

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

BUREAU DE SAINT-JÉRÔME

No dossier : **594283 28 20211025 T**

No demande : **3455966**

Date : 18 mars 2022

Devant le juge administratif : Daniel Gilbert

SANDRA GERSHUNY

Locataire - Partie demanderesse

c.

MARTIN BOURQUE

Locateur - Partie défenderesse

Contexte procédural

[1] Le 8 février 2022, la locataire demande la rétractation de la décision rendue par le Tribunal le 26 janvier 2022 à la suite d'une audience tenue le 11 janvier 2022 (la « Décision »). Cette audition faisait suite à une demande du locateur en résiliation de bail vu le retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer et l'expulsion de la locataire et de tous les occupants du logement. Le locateur réclamait aussi le loyer impayé, alors au montant de 720 \$, de même que le loyer dû au jour de l'audience.

[2] Les conclusions de la Décision, rendue en l'absence de la locataire, sont :

« [7] **RÉSILIE** le bail et **ORDONNE** l'expulsion de la locataire et de tous les occupants du logement;

[8] **CONDAMNE** la locataire à payer au locateur la somme de 2 940 \$, plus les frais de 102 \$. »

[3] La locataire indique sur sa demande de rétractation qu'elle ne s'est pas présentée à l'audience du 11 janvier 2022 pour les motifs suivants :

« maladie (isolement) et pas en mesure de communiquer avec le Tribunal. besoin de l'audition en visioconférence. »

[Reproduit tel quel]

[4] Elle ajoute avoir pris connaissance de la Décision le 4 février 2022, alors que la demande de rétractation est déposée au Tribunal le 8 février 2022.

[5] Enfin, la locataire ne soumet aucun moyen de défense au soutien de sa demande de rétractation à faire valoir à l'encontre de la demande initiale du locateur.

[6] La demande de rétractation est prévue à l'article 89 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* qui édicte :

« 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. »

[7] Par ailleurs, l'article 44 du *Règlement sur la procédure devant le Tribunal administratif du logement*¹ prévoit :

« 44. La demande de rétractation d'une décision doit contenir non seulement les motifs qui la justifient mais, si elle est produite par le défendeur à la demande originaire, elle doit également contenir les moyens sommaires de défense à la demande originaire. »

[Nos soulignements]

[8] Or, la locataire ne soumet aucun moyen sommaire de défense au soutien de sa demande de rétractation.

[9] Bien que dûment convoquée, la locataire n'était pas présente à la visioconférence pour l'audition de sa demande de rétractation à laquelle elle avait demandé de participer. Il est vrai que la locataire était en salle d'attente virtuelle, mais lorsque le Tribunal a tenté de l'admettre, la locataire n'est jamais apparue à l'écran. Tout au long de l'audience, alors que le locateur est présent, le Tribunal a vérifié régulièrement si la locataire s'était reconnectée, ce qui ne s'est pas produit jusqu'à la fin de l'audience.

[10] Il s'agit de la seconde absence de la locataire à une audition. En effet, elle était aussi absente lors de l'audition ayant conduit à la résiliation du bail.

[11] Le locateur est alors avisé que la demande de rétractation de la locataire est rejetée vu son absence et, en conséquence, l'absence de preuve au soutien de sa demande.

Demande pour l'émission d'une ordonnance d'interdiction

[12] Considérant que la locataire abuse en présentant une demande de rétractation uniquement dans le but d'éviter l'exécution de la Décision, le locateur demande verbalement à l'audience, l'émission d'une ordonnance d'interdiction, selon les dispositions du 2^e alinéa de l'article 63.2 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*², afin qu'elle ne puisse produire aucune autre demande dans le présent dossier :

« 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. »

[13] Dans le jugement *Structures métropolitaines (SMI) inc. c. Cour du Québec du district judiciaire de Montréal*³, l'Honorable juge Yves Poirier, j.c.s., traitant de l'article 63.2 de la loi qui s'appelait alors la *Loi sur la Régie du logement*, énonce :

« [20] La limitation procédurale prévue à l'article 63.2 de la Loi sur la régie du logement (« LRL ») a comme objectif d'empêcher une partie d'utiliser un subterfuge visant à retarder indument l'exécution d'une décision rendue par l'un des juges administratifs de la Régie.

¹ RLRQ c T-15.01, r.5.

² RLRQ c T-15.01.

³ 2019 QCCS 5368.

[21] Suivant les procureurs de la Régie, cette limitation procédurale s'impose dans le cas type d'un locataire qui refuse, sans droit, de payer son loyer. Une décision concluant à cet état de fait et ordonnant l'expulsion du locataire nécessite plusieurs mois d'attente avant que le jugement n'intervienne. Dans l'hypothèse où la décision est rendue de façon ex-parte, il est loisible pour ce locataire de demander la rétractation de ce jugement, ce qui retarde, là encore, l'exécution du jugement en expulsion. En l'absence du locataire lors de la présentation de la requête en rétractation, le juge administratif peut, suivant la nature du dossier, rejeter la demande en rétractation et pourra se prononcer sur la limitation procédurale de l'affaire se référant à l'article 63.2 LRL.

[22] Notons que la Régie avise les parties de la date d'audition de sa demande en rétractation. En l'absence du locataire, le juge administratif peut rejeter sa demande en rétractation. De plus, le juge administratif qui constate un abus peut limiter la répétition de l'abus en imposant la limitation prévue à la loi à l'article 63.2 LRL.

[23] Cette limitation n'est pas, à proprement parlé, une forclusion. En effet, la forclusion met normalement fin aux droits d'une partie de poser un geste procédural. Dans la limitation procédurale, déclarée par le juge administratif dans la décision du 19 octobre 2017, on comprend que le Président de la Régie peut autoriser la poursuite de la demande. Le juge administratif en fait d'ailleurs état dans sa conclusion à son paragraphe 7 :

« [7] DÉCLARE les locataires forclos de produire toute autre demande de rétractation, sauf sur permission du président du Tribunal ou de toute autre personne qu'il désigne à cette fin. »

[24] Cette limitation procédurale n'est donc pas fatale. Son imposition force la partie visée à requérir une autorisation particulière afin d'exercer ce recours. Le juge administratif devrait donc conclure à une limitation procédurale et non à une forclusion. La terminologie retenue est déficiente.

[25] L'abus peut être constaté d'office par le juge administratif ou requis par la partie adverse.

[26] Il n'est donc pas nécessaire d'assujettir la démarche et la décision du juge administratif lorsqu'il applique la limitation procédurale prévue à la LRL (art. 63.2) au règlement de procédure et à un avis à l'encontre de l'abuseur. La partie défaillante ayant déjà été convoquée pour disposer de la procédure (dans notre cas, la requête en rétractation). La règle d'« audi alteram partem » quant à la requête en rétractation est, dès lors, respectée. »

[14] La preuve soumise démontre que la locataire n'a payé aucun loyer depuis la Décision jusqu'au jour de l'audience et devrait maintenant un montant total de 4 420 \$ en loyers impayés, plus les intérêts et les frais.

[15] Ensuite, le locateur produit quatre décisions antérieures du Tribunal⁴ qui démontrent que la locataire n'en est pas à sa première condamnation par le Tribunal pour des loyers impayés. Pour deux de ces décisions en résiliation de bail pour loyers impayés, la locataire a demandé la rétractation de la décision et, à chaque fois, sa demande a été rejetée⁵.

[16] Enfin, le Tribunal estime que la demande de rétractation de la locataire est frivole et vouée à l'échec puisqu'aucun moyen de défense n'est soumis.

[17] Selon le locateur, la locataire a produit une demande de rétractation uniquement afin d'empêcher l'exécution de la Décision et ainsi gagner du temps pour éviter son expulsion du logement.

[18] Dans une affaire similaire où une ordonnance d'interdiction était prononcée, la juge administrative du Tribunal, M^e Anne Mailfait, faisait les remarques suivantes que le Tribunal estime appropriées à la présente affaire :

« [7] Il apparaît clairement que quels que soient les motifs du locataire ou les circonstances actuelles de sa vie, ce dernier abuse du système sans démontrer le moindre effort pour minimiser les impacts de ses nombreux défauts.

[8] Il importe que le système judiciaire demeure efficace, rapide et respectueux des droits de chacun.⁶ »

[19] Dans les circonstances, le Tribunal est d'avis que la présente demande de rétractation de la locataire est dilatoire et l'ordonnance d'interdiction demandée est accordée.

⁴ 7145675 *Canada inc. c. Gershuny* 2013 QCRDL 2289; *Deslongchamps c. Gershuny* 2014 QCRDL 40910; *Lugand c. Gershuny* 2015 QCRDL 40744 et *Lefebvre c. Gershuny* 2015 QCRDL 12730.

⁵ *Gershuny c. Deslongchamps* 2014 QCRDL 33932 et *Gershuny c. Lugand* 2016 QCRDL 12086.

⁶ *Touchette c. Leroux*, 2011 QCRDL 47847, aux paragraphes [7] et [8].

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[20] **REJETTE** la demande de rétractation de la locataire qui en assume les frais;

[21] **MAINTIENT** la décision rendue le 26 janvier 2022 dans le présent dossier;

[22] **INTERDIT** à la locataire de déposer toute nouvelle demande dans le présent dossier au Tribunal administratif du logement, à moins d'obtenir au préalable l'autorisation du Président ou de toute autre personne qu'il désigne à cette fin.

Daniel Gilbert

Présence(s) : le locateur

Date de l'audience : 14 mars 2022