

Marin c. Guindon

2022 QCCQ 2660

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC
LOCALITÉ DE QUÉBEC
« Chambre civile »

N° : 200-80-009972-215

DATE : 27 avril 2022

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE DOMINIC ROUX, J.C.Q.

NICOLAS MARIN

Partie appelante

c.

SAMANTHA GUINDON

Partie intimée

et

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

Partie mise en cause

**JUGEMENT SUR DEMANDE D'APPEL D'UNE DÉCISION DU TRIBUNAL
ADMINISTRATIF DU LOGEMENT**

(Art. 91, *Loi sur le Tribunal administratif du logement*)

[1] La Cour est saisie d'un appel d'une décision du Tribunal administratif du logement (« TAL ») rendue le 2 décembre 2020¹.

¹ *Guindon c. Marin*, 2020 QCTAL 9466.

[2] Dans cette décision, le TAL rétracte la décision rendue le 25 septembre 2020 par le même tribunal, condamnant la locataire intimée, Samantha Guindon, à payer la somme de 3 374,16 \$ en dommages-intérêts à son ancien propriétaire, l'appelant Nicolas Marin².

[3] À l'appui de sa demande de rétractation de jugement, madame Guindon alléguait ne pas avoir reçu notification de la demande initiale produite le 5 janvier 2018, ni l'avis de convocation pour l'audition du 17 juillet 2020. Le TAL a conclu que madame Guindon avait fait la preuve d'un motif sérieux de rétractation.

[4] Le 26 mars 2021, la Cour accueille la demande de permission d'appeler soumise par monsieur Marin³. Dans son jugement, la Cour détermine la question en appel :

La demande de M. Nicolas Marin pour obtenir le jugement prononcé par le juge administratif Ronald Charbonneau le 25 septembre 2020 a-t-elle été portée à la connaissance de Mme Samantha Guindon avant qu'il ne soit rendu ?

[5] Les parties et les témoins ont été entendus les 27 janvier et 25 février 2022. La Cour a en effet autorisé les parties à présenter une preuve « sur les circonstances rattachées à la question en appel »⁴.

[6] Monsieur Marin allègue que la demande initiale a été notifiée à l'adresse de la résidence de madame Guindon, qui à cette époque est le domicile de ses parents, mais que c'est par négligence ou aveuglement volontaire qu'elle a omis de faire valoir ses droits lors de l'audience du 17 juillet 2020 au TAL. Il dit avoir été privé de son droit de déposer la preuve de la notification de la demande initiale, alors que cette preuve avait été exigée par le TAL lors de l'audience sur la demande de rétractation. Enfin, il prétend que la décision portée en appel est insuffisamment motivée.

[7] Madame Guindon affirme qu'elle n'a jamais eu connaissance de la demande initiale et qu'elle se trouvait aux États-Unis lorsque monsieur Marin a tenté de lui signifier la procédure en juillet 2020.

ANALYSE

Les normes de contrôle en appel

[8] Le droit d'appel (sur permission) de décisions du TAL auprès de la Cour du Québec repose sur l'article 91 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*.

[9] En 2019, dans l'arrêt *Vavilov*⁵, la Cour suprême du Canada a établi une « présomption voulant que la norme de la décision raisonnable soit la norme applicable

² *Marin c. Guindon*, 2020 QCTAL 2898.

³ *Marin c. Guindon*, 2021 QCCQ 2993.

⁴ Comme le permet l'article 98 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*, RLRQ, c. T -15.01.

⁵ *Canada (Ministre de la Citoyenneté et de l'Immigration) c. Vavilov*, 2019 CSC 65.

chaque fois qu'une cour contrôle une décision administrative »⁶. Deux situations permettent de réfuter cette présomption :

La première est celle où le législateur a [...] prescrit expressément la norme de contrôle applicable [ou] prévu un mécanisme d'appel d'une décision administrative devant une cour, indiquant ainsi son intention que les cours de justice recourent, en matière de contrôle, aux normes applicables en appel. La deuxième situation [...] est celle où la primauté du droit commande l'application de la norme de la décision correcte. C'est le cas pour certaines catégories de questions, soit les questions constitutionnelles, les questions de droit générales d'importance capitale pour le système juridique dans son ensemble et les questions liées aux délimitations des compétences respectives d'organismes administratifs⁷.

[Soulignements du Tribunal]

[10] L'année suivante, le législateur québécois a adopté l'article 83.1 de la *Loi sur les tribunaux judiciaires*⁸, qui détermine la norme de contrôle applicable lorsque la Cour du Québec est saisie d'un « appel d'une décision rendue dans l'exercice d'une fonction juridictionnelle ». Ainsi, « [...] la Cour rend sa décision sans qu'il y ait lieu à déférence à l'égard des conclusions portant sur les questions de droit tranchées par la décision qui fait l'objet d'un appel ». Cela signifie que les questions de fait et les questions mixtes de fait et de droit doivent être examinées selon la norme de l'erreur manifeste et déterminante, conformément aux enseignements de l'arrêt *Vavilov*⁹.

[11] En l'espèce, la question soulevée par la Cour dans le jugement autorisant l'appel est une question de fait. La norme d'intervention applicable serait donc celle de l'erreur manifeste et déterminante¹⁰, auquel cas il reviendrait à la Cour de s'assurer que les conclusions de fait du TAL s'appuient raisonnablement sur la preuve¹¹. Une intervention pourrait aussi être requise en cas d'erreur évidente ayant un impact décisif sur l'issue du litige¹².

[12] L'insuffisance des motifs pour rétracter la décision du 25 septembre 2020, alléguée par monsieur Marin, aurait également été examinée sous l'angle de l'erreur manifeste et déterminante¹³, même si le respect de la justice naturelle est en cause¹⁴.

⁶ *Id.* par. 16.

⁷ *Id.*, par. 17.

⁸ *Loi sur les tribunaux judiciaires*, RLRQ, c. T -16, art. 83.1.

⁹ *Canada (Ministre de la Citoyenneté et de l'Immigration) c. Vavilov*, précité, note 5, par. 37. Voir aussi: *Housen c. Nikolaisen*, 2002 CSC 33, par. 10, 19 et 26-37.

¹⁰ *Id.*, par. 37.

¹¹ *Construction Blenda inc. c. Office municipal d'habitation de Rosemère*, 2020 QCCA 149, par. 38.

¹² *Benhaim c. St-Germain*, 2016 CSC 48, par. 38 et 39; *Gercotech inc. c. Kruger inc. Master Trust (CIBC Mellon Trust Company)*, 2019 QCCA 1168, par. 8.

¹³ *Newfoundland and Labrador Nurses' Union c. Terre-Neuve-et-Labrador (Conseil du Trésor)*, 2011 CSC 62, par. 22; *Suréna c. Dowd*, 2020 QCCQ 10040.

¹⁴ *Lemay c. Héroux*, 2021 QCCQ 3095, par. 20.

[13] La justice naturelle est également interpellée par l'argument de monsieur Marin voulant qu'il ait été empêché de déposer la preuve de la notification de la demande initiale. Le manquement à l'équité procédurale est une question de droit qui doit être analysée selon la norme de la décision correcte¹⁵.

[14] Cela dit, comme la preuve soumise devant cette Cour « n'est pas en tout point identique »¹⁶ à celle administrée devant le TAL, aucune déférence ne s'impose à l'égard des conclusions de la décision portée en appel¹⁷.

[15] Cette règle était appliquée par cette Cour avant l'arrêt *Vavilov* et les entrées en vigueur subséquentes de l'article 83.1 de la *Loi sur les tribunaux judiciaires* (5 juin 2020) et de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (31 août 2020). Le Tribunal juge qu'elle s'impose toujours, malgré ces avancées jurisprudentielles et législatives.

[16] En effet, d'une part, rien n'indique que l'article 83.1 de la *Loi sur les tribunaux judiciaires* ait remis en cause la jurisprudence développée par cette Cour lorsqu'une nouvelle preuve est administrée dans l'instance en appel d'une décision du TAL.

[17] D'autre part, le libellé de l'article 98 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*, stipulant que « le Tribunal n'entend que la preuve et les représentations relatives aux questions qui ont été autorisées par la permission d'appeler », est identique au libellé de l'article 98 de la *Loi sur la régie du logement*¹⁸, aujourd'hui abrogé.

[18] Il n'y a donc pas lieu d'examiner la décision du TAL sous l'angle de l'erreur manifeste et déterminante. Autrement dit, la Cour doit rendre son jugement sans déférence à l'égard de conclusions de la décision rendue par le TAL.

[19] Au terme de son analyse, la Cour peut confirmer, modifier ou infirmer la décision du TAL et rendre le jugement qui aurait dû être rendu¹⁹.

[20] Pour statuer sur cette affaire, le Tribunal a écouté les enregistrements d'auditions qui se sont déroulées les 17 juillet et 30 novembre 2020 au TAL.

[21] L'enregistrement du 17 juillet 2020 doit cependant être ignoré, puisque le témoignage de monsieur Marin est inaudible.

¹⁵ *Newfoundland and Labrador Nurses' Union c. Terre-Neuve-et-Labrador (Conseil du Trésor)*, précité, note 13, par. 22; *Suréna c. Dowd*, 2020 QCCQ 10040, par. 43; *Ménard c. Gardner*, 2012 QCCA 1546, par. 55.

¹⁶ *Forgaining c. Gauthier* 2017 QCCQ 8656, par. 4.

¹⁷ *Id.*; *Marcotte c. Lo*, 2019 QCCQ 2253, par. 10; *Yassine c. Labelle*, 2018 QCCQ 2444, par. 3; *Castor c. Bourget*, 2018 QCCQ 8273, par. 23; *J. L. c. Coopérative de l'Ébène*, 2004 CanLII 47995 (QC CQ), par. 33 à 62.

¹⁸ RLRQ c R-8.1.

¹⁹ Art. 101 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*.

Les erreurs commises par le TAL

1) *La décision rendue avant que ne soit produite la preuve de la notification de la demande initiale*

[22] Le 30 novembre 2020, lors de l'audience sur la demande de rétractation, le TAL demande à monsieur Marin de fournir la preuve de la notification de la demande initiale en date du 13 juillet 2020. Selon monsieur Marin, cette preuve avait déjà été faite lors de l'audience du 17 juillet 2020.

[23] Quoi qu'il en soit, le TAL permet à monsieur Marin de déposer la preuve de notification de la demande initiale. Aucun délai n'est indiqué, mais la juge saisie de l'affaire demande à ce que cette preuve soit produite au greffe à son attention.

[24] Monsieur Marin s'exécute le même jour, soit le 30 novembre 2020.

[25] Deux jours plus tard, le 2 décembre 2020, le greffe retourne le document à monsieur Marin, au motif que sa production après audience devait être autorisée par le juge saisi du dossier. Dans son courriel, le greffe écrit : « Or, après vérification, rien au dossier n'indique qu'une telle autorisation ait été donnée ».

[26] Il faut dire que le procès-verbal de l'audience du 30 novembre 2020 ne mentionne pas l'autorisation accordée séance tenante par la juge.

[27] Toujours le 2 décembre 2020, le TAL rend sa décision et accueille la demande de rétractation. La décision passe sous silence l'autorisation émise le 30 novembre 2020 et la question de la notification de la demande initiale, élément crucial de l'argumentation développée par monsieur Marin.

[28] Le TAL a-t-il rendu sa décision sans avoir vérifié si cette preuve était au dossier ou avant d'avoir reçu les documents requis de monsieur Marin?

[29] Qu'importe, puisqu'il y a ici violation des règles de justice naturelle du fait que monsieur Marin a été privé du droit de déposer la preuve de notification de la demande initiale. Cette erreur suffit pour justifier l'intervention de cette Cour.

[30] À cette violation de l'équité procédurale s'ajoute une autre erreur : l'insuffisance des motifs de la décision en rétractation.

2) *L'insuffisance de la motivation de la décision accueillant la demande de rétractation*

[31] La loi exige que le TAL motive sa décision²⁰.

²⁰ Art. 79 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*.

[32] Dernièrement, la Cour d'appel réitérait le critère d'intervention pour cause d'insuffisance des motifs d'un jugement :

[17] La Cour n'interviendra et n'évaluera elle-même la preuve que lorsque les motifs sont si peu motivés qu'ils minent l'analyse en appel de la justesse de la décision de première instance. Ce sera le cas par exemple lorsqu'il est impossible d'identifier quels faits le juge retient pour trancher le litige.²¹

[Références omises]

[33] Avec égard, la lecture de la décision faisant l'objet du présent appel ne permet pas d'identifier les faits que le TAL a retenus pour rétracter la décision du 25 septembre 2020.

[34] Il est vrai que le TAL n'avait pas à aborder tous les éléments de preuve ou analyser chaque argument pour conclure à l'existence de motifs sérieux de rétractation²².

[35] En d'autres termes, le TAL avait toute la discrétion voulue pour rapporter les éléments ou arguments qui lui paraissaient les plus significatifs²³.

[36] Cependant, dans sa décision, le TAL reprend l'allégation de madame Guindon, voulant qu'elle n'ait pas reçu signification de la demande initiale et l'avis d'audition, pour ensuite conclure, sans analyser la preuve, qu'un motif sérieux de rétractation a été démontré.

[37] Or, en quoi madame Guindon a-t-elle effectivement fait la preuve d'un motif sérieux de rétractation?

[38] Pourquoi ne pas retenir les éléments de preuve soumis par monsieur Marin?

[39] Pourquoi omettre la preuve de la livraison, en date du 13 juillet 2020, de la demande initiale à l'adresse de la résidence des parents de madame Guindon?

[40] Le Tribunal rappelle que le principal argument soulevé par monsieur Marin, la notification de la demande initiale, a été évacué dans la décision.

[41] La conclusion du TAL, voulant que madame Guindon ait fourni la preuve de motifs sérieux de rétractation, repose donc sur une motivation insuffisante qui justifie l'intervention de cette Cour en appel.

[42] Il convient maintenant d'aborder la question déterminée par cette Cour en appel.

²¹ *Ville de Sherbrooke c. Corriveau*, 2021 QCCA 95, par. 17.

²² *Camko Alignement pneus et mécanique inc. c. Société de transport de Montréal*, 2019 QCCA 319, par. 12.

²³ *Id.*

3) La connaissance de la demande initiale par madame Guindon, après sa notification à l'adresse du domicile de ses parents, et l'absence de preuve prépondérante sur l'existence de motifs sérieux pour rétracter la décision du 25 septembre 2020

[43] Le Tribunal conclut que la demande initiale a été portée à la connaissance de madame Guindon et que c'est en raison de sa négligence qu'elle n'a pu faire valoir ses droits.

[44] Voici pourquoi.

[45] La demande de rétractation était fondée sur l'article 89 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*. Suivant cette disposition, il revenait à madame Guindon de démontrer qu'elle « a été empêchée de se présenter [à l'audience du 17 juillet 2020] par surprise, fraude ou [une] autre cause juste et suffisante ». Sa prétention est qu'elle n'a pas reçu la demande initiale ni l'avis d'audience.

[46] L'article 56 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* édicte la procédure à suivre pour notifier une demande introduite en vertu de cette loi :

56. Une partie qui produit une demande doit en notifier une copie à l'autre partie.

La notification de la demande peut être faite par tout mode approprié qui permet à celui qui notifie de constituer une preuve de la remise ou de la publication du document.

Elle l'est notamment par l'huissier de justice, par l'entremise de la poste recommandée, par la remise du document en mains propres par un service de messagerie, par un moyen technologique ou par avis public.

Quel que soit le mode de notification utilisé, la personne qui accuse réception du document ou reconnaît l'avoir reçu est réputée avoir été valablement notifiée.

[47] En outre, l'article 7 du *Règlement sur la procédure devant le Tribunal administratif du logement Loi sur le Tribunal administratif du logement*²⁴ prévoit qu'une demande doit être notifiée *dans un délai raisonnable* suivant sa production au TAL :

7. La notification ou la signification d'une demande ou d'une requête se fait dans un délai raisonnable, une fois qu'elle est produite au Tribunal, par poste recommandée ou par huissier. Elle peut aussi être faite par tout autre mode permettant de prouver sa réception. Preuve de la notification ou la signification devra être faite au membre.

Le membre peut, sur requête même verbale, autoriser un autre mode de notification notamment par avis public. Il peut encore, sur le vu du procès-verbal

²⁴ T-15.01, r. 5.

d'un huissier qui a tenté sans succès de signifier une demande ou une requête, autoriser cette personne à la notifier en la manière qu'il détermine.

Lorsqu'un huissier a tenté de signifier une procédure et qu'il a consigné ce fait à son procès-verbal, il peut, sans autorisation, procéder à la signification en laissant sur place copie de la procédure à l'intention du destinataire.

[Soulignements du Tribunal]

[48] Monsieur Marin allègue qu'il était impossible de notifier la demande initiale avant le 13 juillet 2020, puisqu'il ignorait l'adresse de résidence de madame Guindon.

[49] Or, il s'est écoulé deux années et demie entre le dépôt de la demande (5 janvier 2018) et la notification de la demande à madame Guindon (13 juillet 2020). Ce délai n'est pas raisonnable. Monsieur Marin aurait d'ailleurs pu notifier la demande initiale par avis public, mais il ne l'a pas fait.

[50] Quoi qu'il en soit, le Tribunal doit déterminer si la demande initiale a été portée à la connaissance de madame Guindon avant l'audience du 17 juillet 2020. Telle est la question d'appel déterminée par cette Cour. Si madame Guindon ignorait l'existence de la demande, on ne peut lui faire grief de ne pas s'être manifestée avant l'audience du 17 juillet 2020. Si, au contraire, la demande a été portée à sa connaissance, elle doit justifier pourquoi elle n'a pas fait valoir ses droits en temps opportun.

[51] À ce sujet, il est utile de citer l'article 2 (2) de la *Loi sur la société canadienne des postes*²⁵, qui établit une présomption de réception d'un envoi par le destinataire, dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

Présomption

(2) Pour l'application de la présente loi, le destinataire d'un envoi est censé en avoir reçu livraison si s'est effectuée, selon les modalités de distribution habituellement appliquées à son égard, l'une des opérations suivantes :

- a)** remise de l'envoi à son lieu de résidence ou de travail ou à son établissement;
- b)** remise de l'envoi dans sa boîte postale, dans sa boîte aux lettres rurale ou en tout autre endroit affecté au même usage;
- c)** remise de l'envoi entre ses mains ou entre celles d'une personne apparemment autorisée par lui à en recevoir livraison, notamment un domestique ou un mandataire.

(Nos soulignements)

²⁵ LRC 1985, c. C -10.

[52] Devant cette Cour, monsieur Marin a déposé la preuve de la notification de la demande initiale effectuée le 13 juillet 2020 chez les parents de madame Guindon en Outaouais.

[53] La preuve montre effectivement que la demande initiale (accompagnée de l'avis de convocation à l'audience du 17 juillet 2020 émise par le TAL) a été livrée par Postes Canada le 13 juillet 2020 à 9h48 à l'adresse du domicile des parents de madame Guindon. Cette livraison est confirmée par Postes Canada dans une lettre du 14 janvier 2021 qu'a produite monsieur Marin.

[54] C'est à cette même adresse que monsieur Marin a transmis la décision rendue par le TAL le 25 septembre 2020, condamnant madame Guindon à lui verser une somme de 3 374,16 \$. Monsieur Marin a pris cette initiative, puisque l'adresse de madame Guindon indiquée sur la décision du TAL était toujours celle de son ancien logement à Québec.

[55] Après avoir reçu ce jugement, madame Guindon a déposé sa demande de rétractation et officialisé son changement d'adresse au TAL.

[56] Dans ses témoignages (devant le TAL et cette Cour), madame Guindon a confirmé qu'elle utilisait le domicile de ses parents comme adresse de résidence en raison de ses nombreux déménagements. En 2020, elle passait la moitié de son temps aux États-Unis.

[57] Le Tribunal conclut donc que le 13 juillet 2020, jour où la demande initiale est livrée par Postes Canada, l'adresse du domicile de madame Guindon est celle de ses parents en Outaouais, c'est-à-dire le lieu où elle reçoit son courrier. De plus, les parents de madame Guindon étaient autorisés à recevoir le courrier de leur fille lorsqu'elle s'absentait du pays, comme ce fut le cas en juillet 2020. C'est ce que confirment madame Guindon et son père dans leur témoignage respectif.

[58] Le Tribunal note également que la demande initiale a été livrée dans une case postale fermée à clé. Ce jour-là, seuls les parents de madame Guindon ont accès à ce casier.

[59] Il faut donc présumer que les parents de madame Guindon ont bel et bien reçu la demande initiale.

[60] Madame Guindon et ses parents affirment toutefois qu'ils n'ont pas reçu ce document.

[61] Copie de son passeport et de son visa à l'appui, madame Guindon indique qu'elle se trouvait aux États-Unis le 13 juillet 2020. Le Tribunal n'a aucune raison d'en douter.

[62] Doit-on pour autant conclure que la demande initiale (et la convocation à l'audition du 17 juillet 2020) n'a pas été portée à sa connaissance?

[63] Le Tribunal ne le croit pas.

[64] Avec égard, la crédibilité de madame Guindon – élément que n'a d'ailleurs pas évalué le TAL – est entachée.

[65] Lors de l'audience du 30 novembre 2020 devant le TAL, madame Guindon a affirmé, sous serment, qu'elle a quitté son logement de Québec (endroit où les procédures et les avis d'audience lui étaient acheminés), pour s'installer chez une amie à Charlesbourg. Puis, au mois d'avril 2018, elle raconte qu'elle a quitté la Ville de Québec pour retourner vivre chez ses parents en Outaouais. À compter de ce moment, la résidence de ses parents devient la sienne.

[66] Ces faits ont été réitérés devant cette Cour.

[67] Jusque-là, la version de madame Guindon est cohérente.

[68] Mais là où le bât blesse, c'est lorsque madame Guindon dit avoir payé pour faire suivre son courrier expédié à l'adresse de son ancien logement à Québec vers le domicile de ses parents en Outaouais. Elle dit que son courrier était relayé à cette adresse.

[69] Monsieur Marin réfute cette allégation, puisque les procédures et lettres qu'il a transmises à l'adresse du logement de Québec lui ont été retournées. Il explique avoir mandaté une firme spécialisée pour trouver la nouvelle adresse de madame Guindon, ce qui lui a ensuite permis de notifier la demande initiale par courrier recommandé, accompagnée de l'avis de convocation à l'audience du 17 juillet 2020.

[70] Or, si madame Guindon avait fait suivre son courrier après avoir quitté son logement, pourquoi les correspondances transmises à cet endroit ont-elles été retournées à leur destinataire? Ces envois sont :

- La demande initiale datée du 5 janvier 2018, que monsieur Marin a tenté de notifier;
- La convocation à l'audience du 4 avril 2019, expédiée le 12 mars 2019 par le TAL;
- La convocation à l'audience du 23 mars 2020, expédiée le 27 février 2020 par le TAL;
- La décision du TAL rendue le 25 septembre 2020, transmise aux parties le 1^{er} octobre 2020 par le TAL.

[71] Mais il y a plus.

[72] Le 30 juin 2020, le TAL a transmis l'avis de convocation pour l'audience du 17 juillet 2020. Cet avis a été expédié à madame Guindon à l'adresse du logement de Québec. Cette fois-ci, l'avis n'a pas été retourné au TAL. Par contre, madame Guindon

affirme qu'elle n'a pas reçu cet avis. Si elle faisait suivre son courrier, comment explique-t-elle la situation?

[73] Le TAL n'a examiné aucun de ces éléments, mais a conclu que la rétractation devait être ordonnée. Pourtant, la crédibilité de madame Guindon était mise en doute, sachant qu'elle disait avoir fait suivre son courrier après son départ de Québec, ce qui ne semble pas être le cas.

[74] Le Tribunal juge qu'il est tout aussi difficile de prêter foi au témoignage de madame Guindon lorsqu'elle affirme qu'elle n'a jamais reçu ou pris connaissance de la demande initiale. Il faut dire que les témoignages de madame Guindon et de ses parents sont peu crédibles et cousus de fil blanc.

[75] Les parents confirment qu'ils n'étaient pas à l'extérieur de la région la journée du 13 juillet 2020 (livraison de la demande initiale). Le père est à son travail en journée alors que la mère est présente à la résidence (elle œuvre comme travailleuse autonome).

[76] Il serait étonnant que les parents aient reçu la décision du TAL condamnant leur fille à payer des dommages-intérêts à monsieur Marin, mais non la demande initiale (qui, selon Postes Canada, a été livrée).

[77] Est-ce que les parents, après avoir reçu le document, ont informé leur fille sans que celle-ci ne se manifeste auprès du TAL? Est-ce que les parents auraient choisi de ne pas informer leur fille de la réception de la procédure judiciaire, vu l'animosité qui existait à ce moment - et qui existe toujours - entre elle et monsieur Marin? Dans les deux cas, il s'agit de négligence qui ne peut donner ouverture à rétractation de jugement.

[78] Madame Guindon dit avoir demandé à ses parents de la tenir informée des lettres reçues en son absence. Si c'est le cas, comment expliquer qu'elle n'ait pas été avisée de la réception de la demande initiale? Il était de sa responsabilité de veiller à ce que son courrier soit porté à sa connaissance, même si elle est régulièrement à l'extérieur du pays²⁶.

[79] Le Tribunal rappelle que la négligence, le laxisme et le manque de sérieux dans la conduite de ses affaires ou la défense de ses droits ne sont pas des motifs de rétractation qui permettent de déroger au principe de l'irrévocabilité des jugements²⁷.

[80] Or, on ne peut conclure que madame Guindon a été empêchée de se défendre par surprise, fraude ou autre cause jugée suffisante. Elle n'a pas été « induite ou

²⁶ À titre d'illustration, voir : *Thérien c. Habitat Métis du Nord*, 2014 CanLII 138748 (QC RDL), par. 36.

²⁷ *9125-3575 Québec inc. c. Investissements garantis inc.*, 2012 QCCA 2058, par. 12. Voir aussi : *Investissement Copley Trinity inc. c. Chu*, 2021 QCCQ 12771; *Emco Corporation c. Constructions Innovo inc.*, 2021 QCCQ 94 (Appel rejeté : *Vespoli c. Emco Corporation*, 2021 QCCA 588; *Tremblay c. Gestion Jean Turcotte inc.*, 2016 QCCS 958.

occasionnée par le comportement de [monsieur Marin] ou d'un tiers »²⁸ et sa négligence n'est pas le fruit d'un « imbroglio créé par la procédure, légale, mais inhabituelle »²⁹.

[81] La conduite de madame Guindon, depuis qu'elle a quitté son logement de Québec en juin 2017, ressemble à celle d'une personne qui souhaite éviter que son ancien propriétaire ne la retrace.

[82] À ce propos, cette mise en garde de la Cour d'appel conserve toute sa pertinence :

[52] En présence d'une manœuvre dilatoire ou d'un je-m'en-foutisme à l'égard du système judiciaire, souvent liés à une situation d'insolvabilité, il ne faut pas jouer le jeu. Mais c'est tout le contraire s'il s'agit d'une méprise, même si elle nous paraît plutôt stupide. Personne n'est exempt de pareille erreur un jour ou l'autre.³⁰

[83] Dans sa jurisprudence, le TAL assimile à de la négligence le fait pour une personne de ne pas effectuer de changement d'adresse ou d'assurer le suivi de son courrier après un déménagement³¹. Le même constat s'impose lorsqu'un locataire omet de récupérer régulièrement son courrier³².

[84] Le Tribunal doit donc rejeter les motifs de rétractation soulevés par madame Guindon.

* * *

[85] Le Tribunal reconnaît le sérieux des moyens de défense évoqués par madame Guindon.

[86] Dans sa demande, monsieur Marin allègue que madame Guindon a quitté son logement sans droit le 24 juin 2017 et que ce logement a été reloué le 15 novembre 2017, d'où les quelques mois de loyers réclamés à titre de dommages-intérêts.

[87] Pour sa défense, madame Guindon explique avoir quitté le logement au mois de juin 2017 après avoir résilié le bail à l'amiable et versé une somme de 800 \$ à monsieur Morin en guise de compensation, en plus de lui avoir remis ses appareils électroménagers.

[88] La théorie des « vases communicants » entre les motifs justifiant la rétractation de jugement et les moyens de défense Cour d'appel a maintes fois été réitérée par la Cour d'appel. Ainsi, « plus les moyens de défense sont sérieux, plus sont vraisemblables et recevables les motifs du défendeur pour expliquer que son défaut « est dû à la surprise,

²⁸ 9125-3575 Québec inc. c. Investissements garantis inc., *id.*, par. 12.

²⁹ Groupe JSV inc. c. Goal Capital inc., 2014 QCCA 398, par. 42.

³⁰ *Id.*

³¹ Létourneau c. Les Logements Mjb, 2015 CanLII 112257 (QC RDL), par. 10, 11.

³² Thérien c. Habitat Métis du Nord, précité, note 26, par. 36-40.

à l'oubli, à l'inadvertance, à la méprise, à une erreur, peut-être même stupide, mais sincère » [...] »³³.

[89] Toutefois, de bons moyens de défense ne peuvent suffire à eux seuls pour rétracter un jugement. Autrement, comme l'indique cette Cour :

Cela aurait pour effet d'évacuer complètement la nécessité de démontrer des motifs sérieux de rétractation et reviendrait à dire qu'en présence d'excellents moyens de défense à faire valoir, il n'y a pas lieu de s'attarder aux motifs de rétractation³⁴.

[90] En l'espèce, le sérieux des moyens de défense ne saurait compenser pour l'insuffisance des motifs de rétractation.

[91] Dans ces circonstances, le Tribunal doit accueillir l'appel et rendre les ordonnances qui s'imposent.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

ACCUEILLE l'appel;

INFIRME la décision de rétractation rendue le 2 décembre 2020 par le Tribunal administratif du logement (dossier n° 373542 18 20180105 T);

MAINTIENT la décision du Tribunal administratif du logement rendue le 20 septembre 2020 (dossier 373542 18 20180105 G);

DÉCLARE exécutoire la décision du Tribunal administratif du logement rendue le 20 septembre 2020, à compter du 30^e jour suivant la date du présent jugement;

CONDAMNE Samantha Guindon aux frais de justice en appel;

DOMINIC ROUX, J.C.Q.

Date d'audience : 27 janvier et 25 février 2022

³³ *Ean c. Immeubles Gloria inc.*, 2019 QCCA 900, citant *Groupe JSV inc. c. Goal Capital inc.*, précité, note 28, par. 30.

³⁴ *Nissan Canada c. Jean-Brice-Fils*, 2020 QCCQ 253, par. 96. Voir aussi : *Emco Corporation c. Constructions Innovo inc.*, 2021 QCCQ 94; *Produits frais FMS inc. c. Tout-Prêt inc.*, 2021 QCCQ 4201, par. 59.