c. Mooncrest Investment*, 2019 QCCQ 15200 (ci-après : *Jian*).

⁹ CHAMBERLAND, Luc, ROBERGE, Jean-François, ROCHETTE, Sébastien et al., *Le grand collectif: Code de procédure civile: commentaires et annotations*, 1^{re} éd., volume 1, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2015, p. 1610.

effective du jugement par la partie appelante soit dorénavant inapplicable.

(Soulignements et emphases ajoutés)

[29] Cette perspective s'est avérée bien fondée puisque, dès juillet 2016, dans l'arrêt *Martineau c. Ouellet*, la Cour d'appel a conclu à une modification du droit antérieur¹⁰.

[30] Le délai d'appel de l'article 360 C.p.c. ne se compte donc plus de la date de la connaissance d'un jugement, mais plutôt de la date de l'avis de jugement. Dans *Martineau*, la Cour d'appel écrit :

[30] (...) 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.

(Soulignements ajoutés)

[31] Notons que cette position est réitérée dans l'arrêt récent *Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse- 212877*¹¹, la Cour d'appel mentionnant ce qui suit :

[26] Il est clair qu'en adoptant l'article 360 C.p.c. le législateur souhaitait établir un point de départ objectif et non arbitraire qui n'est pas tributaire du moment où la partie a, dans les faits, eu connaissance du jugement. La date de la transmission de l'avis de jugement par le greffe est, sauf exception, la même pour tous.

(Soulignements et emphases ajoutés)

[32] Le changement de cap du législateur à l'article 360 C.p.c. peut-il n'avoir aucun effet sur le bien-fondé de maintenir le courant jurisprudentiel majoritaire?

[33] Le Tribunal ne le croit pas et la jurisprudence récente de la Cour du Québec qui se penche sur la question tend à le confirmer.

[34] Ainsi, dans *Jian c. Mooncrest investment*¹², le juge Éric Dufour, analysant l'impact du nouvel article 360 C.p.c., en vient à la conclusion que c'est dorénavant la

¹⁰ 2016 QCCA 142, par. 30, 31 et 36.

¹¹ 2021 QCCA 999.

¹² *Jian*, préc. note 8.

500-80-041694-218

PAGE : 10

date d'une décision qui doit être considérée et non la date de la connaissance de celle-ci.

[35] Le juge Dufour s'en conforte en notant le texte clair de l'article 92 de la Loi et en le comparant avec celui de l'article 89 de la Loi qui prévoit l'interruption du délai d'appel en cas de demande en rétractation d'une décision du TAL jusqu'à ce que les parties aient été avisées de la décision. Il écrit :

[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.*

[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.

[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

500-80-041694-218

PAGE : 11

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.

(Soulignements ajoutés et références omises)

[36] De même, dans la récente décision *Caraballo c. 9376-7200 Québec inc.*¹³, le juge Enrico Forlini arrive aussi à cette conclusion de retenir la date de la décision comme point de départ de computation du délai d'appel.

[37] Procédant à une revue des deux courants jurisprudentiels et de l'historique des dispositions législatives pertinentes, il écrit :

[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 logement.

[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 connaissance.

[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 :

¹³ *Caraballo*, préc. note 8.

500-80-041694-218

PAGE : 12

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 l'audition en première instance, les conclusions recherchées par l'appellant 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'infirmier 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.

...

(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 jugement.

[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*. (...)

(...)

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 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)

[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.

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.

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.*

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.

[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*, 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'appel.

(...)

[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.

[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 terme.

[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.

(...)

[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 connaissance.

(Soulignements ajoutés et références omises)

[36] Le Tribunal se rallie à l'avis des juges Dufour et Forlini et considère que le point de départ du délai d'appel en vertu de l'article 92 de la Loi constitue la date de la Décision.

[37] Notons que, s'agissant d'un délai de déchéance, le Tribunal a soulevé d'office la question du délai d'appel lors de l'instruction de la demande des Locataires. Ces derniers ont donc soumis des notes et autorités sur le sujet le lendemain de l'instruction.

[38] Quoique le Tribunal reconnaisse la qualité de l'argumentaire étoffé et fort bien articulé des Locataires, il ne s'y range pas.

[39] Tout d'abord, contrairement à l'opinion des Locataires, le Tribunal ne croit pas que l'affaire *FPI Boardwalk Québec inc. c. Cour du Québec du district judiciaire de Québec*, rendue par la Cour supérieure en 2018, vient clore la question.

[40] En effet, dans cette affaire la Cour supérieure s'étant plutôt intéressée à l'impact de la rectification d'une décision sur le délai d'appel n'a pas abordé la question du délai d'appel sous l'angle actuel ni procédé à une analyse interprétative de l'article 92 de la Loi¹⁴.

[41] De plus, le Tribunal est d'avis que les récents changements législatifs ayant mené à l'adoption en 2019 de la Loi¹⁵ démontrent l'intention du législateur de confirmer son choix de fixer le point de départ du délai d'appel à la date des décisions du TAL et non de la connaissance de celles-ci par une partie.

[42] L'on doit présumer que le législateur connaissait le courant jurisprudentiel majoritaire reposant sur une interprétation harmonieuse de l'article 92 de la Loi avec l'article 494 de l'ancien *Code de procédure civile*.

[43] Ayant adopté l'article 360 C.p.c. pour uniformiser le point de départ du calcul du délai d'appel, si le législateur avait voulu autre chose pour les appels du TAL, il l'aurait prévu.

[44] Au contraire, ce souci d'uniformiser le délai d'appel à l'article 360 C.p.c. en choisissant une date commune aux parties, indépendante du moment de la

¹⁴ 2018 QCCS 1114.

¹⁵ Projet de loi n°16 (2019, chapitre 28) : *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* (ci-après : *Projet de loi n°16*).

500-80-041694-218

PAGE : 16

connaissance des décisions, porte à croire que le législateur, en toute cohérence, souhaite la même chose pour le droit d'appel des décisions du TAL.

[45] De plus, lors de l'adoption de la Loi, en 2019, le législateur a profité de l'occasion pour améliorer les règles de fonctionnement du TAL et pour clarifier certaines questions. Il aurait alors été aisé au législateur de modifier l'article 92 de la Loi. Il ne l'a pas fait.

[46] Soulignons aussi la très récente modification de la Loi à la suite du projet de loi n° 67 entrée en vigueur le 25 mars 2021 à l'effet de prévoir la possibilité de recours conjoints auprès du TAL de locataires de résidences privées pour aînés¹⁶.

[47] Encore là, le législateur qui cherchait alors à favoriser certains recours aurait pu modifier l'article 92 de la Loi pour retarder le départ du délai d'appel. Il ne l'a pas fait.

[48] Avec respect, selon le Tribunal, les textes clairs des articles 88, 89 et 92 de la Loi, la modification de l'article 494 de l'ancien C.p.c. par l'article 360 du nouveau C.p.c. et l'historique législatif de la Loi ne laissent aucun doute.

[49] La demande pour permission d'appel des Locataires ayant été signifiée au Locateur et produite au greffe plus de 30 jours après la date de la Décision est donc tardive. Le droit d'appel des Locataires est déchu.

[50] En conséquence, il n'est pas requis de se pencher sur le bien-fondé de la demande à la lumière des critères applicables. Néanmoins, le Tribunal croit utile d'y répondre brièvement.

LE DROIT D'APPEL

Déterminer si une question devrait être soumise à la Cour du Québec

[51] Plusieurs critères se dégagent de la jurisprudence pour guider le juge dans l'exercice de son pouvoir discrétionnaire de déterminer si une question « devrait être soumise à la Cour du Québec » au sens de l'article 91 de la Loi.

[52] Il ressort de la jurisprudence que la question doit être sérieuse et qu'elle doit être nouvelle, controversée, d'intérêt général ou encore qu'il s'agisse d'une question mettant en cause les intérêts supérieurs de la justice¹⁷.

¹⁶ Projet de loi n°67 (2021, chapitre 7) : *Loi instaurant un nouveau régime d'aménagement dans les zones inondables des lacs et des cours d'eau, octroyant temporairement aux municipalités des pouvoirs visant à répondre à certains besoins et modifiant diverses dispositions.*

500-80-041694-218

PAGE : 17

[53] Chaque demande doit être analysée au cas par cas; un seul critère peut suffire au droit d'appel, alors que le cumul de plusieurs critères peut s'avérer nécessaire.

[54] Par exemple, le critère de la question nouvelle n'est généralement pas suffisant en soi pour autoriser un appel¹⁸, non plus que la présence d'une erreur de droit en l'absence d'une question sérieuse, controversée ou d'intérêt général¹⁹.

[55] Par ailleurs, le Tribunal siégeant en appel sur des questions mixtes de fait et de droit ne doit intervenir que s'il est démontré une erreur manifeste et dominante²⁰ et la jurisprudence est abondante quant à la déférence requise à l'égard des conclusions factuelles d'un décideur initial²¹.

[56] Pour se qualifier d'erreur manifeste et dominante, une erreur sur une question mixte de fait et de droit doit être évidente et avoir un effet dominant sur la décision; il doit s'agir d'une erreur qui « tient, non pas de l'aiguille dans une botte de foin, mais de la poutre dans l'œil », une erreur qui ne fait pas que « tirer sur les feuilles et les branches en laissant l'arbre debout », mais qui fait « tomber l'arbre tout entier »²².

[57] Notons que l'appel d'une décision du TAL ne peut servir à refaire une cause et n'est pas l'occasion d'une seconde chance d'une partie espérant un meilleur résultat²³.

[58] Enfin, soulignons que bien qu'il ne s'agisse pas de décider du fond de l'appel au stade de la permission, le Tribunal doit néanmoins examiner la demande *prima facie* et éviter des appels futiles, inutiles ou sans chance raisonnable de succès²⁴.

[59] Ces principes étant, qu'en est-il?

[60] Les questions posées par les Locataires sont des questions mixtes de fait et de droit et commandent à cette étape, au-delà de la question de leur sérieux, de la nouveauté ou de l'intérêt, la démonstration d'une ou plusieurs erreurs manifestes et dominantes.

¹⁷ *Sénécal c. Immeubles Choucair inc.*, 2020 QCCQ 2900; *Zine c. Aquino*, 2020 QCCQ 4916 (ci-après : *Zine*); *Schaeffer c. Structures métropolitaines (SMI)*, 2019 QCCQ 5260; *Inter-loge Centre Sud c. Corbey*, 2017 QCCQ 14322; *Structures métropolitaines inc. c. Lizotte*, 2016 QCCQ 452.

¹⁸ *Zine*, préc., note 17; *Levine c. Cour du Québec, Division administrative et d'appel*, 2018 QCCS 4423.

¹⁹ *Gestion Forest Hill inc. c. Dumont*, 2020 QCCQ 3236 (ci-après: *Forest Hill*); *Chartrand c. Lidbetter*, 2018 QCCQ 1121; *Gauthier c. Ducharme*, 2016 QCCQ 6700.

²⁰ *Housen c. Nikolaisen*, 2002 CSC 33 (ci-après : *Housen*), par. 1-6; *Canada (Ministre de la Citoyenneté et de l'Immigration) c. Vavilov*, 2019 CSC 65.

²¹ *Housen* préc. note 20; *Gercotech inc. c. Kruger inc. Master Trust*, 2019 QCCA 1168, par. 8 et 41; *Cegerco inc. c. Équipements JVC inc.*, 2018 QCCA 28, par. 44-47.

²² *Audet c. Payette*, 2018 QCCA 309, par. 9.

²³ *Ngo c. Guion*, 2020 QCCQ 5428.

²⁴ *Amari c. Heng*, 2021 QCCQ 1455; *SQC Holdings inc. c. Moumni*, 2020 QCCQ 1704; *Forest Hill*, préc., note 19.

500-80-041694-218

PAGE : 18

[61] Or, le Tribunal ne peut constater à sa face même autre chose que le désaccord des Locataires.

[62] Les Locataires arguent que la membre du TAL aurait dû tirer une inférence négative de l'absence du Locateur à l'instruction et qu'elle a commis une erreur de droit en matière de preuve en ne le faisant pas.

[63] Mais même en admettant que les Locataires aient raison, ce qui ne semble pas le cas, une inférence négative n'aurait pas automatiquement entraîné la conclusion d'un abus ou d'un détournement des fins de la justice.

[64] Autrement, dès lors qu'une partie se désisterait d'un recours et qu'elle ferait défaut de se présenter à l'instruction d'une demande d'abus, il y aurait condamnation de cette partie à des dommages punitifs ou autre. Or, un tel automatisme n'est ni possible ni souhaitable.

[65] Il convient de reprendre certains extraits de la Décision :

[42] D'entrée de jeu, notons que les lacunes dans la preuve des locataires, telles que plus amplement détaillées au chapitre de l'analyse, auraient pu majoritairement être comblées par le témoignage du locateur. Malgré les efforts des locataires et malgré la constitution d'une preuve documentaire imposante, plusieurs faits demeurent non prouvés et de nombreuses interrogations subsistent.

[43] Les locataires en sont conscients et suggèrent des explications au Tribunal pour pallier aux diverses inconnues avec lesquelles ils doivent composer. Ce faisant, ils requièrent du Tribunal d'appliquer le régime de preuve par présomption, prévu aux articles 2846 à 2849 C.c.Q.

(...)

[80] Après analyse, donc, le Tribunal ne peut déclarer que le désistement a été déposé pour esquiver une déclaration d'abus.

[81] En conclusion, le Tribunal tient à répéter que les arguments présentés par les locataires ne sont pas farfelus ou sans fondements. De sérieuses interrogations sont soulevées quant aux intentions réelles du locateur, mais les liens dans la séquence des événements mise en preuve sont ténus et insuffisants pour conclure au caractère abusif de la demande en reprise de logement ou de son désistement.

500-80-041694-218

PAGE : 19

(Soulignements ajoutés)

[66] À la lecture de la Décision, l'on constate que la membre du TAL a tenu compte des faits mis en preuve par les Locataires pour établir leur preuve par présomptions, mais qu'elle n'a pas jugé cette preuve suffisante pour conclure à la commission d'un abus.

[67] La membre du TAL aurait-elle pu conclure autrement? Un autre décideur ou même le Tribunal pourrait-il conclure autrement?

[68] Certes.

[69] Cependant, en soi, une divergence de points de vue ou même la possibilité d'une conclusion différente n'est pas suffisante pour conclure à une erreur manifeste et déterminante²⁵.

[70] N'ayant pas conclu à de l'abus en raison d'une intention malveillante ou de témérité²⁶, la membre du TAL n'a pas conclu non plus, cela va de soi, à un détournement des fins de la justice.

[71] Le Tribunal n'y décèle *prima facie* aucune erreur manifeste et dominante de la membre du TAL.

[72] Par ailleurs, la question de l'abus n'est ni nouvelle ni d'intérêt.

[73] Bien que la compétence du TAL d'octroyer des dommages-intérêts et des dommages punitifs en cas d'abus lui soit nouvellement attribuée par le dernier alinéa de l'article 63.2 de la Loi²⁷, la question de ce qui constitue un abus et de ses conséquences ne comporte aucune incertitude et fait l'objet d'une abondante jurisprudence²⁸.

[74] De même, la question du désistement sur laquelle les Locataires se fondent comme élément démonstratif d'un abus a aussi fréquemment été étudiée²⁹.

²⁵ *Donaldson c. Autorité des marchés financiers*, 2020 QCCA 401, par. 89.

²⁶ Paragraphe 72 de la Décision.

²⁷ *Projet de loi n°16*, préc. note 15; voir au sujet de l'ancien article 63.2 LRL : *Pickard c. Olivier*, 2012 QCCA 28.

²⁸ *Poitras c. L'Échoppe des fromages inc.*, 2018 QCCA 232; *3092-8949 Québec inc. c. ARQ*, 2018 QCCA 967; *Charland c. Lessard*, 2015 QCCA 14; *El-Hachem c. Décary* 2012 QCCA 2071; *Royal Lepage Commercial inc. c. 109650 Canada Ltd.*, 2007 QCCA 915; *Viel c. Entreprises immobilières du terroir ltée*, C.A. [2002] R.J.Q. 1262.

²⁹ *Relance DP inc. c. Banque Laurentienne du Canada*, 2018 QCCA 1859; *Storexca Controlled Atmosphere inc. c. Georg Fischer Piping Systems Ltd.*, 2017 QCCA 690; *Constructions Panthéon inc.*

500-80-041694-218

PAGE : 20

[75] Les critères justifiant un appel ne sont donc pas rencontrés.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la demande des Locataires pour permission d'appeler de la décision du Tribunal administratif du logement rendue le 19 mai 2021;

LE TOUT, SANS FRAIS DE JUSTICE.

NATHALIE CHALIFOUR, J.C.Q.

Me Daniel Crespo Villarreal

DESMARAIS DESVIGNES CRESPO S.E.N.C.R.L.
Avocat des Demandeurs locataires

Date d'audience : 7 juillet 2021