

## COUR DU QUÉBEC

(Division administrative et d'appel)

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
« Chambre civile »

N° : 500-80-040385-206

DATE : 28 juillet 2022

---

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

---

**MONTRÉAL-QC VALUE-ADD HOLDINGS LIMITED**  
Appelante  
c.  
**SHAWN JEFFERIES**  
Intimé

---

### JUGEMENT<sup>1</sup>

---

[1] L'appelante se pourvoit contre une décision de la Régie du logement rendue le 9 décembre 2019 qui accueille sa demande en résiliation de bail, ordonne l'expulsion de l'intimé, condamne l'intimé à lui payer les loyers impayés, mais refuse de lui accorder les frais de justice (« **Décision** »)<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> L'appel dans le présent dossier a été entendu en même temps que l'appel dans 4 autres dossiers, soit les dossiers 500-80-040383-201 (« **Dossier Sadaquat** »), 500-80-040384-209 (« **Dossier Al Kisswani** »), 500-80-040386-204 (« **Dossier Doucet** ») et 500-80-040387-202 (« **Dossier Joseph** »). Un jugement distinct sera rendu dans chacun des 5 instances.

<sup>2</sup> *Montréal-QC Value-Add Holdings Ltd. c. Jefferies*, dossier n° 483555, 2019 QCRDL 38983.

[2] La seule question véritablement en litige en appel porte sur le refus de la Régie du logement d'accorder les frais de justice à l'appelante, bien qu'elle ait eu gain de cause relativement à tous les objets de sa demande intentée devant ce tribunal.

[3] L'appelante a été autorisée à porter la Décision en appel par un juge de la Cour du Québec<sup>3</sup>. Ce jugement établit les questions suivantes aux fins de l'appel :

- a) Le régisseur a-t-il erré en droit en sanctionnant l'omission d'avoir complété la section G du formulaire du bail obligatoire par un refus d'accorder à l'appelante les frais prévus au *Tarif des frais exigibles par la Régie du logement*?
- b) Le régisseur a-t-il exercé sa discrétion judiciaire quant à l'octroi des frais de justice d'une manière déraisonnable ou nettement inappropriée dans les présentes circonstances?

### **Contexte**

[4] L'appelante et l'intimé sont liés par un bail de logement qui se termine en avril 2020 et dont le loyer mensuel est de 880 \$.

[5] Le 24 septembre 2019, l'appelante introduit devant la Régie du logement une demande en résiliation du bail et éviction de l'intimé pour défaut de paiement du loyer et en recouvrement du loyer dû.

[6] L'audition de la demande a lieu le 12 novembre 2019 et est présidée par le régisseur Marc C. Forest.

[7] La cause est prise en délibéré et le 9 décembre 2019, la Régie du logement rend la Décision.

[8] La Régie du logement conclut que l'intimé est en défaut de payer le loyer des mois d'août à novembre 2019 inclusivement et doit des arrérages de loyer de 2 720 \$. D'ailleurs, l'intimé admet devoir cette somme. Vu les termes de l'article 1971 du *Code civil du Québec* (« **C.c.Q.** »), la Régie du logement résilie le bail pour non-paiement de loyer de plus de trois semaines et ordonne l'expulsion de l'intimé.

[9] Cependant, bien que l'appelante ait gain de cause sur l'ensemble sa demande, la Régie refuse de lui accorder les frais de justice au motif qu'elle, à l'instar de plus de 70 % des locataires, n'a pas complété la section G du bail et n'a pas justifié cette omission<sup>4</sup>. La section G du bail prévoit que le locateur doit y indiquer le loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédant le début du bail.

[10] Le 23 juillet 2020, l'appelante est autorisée à se pourvoir en appel de la Décision.

---

<sup>3</sup> *Montreal-Qc Value-Add Holdings Ltd c. Jefferies*, 2020 QCCQ 2897.

<sup>4</sup> Décision, paragr. 7-10.

## **Moyens d'appel**

[11] L'appelante plaide que dans les circonstances de la présente affaire, et vu la règle de la succombance, le membre n'avait pas discrétion et devait, suivant l'article 79.1 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (RLRQ, c. T-15.01, « **Loi** ») lui adjuger les frais de justice prévus au *Tarif des frais exigibles par le Tribunal administratif du logement* (RLRQ, c. T-15.01, r. 6)<sup>5</sup>

[12] Subsidiairement, l'appelante plaide que la Décision est mal fondée en droit puisque si le membre avait la discrétion pour refuser d'adjuger les frais de justice, il a exercé cette discrétion de façon déraisonnable et pour des considérations erronées puisque son refus repose sur son désir de la punir parce qu'elle n'aurait pas complété la section G du formulaire du bail de logement.

## **Analyse**

### **1. Question préliminaire : la Cour du Québec est-elle toujours compétente pour entendre et trancher l'appel?**

[13] Avant de traiter des questions soulevées par l'appel, il faut d'abord se pencher sur la question du caractère appelable de la Décision vu le jugement rendu par cette cour dans *Montréal-QC Value-Add Holdings Ltd. c. Lait*<sup>6</sup>, un dossier connexe pour lequel la permission d'appeler de la décision de la Régie fut accordée en même temps que le présent dossier.

[14] Dans *Lait*, le juge, alors qu'il est saisi du fond de l'appel, décide que la Cour du Québec n'est pas compétente pour entendre l'appel vu la règle énoncée à l'article 91 al. 2(2) de la *Loi*<sup>7</sup> compte tenu de faits survenus postérieurement à la décision de la Régie dans cette affaire.

[15] Selon ce jugement, lorsque la Cour du Québec est saisie d'une demande pour permission d'appeler d'une décision du Tribunal administratif du logement ou du fond de l'appel, elle doit « actualiser les procédures », c'est-à-dire s'enquérir des faits survenus depuis le prononcé de la décision de première instance afin de déterminer si le droit d'appel existe toujours au moment de l'audition sur la demande pour permission d'appeler, ou le cas échéant, lors de l'audience sur le fond.

---

<sup>5</sup> Lors du prononcé de la Décision, c'est la *Loi sur la Régie du logement* (RLRQ, c. R-8.1) qui est en vigueur et qui régit l'instance en première instance ainsi que le droit d'appel. Cette loi est remplacée par la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (RLRQ, c. T-15.01) qui entre en vigueur le 31 août 2020. Les dispositions législatives applicables pour résoudre l'appel sont identiques dans l'ancienne loi et la loi nouvelle. Ainsi, le Tribunal réfèrera à la loi nouvelle (ainsi qu'à ses règlements) dans le présent jugement.

<sup>6</sup> 2021 QCCQ 14067 (26 mars 2021).

<sup>7</sup> Cet alinéa prévoit qu'il n'y a pas de droit d'appel des décisions du TAL portant sur une demande dont le seul objet est le recouvrement d'une petite créance.

[16] Pour trancher la question préliminaire, le Tribunal doit décider, entre autres, s'il y a lieu pour la Cour du Québec d'« actualiser » le droit d'appel prévu à la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* pour tenir compte de faits nouveaux survenus après le prononcé d'une décision du Tribunal administratif du logement (« **TAL** »).

[17] Une mise en contexte est nécessaire pour bien comprendre les enjeux de la question préliminaire.

[18] Le 9 décembre 2019, la Régie rend la Décision visée par le présent appel. Le même jour, elle rend des décisions identiques dans cinq autres dossiers, incluant le dossier Lait et les dossiers Sadaquat, Al Kisswani, Doucet et Joseph.

[19] Le 23 juillet 2020, un juge de cette Cour autorise l'appelante à en appeler de la Décision<sup>8</sup> et des décisions de la Régie dans les dossiers Lait<sup>9</sup>, Sadaquat<sup>10</sup>, Al Kisswani<sup>11</sup>, Doucet<sup>12</sup> et Joseph<sup>13</sup>. Ces six dossiers soulèvent des questions identiques en appel et les instances en appel sont réunies en appel suivant l'article 87 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*.

[20] Le 26 mars 2021, l'audition de l'appel au fond a lieu dans les six dossiers.

[21] Le juge qui entend l'appel soulève d'office le caractère appellable des six décisions de la Régie puisqu'il est d'avis qu'il faut « actualiser » le droit d'appel à la date de l'instruction de l'appel. Il demande alors aux parties si depuis les décisions de la Régie de nouveaux faits sont survenus qui pourraient avoir une incidence sur le droit d'appel et plus particulièrement, si l'objet de l'appel vise le recouvrement d'une « petite créance », c'est-à-dire une demande en recouvrement d'une créance d'au plus 15 000 \$.

[22] Séance tenante, il est informé par les parties dans le Dossier Lait que l'intimée dans ce dossier (Mme Lait, la locataire) a payé après la date de la décision de la Régie les loyers impayés qu'elle avait été condamnée à payer en première instance.

[23] Sur la foi de cette information, il rend jugement séance tenante et rejette l'appel puisqu'il est d'avis que le droit d'appel est inexistant vu le paiement fait par Mme Lait (la locataire) :

[2] Toutefois, il appert dans le cadre de l'actualisation des procédures ayant eu cours dans ce dossier devant le soussigné, qu'avant même l'autorisation d'en appeler, **Mme Honelyn Lait** avait payé au courant du mois de décembre 2019 les

---

<sup>8</sup> *Montréal-QC Value-Add Holdings Limited c. Jefferies*, 2020 QCCQ 2897. L'autorisation a été accordée par le soussigné.

<sup>9</sup> *Montréal-QC Value-Add Holdings Limited c. Lait*, 2020 QCCQ 2894.

<sup>10</sup> *4241525 Canada inc. (Société de gestion Cogir) c. Sadaqat*, 2020 QCCQ 2895.

<sup>11</sup> *Développement du 21e locatif inc. c. Al Kisswani*, 2020 QCCQ 2896.

<sup>12</sup> *Montréal-QC Value-Add Holdings Limited c. Doucet*, 2020 QCCQ 2898.

<sup>13</sup> *Montréal-QC Value-Add Holdings Limited c. Joseph*, 2020 QCCQ 2899.

loyers impayés réclamés par **Montréal-QC Value-Add Holdings Ltd.** afin d'éviter la résiliation du bail.

[3] Ce faisant, l'objet principal de la demande déposée à la **Régie du logement** au moment de l'autorisation d'en appeler ainsi qu'au jour de la présente audition n'existe plus.

[4] Dans ce contexte, le Tribunal doit s'en remettre à la disposition d'ordre public prévue à l'article 91 paragraphe 2 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement (LTAL)* qui se libelle de la façon suivante :

« [...]

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:

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.

[...] »

[5] Ainsi, les exigences et conditions prévues à l'article 91 LTAL sont une question de compétence qui peut être soulevée en tout état de cause par le Tribunal avant de procéder à l'audition de l'appel au fond.

[6] En effet, force est de constater que la Cour du Québec n'est pas compétente pour entendre le présent appel puisque l'objet principal de l'appel est uniquement le montant des frais judiciaires non attribués à **Montréal-QC Value-Add Holdings Ltd.**, soit un montant minime moins de 100 \$, ce qui constitue une créance visée à l'article 73 LTAL.<sup>14</sup>

[Citations omises-Soulignements ajoutés]

---

<sup>14</sup> 2021 QCCQ 14067.

[24] Quant aux cinq autres dossiers dont il est saisi, il les prend en délibéré et demande à l'avocate des parties appelantes de lui transmettre de l'information supplémentaire quant aux paiements effectués par les intimés après la date des décisions de la Régie dans chaque instance et les dates de ces paiements.

[25] Le juge a reçu l'information qu'il a sollicité mais n'a pas pu rendre jugement dans les cinq autres dossiers qu'il a pris en délibéré puisqu'il a été empêché d'agir.

[26] Le 18 janvier 2022, la juge en chef de la Cour du Québec rend une ordonnance en vertu de l'article 326 *Code de procédure civile* (« **C.p.c.** ») et désigne le juge soussigné pour rendre jugement dans ces cinq dossiers, c'est-à-dire les Dossiers Jefferies, Sadaquat, Al Kisswani, Doucet et Joseph.

[27] L'appelante a demandé de pouvoir présenter à nouveau ses arguments en appel devant le soussigné et le 15 février 2022, le Tribunal a entendu les représentations de l'appelante dans ces dossiers.

[28] Se pose alors la question suivante : La Cour du Québec doit-elle réévaluer le caractère appellable des décisions du TAL pour lesquelles un appel a été autorisé pour tenir compte de faits survenus après la date du prononcé de la décision en première instance?

[29] Mon collègue qui rend le jugement dans l'affaire *Lait* a décidé que oui.

[30] Avec respect pour l'opinion contraire, le Tribunal n'est pas de cet avis. Le droit d'appel doit être évalué à la date de la décision qu'une partie souhaite porter en appel à la Cour du Québec suivant les critères établis à l'article 91 de la *Loi* et la compétence de la Cour n'est pas affecté par des faits nouveaux survenus postérieurement à la décision.

[31] En d'autres mots, le.a juge de la Cour du Québec saisi.e d'une demande pour permission d'appeler ou, lorsque celle-ci est accordée, d'un appel au fond, n'a pas à s'enquérir des faits survenus après la décision du TAL puisque ces faits n'ont pas d'incidence sur l'existence ou non du droit d'appel. Voici pourquoi.

[32] L'article 91 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* prévoit un droit d'appel sur permission de certaines décisions de ce tribunal administratif, et ce, seulement « lorsque la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour du Québec ».

[33] L'article 91 l'al. 2 de la *Loi* énonce que « Toutefois, il n'y a pas d'appel des décisions du Tribunal portant sur une demande... dont le seul objet est le recouvrement d'une créance visée dans l'article 73 », c'est-à-dire une créance d'au plus 15 000 \$.

[34] Le droit d'appel dépend donc de l'objet de la demande introduite devant le TAL et du montant qui est réclamé. Qu'advient-il du droit d'appel lorsque des faits nouveaux portant sur l'objet ou le quantum de la demande surviennent après la décision du TAL?

Ces faits nouveaux et postérieurs font-ils perdre le droit d'appel qui existait au moment du prononcé de la décision du TAL?

[35] Le droit d'appel sur permission est-il cristallisé au moment du prononcé de la décision du TAL ou peut-il être affecté par des faits nouveaux et postérieurs à la décision?

[36] Hormis le jugement *Lait*<sup>15</sup>, le Tribunal n'a pas retrouvé de jugements de la Cour du Québec qui traitent expressément de l'incidence de faits survenus postérieurement à la décision de TAL (ou anciennement la Régie) sur le droit d'appel en vertu de l'article 91 al. 2, paragraphe 2 de la *Loi*.

[37] Dans *Lait*, le juge justifie sa décision de décliner compétence parce que « l'objet principal de la demande déposée à la **Régie du logement** au moment de l'autorisation d'en appeler ainsi qu'au jour de la présente audition n'existe plus »<sup>16</sup>. Il s'appuie sur cinq jugements<sup>17</sup>.

[38] Or, après analyse de ces cinq jugements, le Tribunal constate que dans aucune de ces affaires la permission d'appeler est rejetée en raison de faits nouveaux survenus après le prononcé de la décision de la Régie du logement. Plutôt, la permission d'appeler n'est pas autorisée parce que dans chacune de ces affaires, l'objet de la demande initialement introduite devant la Régie a été modifié en raison de faits nouveaux survenus pendant l'instance devant ce tribunal administratif de sorte qu'au moment de l'audience, la Régie n'était saisie que d'une demande dont le seul objet est le recouvrement d'une petite créance.

[39] Par exemple, dans *Shaulov c. Pharand*, la demande initialement introduite devant la Régie avait pour objet la résiliation du bail, l'expulsion du locataire, l'accès au logement et le recouvrement de loyer. En cours d'instance, les parties conviennent de résilier le bail de sorte la seule demande qui subsistait en était une en recouvrement de loyer et dommages-intérêts<sup>18</sup>. Les demandes en résiliation de bail étaient devenues caduques vu le départ du locataire.

[40] La permission d'appeler est refusée parce que le seul objet de la demande au moment de l'audience devant la Régie est le recouvrement d'une petite créance<sup>19</sup>. Ce jugement n'établit pas que la Cour du Québec doit tenir compte de faits survenus après l'instance devant la Régie (ou le TAL) pour déterminer s'il y a absence du droit d'appel vu l'article 91 al. 2 de la *Loi*.

---

<sup>15</sup> 2020 QCCQ 14067.

<sup>16</sup> *Ibid.*, paragr. 3.

<sup>17</sup> *Shaulov c. Pharand*, 2018 QCCQ 1124, paragr. 10-12; *Boudreau c. Benfeito*, 2013 QCCQ 16264; *Placements Sergakis inc. c. Cour du Québec*, 2013 QCCS 449, paragr. 11, rejetant la demande en révision judiciaire du jugement de la Cour du Québec dans *Placements Sergakis inc. c. Ducharme*, 2012 QCCQ 2994; *Makhnin c. Senouci*, 2018 QCCQ 1124, paragr. 23-26.

<sup>18</sup> *Shaulov c. Pharand*, 2016 CanLII138643, paragr. 28 et 30 de la décision.

<sup>19</sup> *Shaulov c. Pharand*, 2018 QCCQ 1124, paragr. 23-25.

[41] Dans *Makhnin c. Senouci*, le 3 juillet 2017, la locatrice introduit une demande en résiliation de bail et expulsion du défendeur et en recouvrement de loyer (6 000 \$). Le 10 août 2017, le défendeur déguerpit. Lorsque l'audience a lieu devant la Régie le 16 août 2017, le volet de la demande visant la résiliation et l'expulsion du locataire est sans objet<sup>20</sup>. Seule subsiste une demande en recouvrement de loyer de 6 000 \$.

[42] Le juge Massol refuse la permission d'appeler de la décision de la Régie parce qu'il y a inexistence du droit d'appel vu que l'objet de la demande au moment de l'audience devant la Régie vise le recouvrement d'une petite créance :

[23] En effet, bien qu'initialement la demande de la locatrice visait la résiliation de bail, l'expulsion et le recouvrement d'un loyer de 6 000 \$, les deux premières conclusions sont devenues sans objet compte tenu qu'au jour de l'audience, le défendeur avait quitté les lieux.

[24] Reste donc en litige uniquement le recouvrement d'une somme de 6 000 \$.

[25] Étant donné que la demande qui subsistait visait un montant inférieur à 15 000 \$, le jugement qui s'en suit ne peut faire l'objet d'un appel à la Cour du Québec.<sup>21</sup>

[43] L'affaire *Makhnin* n'établit pas que la Cour du Québec doit « actualiser » le droit d'appel au stade de l'audition de la demande pour permission d'appeler ou de l'appel sur le fond et considérer des faits survenus après le prononcé de la décision du TAL pour déterminer s'il y a toujours un droit d'appel. La permission d'appeler est refusée dans *Makhnin* en raison de faits survenus en cours d'instance devant la Régie qui modifient l'objet de la demande.

[44] Certes, il peut arriver qu'un.e juge saisi.e d'un appel sur le fond constate à la lecture du dossier et soulève d'office la question de sa compétence vu l'inexistence du droit d'appel prévu à l'article 91 al. 2 de la *Loi*, et ce, même si la permission d'appeler a déjà été autorisée<sup>22</sup>. Mais cette absence de compétence doit être décidée en fonction des faits et de l'état du dossier tel que constitué en première instance et non pas en raison de faits survenus après l'audience au TAL ou le prononcé de la décision de ce tribunal.

[45] Il faut faire une distinction entre les faits nouveaux ayant une incidence sur l'objet de la demande et qui surviennent entre le dépôt de la demande au TAL et l'instruction devant ce tribunal, et ceux qui surviennent après le prononcé de la décision.

[46] Dans cette dernière hypothèse, le Tribunal ne croit pas que ces faits ont une incidence sur l'existence ou non du droit d'appel en vertu de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*.

---

<sup>20</sup> *Makhnin c. Senouci*, 2017 QCRDL 38154.

<sup>21</sup> *Makhnin c. Senouci*, 2018 QCCQ 1124.

<sup>22</sup> *Green c. Malka*, 2006 QCCQ 605 (juge C. Sirois).

[47] Cette règle découle d'un principe maintes fois réitéré par la Cour d'appel selon lequel le droit d'appel doit être évalué à la date du jugement dont on veut appeler et non en fonction de faits survenus après le prononcé du jugement de première instance<sup>23</sup>.

[48] Ce principe a été élaboré par la Cour d'appel dans le contexte de l'interprétation de l'expression « la valeur de l'objet du litige » de l'article 30 al. 2 *C.p.c.* Cet article énonce que « Toutefois, ne peuvent faire l'objet d'un appel que sur permission ... les jugements où la valeur de l'objet du litige en appel est inférieure à 60 000 \$ ». La formulation de cet article est similaire à celle que l'on retrouve à l'article 91 al. 2 de la *Loi*.

[49] L'arrêt *Habitations des Champs Fleuris inc. c. Bouvier* illustre le principe<sup>24</sup>. Dans cette affaire, les intimés obtiennent jugement contre l'appelante pour 8 129,94 \$ plus les intérêts et l'indemnité additionnelle, pour un total qui excède 10 000 \$. Au moment du prononcé du jugement, l'article 26 du *Code de procédure civile* alors en vigueur (l'article équivalent dans le nouveau code est l'article 30) prévoit que les jugements dont la valeur de l'objet en litige est supérieure à 10 000 \$ sont appelables de plein droit.

[50] L'appelante inscrit en appel le jugement. Un des motifs d'appel est que le juge a erré en la condamnant à payer des intérêts.

[51] Deux semaines après le dépôt de l'inscription en appel, les intimés se désistent de cette partie du jugement concernant la partie contestée des intérêts faisant l'objet du motif d'appel. En conséquence de ce désistement, le montant de la condamnation est en deçà du seuil d'appel de plein droit.

[52] Les intimés présentent une requête en rejet d'appel au motif que vu le désistement, le jugement n'est plus susceptible d'appel.

[53] La Cour d'appel rejette cet argument. La renonciation aux intérêts par les intimés subséquemment au prononcé du jugement ne peut affecter le droit d'appel puisque le droit d'appel est né par l'effet du jugement et de la loi. C'est lors du jugement dont appel que le droit d'appeler existe<sup>25</sup>.

[54] Cette règle de droit est réitérée et appliquée régulièrement par la Cour d'appel<sup>26</sup>.

[55] Vu la nature du droit d'appel et la formulation similaire entre les textes législatifs, ce principe est transposable à la détermination de l'existence du droit d'appel aux fins de l'article 91 al. 2(2) de la *Loi*.

---

<sup>23</sup> *Procureur général du Québec c. Beaulieu*, 2021 QCCA 1305, paragr. 61 note de bas de page n° 61.

<sup>24</sup> [1988] RDJ 289.

<sup>25</sup> *Ibid.*, paragr. 10 et 13.

<sup>26</sup> *Intact, compagnie d'assurances c. Lamontagne*, 2016 QCCA 1628 paragr. 21; *Re/Max Classic inc. c. Autobus Scolaire Unik inc.*, J.E. 94-244, 1994 CanLII 5300 (C.A.); *H.R. Paquin inc. c. Entreprises d'électricité Gauthier & Gignac inc.*, J.E. 93-6, 1992 CanLII 345 (C.A.); *Légaré-de Varennes c. Guay*, [1987] RDJ 278 (C.A.).

[56] Si au moment de la décision du TAL celle-ci est appelable sur permission aux termes de l'article 91 de la *Loi*, ce droit d'appel ne peut être « perdu » en raison de faits survenus après le prononcé de la décision puisque le droit d'appel doit être évalué à la date du jugement dont on veut appeler et non en fonction de faits survenus après le prononcé du jugement de première instance.

[57] Ainsi, si après le prononcé de la décision des faits surviennent qui font en sorte qu'une des situations énoncées au deuxième alinéa de l'article 91 est rencontrée, ces faits ne peuvent avoir pour effet de faire perdre un droit d'appel acquis à la date de la décision du TAL.

[58] En l'espèce, le fait que l'intimé ait payé une partie du loyer dû à l'appelante ou qu'il ait déguerpi après la date de la Décision n'affecte en rien le caractère appelable de celle-ci<sup>27</sup>.

[59] La compétence de la Cour du Québec d'entendre un appel d'une décision du Tribunal administratif du logement, une fois acquise, ne peut se perdre par des faits qui surviennent postérieurement à la décision de ce tribunal.

[60] Cela ne signifie pas que de tels faits ne seront jamais pertinents aux fins de l'appel. Il se peut qu'un fait postérieur rend l'appel théorique ou sans objet véritable comme l'écrivait le juge Chouinard dans *Légaré-de Varennes c. Guay*<sup>28</sup>.

[61] En l'espèce, malgré le paiement de l'intimé et son déguerpissement, l'appel n'est pas devenu théorique. Premièrement, la cause a un effet concret et n'est pas purement théorique. Deuxièmement, le Tribunal estime qu'il doit exercer son pouvoir discrétionnaire et trancher l'appel afin de répondre à une question et une situation qui risque de se reproduire<sup>29</sup>.

[62] La question de l'octroi des frais de justice est une question récurrente devant le Tribunal administratif du logement et il est utile de baliser l'exercice du pouvoir discrétionnaire des membres de ce tribunal. De plus, bien que cet appel concerne cinq décisions de ce tribunal, il y a pas moins de 15 autres décisions rendues par le TAL en 2019 et 2020 où ce tribunal refusé d'accorder les frais de justice à la partie qui a eu gain de cause pour les mêmes raisons que celles invoquées dans les décisions visées par le présent appel<sup>30</sup>.

---

<sup>27</sup> Voir lettres reçus de l'avocate de l'appelante datées du 1er avril 2021 et 14 février 2022.

<sup>28</sup> *Légaré-de Varennes c. Guay*, [1987] RDJ 278, paragr. 5 et 10.

<sup>29</sup> *Centre intégré de santé et de services sociaux de l'Outaouais c. B.S.*, 2022 QCCA 839, paragr. 4-6; *Centre intégré de santé et de services sociaux de l'Outaouais c. J.L.*, 2022 QCCA 792, paragr. 7.

<sup>30</sup> *Groupe Mercille inc. c. Lapointe Ménard*, 2020 QCRDL 7945; *Boulangier c. Dionne*, 2020 QCRDL 7951; *Groupe Mercille inc. c. Edwards-Noel*, 2020 QCRDL 7944; *Propriétés immobilières Jocelyn Leblanc inc. c. Nianga-Muabiavi*, 2019 QCRDL 40274; *Chabot c. Laroque*, 2019 QCRDL 40339; *Domaine Choisy inc. c. Brutus*, 2019 QCRDL 38965; *Desmarais c. Lamoureux*, 2019 QCRDL 39109; *Habitations Loge-accès c. François*, 2019 QCRDL 38960; *Discepolo c. Li*, 2019 QCRDL 39106; *Habitations*

[63] Pour ces motifs, le Tribunal conclut qu'il a compétence pour entendre l'appel de la Décision et que l'appel n'est pas théorique.

## 2. Le fond de l'appel

a) **Le membre du TAL a-t-il erré en droit en sanctionnant l'omission d'avoir complété la section G du formulaire du bail obligatoire par un refus d'accorder à l'appelante les frais prévus au *Tarif des frais exigibles par le Tribunal administratif du logement*?**

b) **Le membre du TAL a-t-il exercé sa discrétion judiciairement en refusant d'adjudger les frais de justice d'une manière déraisonnable ou nettement inappropriée dans les présentes circonstances?**

[64] Il convient de répondre à ces deux questions ensemble considérant qu'elles portent essentiellement sur le même sujet.

[65] La règle applicable en matière d'attribution des frais de justice se trouve à l'article 79.1 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* :

**79.1.** Lors de la décision, le membre peut adjudger sur les frais prévus par règlement.

[66] L'expression les « frais prévus par règlement » renvoie au *Tarif des frais exigibles par le Tribunal administratif du logement* (RLRQ, c. T-15.01, r. 6) (« **Tarif** »).

[67] Selon le *Tarif*, les frais de justice que le membre du TAL peut adjudger en vertu de l'article 79.1 incluent les frais pour la production des actes de procédure tels les demandes déposées à ce tribunal administratif, ainsi que les frais engagés par le demandeur pour la notification ou la signification d'un acte de procédure à chaque partie.

[68] L'article 79.1 de la *Loi* utilise le terme « peut » plutôt que « doit ».

[69] En utilisant le mot « peut » plutôt que le mot « doit », le législateur confère au TAL une discrétion dans l'attribution des frais de justice.

[70] Devant le TAL, comme c'est le cas devant les cours de justice, la décision d'attribuer ou non les frais de justice fait appel à la discrétion du décideur. Le décideur dispose d'un large pouvoir discrétionnaire, lequel doit cependant être exercé judiciairement.

---

*universellement accessibles inc. c. Landa Avimpiwa*, 2019 QCRDL 38961; *Placements Parthenais Messier Holdings inc. c. Akim*, 2019 QCRDL 39079; *Placements Parthenais Messier Holdings inc. c. Leblanc*, 2019 QCRDL 39080; *Grenon c. Moreau*, 2019 QCRDL 35374; *Pierre c. Mickel*, 2019 QCRDL 29198; *Martel c. Rochon*, 2019 QCRDL 29024.

[71] L'article 51 de la *Loi d'interprétation* prévoit :

**51.** Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose sera faite ou doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; mais s'il est dit qu'une chose «pourra» ou «peut» être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non.

[72] Comme l'écrit Louis-Philippe Pigeon dans son ouvrage *Rédaction et interprétation des lois*, l'usage du mot « peut » est permissif ou discrétionnaire<sup>31</sup>. En pareille circonstance l'auteur écrit que cette discrétion doit être exercée judiciairement :

Seulement, il faut bien distinguer le texte attributif de juridiction et le texte attributif de discrétion. Quand un texte est attributif de discrétion, il donne lieu à l'application de la règle qu'« un tribunal judiciaire doit exercer sa discrétion judiciairement ». Ceci signifie qu'un tribunal judiciaire doit exercer sa discrétion pour un motif valable en droit.

Exemples? Les tribunaux de la province ont tous discrétion pour accorder ou refuser les dépens. Cependant, cela ne veut pas dire que la décision du juge de première instance est décisive. Il est vrai que c'est au juge de première instance à décider. Il est vrai que la loi lui donne une discrétion illimitée. Mais, cependant, vous pouvez en appel demander à la Cour du banc de la reine de réviser cette discrétion. Pourquoi? Parce que cette discrétion, le juge doit en user « judiciairement », ce qui signifie qu'il doit le faire pour un motif valable. S'il n'a pas de motif valable en droit, s'il a tout simplement refusé les dépens sans donner aucune raison, la Cour d'appel n'hésitera pas à renverser sa décision. Qu'est-ce qu'un motif valable en droit? C'est là qu'intervient toute la théorie de la discrétion judiciaire. Le tribunal d'appel normalement ne révisera pas la décision de la cour de première instance si sa discrétion a été exercée pour un motif valable en droit, par exemple, si le juge a refusé les dépens parce qu'il considérait que le demandeur avait indûment prolongé les procédures par une attitude vexatoire. Dès qu'il a donné ce motif, le tribunal d'appel, normalement, ne révisera pas sa discrétion parce que voici un bon motif et c'est au juge de première instance de décider si ce motif-là existe. Mais si le motif n'est pas valable en droit? Par exemple, si le juge dit tout simplement: « Certains arguments du demandeur étaient erronés », on interviendra parce que c'est le droit du demandeur d'invoquer tous ses moyens. Cependant, il ne faut pas oublier que si un demandeur a formulé plusieurs réclamations dont une seule est bien fondée, le tribunal peut parfaitement, pour ce motif, décider que le demandeur doit être privé des dépens parce qu'il a fait durer le litige en formulant des réclamations non justifiées, tout comme il peut le punir de cette façon s'il a prolongé indûment l'enquête par des allégations futiles.

[Soulignements ajoutés]

---

<sup>31</sup> Louis-Philippe Pigeon, *Rédaction et interprétation des lois*, Les publications du Québec, 3e édition, 1986, p. 65 et ss.

[73] La Cour suprême du Canada rappelle dans *Colombie-Britannique (Ministre des Forêts) c. Bande indienne Okanagan* que le pouvoir d'adjudger les frais de justice demeure discrétionnaire, mais c'est un pouvoir discrétionnaire qui doit être exercé de façon judicieuse et il faut donc suivre les règles ordinaires relatives à cette question à moins que les circonstances ne justifient une approche différente<sup>32</sup>.

[74] Les décisions discrétionnaires ne sont pas entièrement à l'abri de tout contrôle. Comme l'enseigne la Cour suprême, une cour d'appel peut et doit intervenir lorsqu'elle estime que le juge de première instance s'est fondé sur des considérations erronées en ce qui concerne le droit applicable, y compris la détermination des critères juridiques à appliquer, leur définition et leur application, ou a commis une erreur manifeste dans son appréciation des faits<sup>33</sup>.

[75] Selon les auteurs Ferland et Emery, une cour d'appel n'intervient dans une décision portant sur l'attribution des frais de justice que dans des circonstances exceptionnelles<sup>34</sup> :

**1-2729** – Même s'il est clair que le juge au procès a toute discrétion pour déroger à la règle générale qui veut que la partie qui perd supporte les frais de justice, cette discrétion doit être exercée judiciairement et non arbitrairement, car les motifs sont sujets à révision par la Cour d'appel. Cela dit, en raison du pouvoir discrétionnaire attribué au juge du procès, ce n'est qu'exceptionnellement que la Cour d'appel intervient ; elle ne le fait pas si cette discrétion est exercée judiciairement, à moins que la décision discrétionnaire du juge ne soit pas motivée (art. 321, al. 1) ou que le juge se fonde sur un principe erroné en ce qui concerne le droit applicable, commette une injustice réelle ou manifeste, rende une décision inéquitable et disproportionnée sur les frais, fonde l'exercice de sa discrétion sur une mauvaise compréhension de faits importants, ou que sa décision soit rendue d'une manière non judiciaire.

[Références omises]

[76] Une cour d'appel peut aussi intervenir en matière d'attribution des frais de justice lorsque l'appelant, sur qui le fardeau repose, démontre que la décision est abusive, déraisonnable ou non judiciaire, c'est-à-dire fondée sur des considérations erronées, ou encore dans un cas de détournement de la discrétion à des fins autres que celles prévues

---

<sup>32</sup> *Colombie-Britannique (Ministre des Forêts) c. Bande indienne Okanagan*, [2003] 3 R.C.S. 71, paragr. 22.

<sup>33</sup> *Ibid.*, paragr. 36 et 43. Voir aussi *Anderson c. Alberta*, 2022 CSC 6, paragr. 53.

<sup>34</sup> Ferland, D. et Emery, B. *Les frais de justice (art. 339-344)* Précis de procédure civile du Québec, Volume 1 (Art. 1-301, 321-344 C.p.c.), D. Ferland et B. Emery, 6e édition, 2020 2020 EYB2020PPC80. Voir aussi *Entreprises Rioux & Nadeau inc. c. Société de récupération, d'exploitation et de développement forestiers du Québec (Rexfor)*, J.E. 2000-938, paragr. 33-34 (C.A.).

à la loi ou en présence d'une grave erreur dans l'exercice du pouvoir discrétionnaire, menant à une injustice<sup>35</sup>.

[77] Enfin, rappelons que « il n'y a rien de tel qu'une « discrétion » absolue et sans entraves », et tout exercice d'un pouvoir discrétionnaire doit être conforme aux fins pour lesquelles il a été accordé<sup>36</sup>.

[78] Appliquons ces principes à la Décision dont appel.

[79] Les règles d'attribution des dépens devant les tribunaux de droit commun sont prévues aux articles 340 à 342 *C.p.c.* La règle générale se trouve à l'article 340 al. 1 *C.p.c.* qui prévoit :

**340.** Les frais de justice sont dus à la partie qui a eu gain de cause, à moins que le tribunal n'en décide autrement.

[80] Les tribunaux ont interprété l'article 340 al. 1 *C.p.c.* comme accordant un pouvoir discrétionnaire au juge dans l'octroi des frais de justice.

[81] Les principes jurisprudentiels développés en matière de l'octroi des frais de justice par les cours de justice sont transposables au TAL vu la similitude entre l'article 340 al. 1 *C.p.c.* et l'article 79.1 de la *Loi*<sup>37</sup>.

[82] Dans son ouvrage *Frais de justice*, l'auteur Marc Léger recense les facteurs que les tribunaux ont pris en considération pour déroger à la règle de la succombance. Ces facteurs incluent :

1. Discrétion fondée sur la nature de la cause;
2. Discrétion fondée sur les moyens financiers des parties;
3. Discrétion fondée sur la conduite des parties;
4. Discrétion fondée sur la conduite de la partie gagnante;
5. Discrétion fondée sur la conduite de la partie perdante.<sup>38</sup>

---

<sup>35</sup> *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Deguise*, 2020 QCCA 495, paragr. 535; *Compagnie d'assurances générales Kansa internationale ltée c. Lévis (Ville de)*, 2016 QCCA 32, paragr. 59; *Droit de la famille-16456*, 2016 QCCA 389, paragr. 3; *Québec (Procureur général) c. Bélanger*, 2012 QCCA 1669, paragr. 57.

<sup>36</sup> *Canada (Ministère de la Citoyenneté et de l'Immigration) c. Vavilov*, 2019 CSC 65, paragr. 108.

<sup>37</sup> 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 : Côté, Pierre-André, *Interprétation des lois*, 4e édition, Montréal, Les éditions Thémis, no 1269-1273; *Belval c. Bureau de la sécurité privée*, 2016 QCCA 1499, paragr. 63-64.

<sup>38</sup> Marc Léger, *Frais de justice, législation annotée*, Thomson Reuters Canada Limitée, 2018, pp. I-583 à I-708

[83] Par exemple, lorsque la cause soulève une question constitutionnelle qui profitera à un ensemble de justiciables, la nature de la cause peut justifier l'exercice de la discrétion du décideur de refuser d'accorder des frais de justice à la partie qui a eu gain de cause. Dans ces circonstances, le décideur peut ne pas accorder de frais de justice ou décider que chaque partie assumera ses frais de justice<sup>39</sup>.

[84] En l'espèce, ce n'est pas la nature de la cause qui a motivé le membre du TAL de déroger à la règle de la succombance mais plutôt la conduite de l'appelante.

[85] Selon l'ouvrage *Frais de justice*, les tribunaux ont exercé leur discrétion de ne pas accorder les frais de justice à la partie qui a eu gain de cause en raison de sa conduite dans les circonstances suivantes :

1. La partie a demandé une modification de ses actes de procédures et a produit des pièces supplémentaires volumineuses la veille de l'instruction<sup>40</sup>;
2. La partie réclamait un poste de dommages injustifié et exagéré, ce qui a occasionné des coûts importants à la défenderesse pour se défendre à l'action<sup>41</sup>;
3. La partie a fait perdurer inutilement les procédures et a occasionné des frais additionnels pour les défenderesses en présentant tardivement une demande en irrecevabilité alors qu'elle aurait pu le faire plus tôt dans le processus<sup>42</sup>;
4. La partie n'a pas agi de bonne foi<sup>43</sup>;
5. La durée du procès s'est allongée à cause d'une mauvaise préparation de part de l'avocat de la partie gagnante<sup>44</sup>;
6. Lorsque la partie gagnante a obtenu un résultat mitigé, entre autres par des réclamations manifestement mal fondées<sup>45</sup>;
7. La partie a retardé inutilement l'audition de la cause<sup>46</sup>;
8. La partie a déposé des procédures non conformes aux règles de procédure rendant l'étude du dossier difficile<sup>47</sup>;

---

<sup>39</sup> *Ibid.*, pp. I-583 et ss.

<sup>40</sup> *Ibid.*, p. I-677.

<sup>41</sup> *Ibid.*, p. I-677.

<sup>42</sup> *Canada (Procureur générale) c. Imperial Tobacco Limited*, 2012 QCCA 2034; Marc Léger, *Frais de justice*, *supra*, note 38, p. I-678.

<sup>43</sup> Marc Léger, *Frais de justice*, *supra*, note 38, p. I-682.

<sup>44</sup> *Ibid.*, p. I-685.

<sup>45</sup> *Ibid.*, p. I-685.

<sup>46</sup> *Lemieux c. Morin*, B.E. 98BE-542 (C.S.); Marc Léger, *Frais de justice*, *supra*, note 38, p. I-686.1.

<sup>47</sup> Marc Léger, *Frais de justice*, *supra*, note 38, p. I-688; *Bombardier c. Éleveur de volaille du Québec*, 2011 QCCA 1058, paragr. 88.

9. La partie a manqué à son devoir de collaboration<sup>48</sup>.

[86] Il ressort de l'étude de la jurisprudence recensée dans l'ouvrage *Frais de justice* que règle générale, les tribunaux vont exercer leur discrétion et déroger à la règle de la succombance lorsque la partie qui a eu gain de cause a eu une conduite qui démontre qu'elle a manqué à son devoir de collaboration, n'a pas respecté le principe de proportionnalité, a abusé de la procédure ou encore a eu un manquement important dans le déroulement de l'instance.

[87] Ces facteurs ont d'ailleurs été repris en grande partie par le législateur aux articles 341 et 342 *C.p.c.*

[88] À titre d'exemple, dans 9228-3868 *Québec inc. c. Côté*, la juge Hélène Carrier rappelle que « l'approche adoptée par le législateur à l'article 340 *C.p.c.* est de retirer le caractère automatique des frais de justice en faveur de la partie victorieuse afin de lui substituer un pouvoir discrétionnaire laissé au tribunal en regard du bon ou mauvais déroulement de l'instance ou encore pour éviter un préjudice grave à une partie »<sup>49</sup>.

[89] Dans cette affaire, alors que la demanderesse réclamait des dommages-intérêts de plus de 59 000 \$, elle a gain de cause, mais pour un montant beaucoup moins élevé, soit 1 205 \$. Dans ces circonstances, et vu que la demanderesse a eu des manquements importants dans le déroulement de la procédure, n'a pas respecté le contrat judiciaire et a fait preuve de manque de collaboration, elle a été condamnée à payer les frais de justice du défendeur même si elle a eu gain de cause<sup>50</sup>.

[90] Dans *Maritime Ontario Freight Lines Limited c. Global ressources humaines inc.*, le juge Pierre-C. Gagnon a refusé d'accorder les frais de justice à la partie qui a eu gain de cause vu son comportement répréhensible<sup>51</sup>.

[91] En l'espèce le membre du TAL a-t-il exercé judiciairement sa discrétion en refusant d'adjuger les frais de justice à l'appelante?

[92] Rappelons que le TAL est saisi d'une demande de l'appelante en résiliation de bail fondée sur l'article 1971 *C.c.Q.* pour cause de loyer non payé depuis plus de trois semaines.

[93] À l'audience, l'intimé admet qu'il doit 2 720 \$ à l'appelante puisqu'il n'a pas payé le loyer pour le mois d'août (pour partie) ni pour les mois de septembre à novembre 2019<sup>52</sup>.

---

<sup>48</sup> Marc Léger, *Frais de justice*, *supra*, note 38, p. I-689.

<sup>49</sup> 2019 QCCQ 5530, paragr. 279.

<sup>50</sup> *Ibid.*, paragr. 283-284.

<sup>51</sup> 2019 QCCS 1838.

<sup>52</sup> Décision, paragr. 4-5.

[94] Vu cette admission, le membre conclut « Concernant la résiliation de bail, la loi prévoit que le bail doit être résilié, si les loyers sont dus depuis plus de trois semaines (art. 1971 C.c.Q.). Comme c'est le cas, le Tribunal a l'obligation de résilier le bail.<sup>53</sup> ».

[95] Quant aux frais de justice, le TAL reconnaît qu'en temps normal, ils devaient être adjugés à l'appelante, mais il refuse de le faire. Voici comment le membre du TAL justifie sa décision :

[7] Le Tribunal constate que la locatrice [l'appelante] n'a pas complété la section G du bail, alors qu'il s'agit d'une clause obligatoire très bien inscrite au bail.

[8] Cette section doit indiquer le loyer payé le moins cher au cours des douze derniers mois, afin d'indiquer au locataire si le loyer a connu une forte augmentation.

[9] Plus de 70% des locateurs ne complètent pas cette section et le Tribunal croit qu'il faut agir pour que les locateurs rencontrent leurs obligations. S'ils n'ont rien à cacher, ils n'ont absolument rien à craindre de compléter cette section. S'ils ne le font pas, c'est peut-être qu'ils n'ont pas d'intérêt à le faire et il faut que le Tribunal agisse, à défaut de pénalité dans la loi, afin de pénaliser les locateurs fautifs.

[10] Dans le présent dossier, la locatrice n'a donné aucune explication logique pour ne pas avoir complété cette section obligatoire.

[11] Par conséquent, le Tribunal refuse d'accorder à la locatrice les frais judiciaires qu'elle aurait normalement eu droit.

[Soulignements ajoutés]

[96] Ainsi, bien que l'appelante ait gain de cause sur l'ensemble de sa demande, la Décision refuse de lui accorder les frais de justice au motif qu'elle n'a pas complété la section G du bail et n'a pas justifié cette omission. Soulignons que l'obligation imposée à l'appelante comme locatrice d'indiquer au bail le loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédant le début du bail<sup>54</sup> est totalement étrangère au litige que la Décision tranche.

[97] Bien que le pouvoir discrétionnaire du membre du TAL d'adjuger les frais de justice soit considérable, il s'agit d'un cas exceptionnel où la Cour du Québec est justifiée d'intervenir puisque cette discrétion n'a pas été exercée judiciairement et que de plus, il fonde cet exercice sur des faits qui n'ont jamais été mis en preuve.

---

<sup>53</sup> Décision, paragr. 6.

<sup>54</sup> La section G du formulaire obligatoire de bail du Tribunal administratif du logement en vertu du *Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire*, RLRQ, c. T-15.01, r.3.

[98] Il importe de souligner que la Décision dont appel n'est pas la seule par laquelle le membre refuse d'accorder à l'appelante les frais de justice auxquels elle aurait normalement eut droit vu la règle de la succombance puisqu'il a statué de manière identique dans les dossiers Lait, Sadaquat, Al Kisswani, Doucet et Joseph.

[99] Les paragraphes 7 à 11 reproduits ci-dessus sont à toutes fins utiles identiques dans les six décisions rendues par le membre du TAL dans ces six dossiers. Clairement, il souhaitait envoyer un message par ses six décisions.

[100] En outre, le membre du TAL écrit au paragraphe 9 de la Décision que « plus de 70 % des locateurs ne complètent pas cette section [la section G du bail] et le Tribunal croit qu'il faut agir pour que les locateurs rencontrent leurs obligations ».

[101] Or, aucune preuve n'a été administrée devant le TAL dans le présent dossier ni dans les cinq autres dossiers dont était saisi ce tribunal le 12 novembre 2019, quant au pourcentage de baux dans lesquels les locateurs ne complètent la section G du bail. Ce fait n'est pas de connaissance judiciaire et le membre ne pouvait fonder sa décision sans que l'une des parties en fasse la preuve<sup>55</sup>.

[102] En outre, cette question n'a jamais été soulevée lors de l'instruction et le membre l'a soulevée de son propre chef lors de son délibéré sans que les parties aient été entendues sur la question des frais de justice.

[103] Il y a là une erreur manifeste et déterminante sur une question de fait ou encore un exercice de la discrétion fondée sur des faits qui n'ont jamais été mis en preuve. À supposer que le membre pouvait fonder sa décision sur le fait qu'un nombre important de locateurs ne complètent pas la section G, ce qui n'est pas le cas dans le contexte d'une demande en résiliation de bail fondée sur l'article 1971 C.c.Q., il ne pouvait exercer sa discrétion sur un fait non prouvé.

[104] En outre, il ressort du paragraphe 9 de la Décision que le membre commet une erreur de principe dans l'exercice de sa discrétion judiciaire puisqu'il justifie son refus d'attribuer les frais de justice à l'appelante afin de la pénaliser vu qu'elle, comme un nombre important de locateurs, n'aurait pas complété la section G du bail.

[105] Or, les frais de justice que le Tribunal administratif du logement peut adjuger en vertu de l'article 79.1 de *Loi sur le Tribunal administratif du logement* n'ont pas un caractère punitif<sup>56</sup>.

---

<sup>55</sup> Articles 2806 et 2807 C.c.Q.

<sup>56</sup> L'art. 63.2 de la *Loi* n'est pas invoqué dans la Décision.

[106] Comme la Cour d'appel l'énonce dans *Kowarsky*<sup>57</sup>, et la Cour suprême le réitère dans *Aubry*<sup>58</sup>, l'attribution des frais de justice par le TAL est régie de façon exhaustive par la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* et le *Tarif*. Sauf lorsqu'expressément prévue par la loi, l'adjudication des frais de justice ne peut être justifiée par le désir de pénaliser une partie qui a prétendument manqué à ses obligations sur le fond<sup>59</sup>.

[107] C'est pourtant précisément l'objectif recherché par le membre tel qu'il appert des paragraphes 7 et 9 de la Décision. Il s'agit d'une erreur de principe dans l'exercice d'un pouvoir discrétionnaire et d'un cas de détournement de la discrétion à des fins autres que celles prévues à la loi.

[108] Enfin, rien dans la conduite de l'appelante en première instance justifie d'écarter la règle de la succombance.

[109] Le membre du TAL commet une erreur de principe lorsqu'il justifie sa décision de ne pas accorder les frais parce que l'appelante n'a pas complétée la section G du formulaire du bail obligatoire et qu'elle n'ait donné aucune explication logique pour ne pas l'avoir complétée justifie le refus de lui adjuger les frais judiciaires.

[110] Selon la jurisprudence et la doctrine, seule la conduite d'une partie commise au cours du déroulement de l'instance peut justifier de s'écarter de la règle de la succombance. En outre, cette conduite doit dénoter un comportement répréhensible, un manquement au devoir de collaboration, un abus de procédure, un manquement au principe de la proportionnalité ou enfin un manquement important dans le déroulement de l'instance. Une conduite fautive sur le fond ne permet pas de mettre de côté cette règle.

[111] En l'espèce, la conduite de l'appelante qui lui est reprochée survient avant l'introduction des procédures devant la Régie. De surcroît, il y a absence de preuve que le seul fait de ne pas avoir complété la section G du bail constitue un abus ou une conduite répréhensible, d'autant plus que la Décision reproche à l'appelante de ne pas avoir donné aucune explication logique pour son omission alors que jamais elle n'a été invitée à s'expliquer.

[112] Enfin, la pertinence de l'omission de remplir la section G du bail est très éloignée de la question que le TAL avait pour mission de trancher. Il n'y a aucun lien rationnel entre la conduite qu'on reproche à l'appelante et le litige tranché par la Décision.

---

<sup>57</sup> *Kowarsky c. Québec (Procureur général)*, [1988] R.D.J. 339, 1988 CanLII 992 (QC CA), paragr. 8 à 11.

<sup>58</sup> *Aubry c. Éditions Vice-versa inc.*, [1998] 1 R.C.S. 591, paragr. 76-79.

<sup>59</sup> Le Tribunal note que la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* ne contient pas de disposition équivalente à l'art. 342 C.p.c. Ceci dit, l'article 63.2 de la *Loi* accorde au TAL le pouvoir de sanctionner un recours abusif ou dilatoire. La Décision ne mentionne pas l'article 63.2 comme justification pour déroger à la règle de la succombance.

[113] Il est vraisemblable que le membre du Tribunal administratif du logement a décidé comme il l'a fait parce le *Code civil du Québec* ne prévoit aucune sanction lorsqu'un locateur fait défaut de respecter son obligation en vertu de l'article 1896 C.c.Q. et qu'il voulait dénoncer ce vide juridique. Cependant, la mission des tribunaux est de trancher des litiges dont ils sont saisis en conformité avec les règles de droit qui leur sont applicables, et non pas de pénaliser une partie parce qu'ils croient que la loi est déficiente.

[114] Le membre du TAL n'a pas exercé sa discrétion judiciairement en refusant d'adjuger les frais de justice à l'appelante. La Cour du Québec est justifiée d'intervenir et de reformer la Décision.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[115] **ACCUEILLE** l'appel de la décision de la Régie du logement rendue le 9 décembre 2019 dans le dossier n° 483555 31 20190924 G;

[116] **INFIRME** partiellement la décision;

[117] **MODIFIE** le paragraphe [16] de la décision de première instance et le **REMPLACE** par le paragraphe suivant :

[16] **CONDAMNE** le locataire à payer à la locatrice la somme de 2 720 \$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., à compter du 24 septembre 2019 sur la somme de 960 \$, et sur le solde à compter de l'échéance de chaque loyer, plus les frais de justice de 76 \$.

[118] **AVEC FRAIS DE JUSTICE** en appel.

---

**ENRICO FORLINI, J.C.Q.**

Me Roxane Hardy  
*Étude légale de Me Roxane Hardy inc.*  
Avocate de l'appelante

M. Shawn Jefferies, intimé  
Absent et non représenté

Date d'audience : 15 février 2022