

## RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE LAVAL

No dossier : **321751 36 20170222 G** No demande : **2185484**

Date : 10 avril 2017

Régisseur : Marc C. Forest, juge administratif

LÉA DORTÉLUS

Locatrice - Partie demanderesse

c.

JOEL SYNNETTE

Locataire - Partie défenderesse

---

## D É C I S I O N

---

### La demande

[1] La locatrice réclame de son locataire, des loyers non payés et la résiliation du bail.

### La preuve

[2] Lors de l'audition de la présente cause, le Tribunal a fait remarquer à la locatrice qu'elle n'avait pas d'adresse physique sur son bail ni sur sa demande auprès du tribunal. Elle fait affaire en ne mentionnant qu'un casier postal.

[3] Celle-ci a mentionné que c'était pour sa sécurité. Le Tribunal lui a mentionné que de cette façon elle privait ses locataires d'un droit qui leur appartient, soit de lui faire parvenir un document par huissier, puisqu'elle n'a qu'un casier postal comme adresse. Il est donc impossible pour un huissier de signifier une procédure à un casier postal.

[4] En vertu du *Code civil du Québec*, si le locataire veut faire valoir l'un de ses droits, comment fait-il pour faire signifier sa demande ? L'huissier devra attendre des jours devant la case postale du locateur, le temps qu'il passe récupérer son courrier.

[5] L'article 3 prévoit que lors d'une demande devant la Régie du logement, celle-ci doit contenir l'adresse de la partie qui la produit :

« 3. Toute demande ou requête doit être faite par écrit et être signée par la partie qui la produit.

Elle doit contenir les renseignements suivants:

1° les nom et adresse de la partie qui la produit, ceux de la partie contre qui elle est dirigée de même que leurs prénoms s'il s'agit de personnes physiques; »

[6] L'article 7 du *Règlement sur la procédure devant la Régie du logement* prévoit qu'une partie peut faire signifier sa procédure par huissier.

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

[7] Le fait de ne pas avoir d'adresse physique prive le locataire de l'un de ses droits de pouvoir faire signifier sa procédure par la voie d'un huissier, qui est la meilleure façon de s'assurer que son locateur a bien reçu la procédure.

[8] C'est inacceptable qu'un locateur se cache derrière une case postale pour opérer un immeuble à revenus et ainsi priver son locataire de moyen de communication pour revendiquer ses droits.

[9] Le *Code civil du Québec*, aux articles 75 et suivants, mentionne ce qu'est un domicile :

« 75. Le domicile d'une personne, quant à l'exercice de ses droits civils, est au lieu de son principal établissement. »

« 76. Le changement de domicile s'opère par le fait d'établir sa résidence dans un autre lieu, avec l'intention d'en faire son principal établissement. »

La preuve de l'intention résulte des déclarations de la personne et des circonstances.

« 77. La résidence d'une personne est le lieu où elle demeure de façon habituelle; en cas de pluralité de résidences, on considère, pour l'établissement du domicile, celle qui a le caractère principal. »

« 78. La personne dont on ne peut établir le domicile avec certitude est réputée domiciliée au lieu de sa résidence.

À défaut de résidence, elle est réputée domiciliée au lieu où elle se trouve ou, s'il est inconnu, au lieu de son dernier domicile connu. »

[10] Une adresse est définie comme un point d'acheminement ou indications sur le point d'acheminement d'un objet ou d'une personne.

[11] Le domicile est défini, dans le *Petit Larousse*, comme étant le lieu où quelqu'un habite en permanence ou de façon habituelle.

[12] Le Tribunal ne croit pas qu'un locateur habite une case postale.

[13] Même lors d'une demande en justice comme dans le présent dossier, le locateur s'identifie avec une adresse à une case postale. Une injustice s'y produit, car si le locataire veut produire une demande contre son locateur ou simplement lui transmettre un subpoena duce tecum, afin de préparer sa défense, il ne peut le faire.

[14] Toujours selon le *Code civil du Québec* aux articles 6 et 7, le législateur prévoit ceci :

« 6. Toute personne est tenue d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi. »

« 7. Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi. »

[15] Ainsi, le fait de ne pas pouvoir communiquer avec le locateur constitue, pour le locataire, un droit exercé en vue de lui nuire, ce qui est prescrit par le *Code civil*.

[16] En conclusion, une simple indication d'une adresse postale pour identifier où on peut rejoindre un locateur n'est pas une identification possible aux yeux du Tribunal, lors de la signature d'un bail.

[17] De plus, les préposés qui recueillent les demandes des locateurs devraient refuser une demande qui ne contient qu'une seule adresse postale comme identification de l'adresse du locateur.

[18] Dans une décision rendue le 15 septembre 2014, la juge administrative Marie-Louisa Santirosi, dans la décision *Gauvin c. Brais* (139478 28 20140227 S), mentionnait ceci concernant l'obligation de fournir une adresse qui doit être dévoilée :

[19] Toutefois l'article 298 du *Code de procédure civile* stipule clairement que le témoin doit fournir son adresse de résidence alors que le *Code civil du Québec* à l'article 77 la définit comme un lieu où la personne réside de façon habituelle.<sup>1</sup>

1. Les locataires peuvent difficilement prétendre résider à l'adresse mentionnée.

2. L'honorable juge Lacoursière, dans l'affaire Charkaoui, a souligné que l'adresse mentionnée à l'article 298 du Code de procédure civile n'est pas une composante de l'identité du témoin comme l'est son nom.<sup>2</sup>

3. Dans cette affaire, le juge Lacoursière devait décider de la requête de monsieur Charkaoui, soupçonné de terroriste dans un dossier très médiatisé, d'intenter des recours sans divulguer son adresse pour éviter des représailles autant pour lui que pour sa famille. Les circonstances particulières du dossier et le respect de la publicité des débats l'ont convaincu que la demande était raisonnable.

4. L'obligation de dévoiler l'adresse de la résidence est cependant un impératif prévu à l'article 298 du *Code de procédure civile*. Toute exception devra en conséquence être restreinte, limitée et surtout justifiée.

<sup>1</sup> Ces dispositions se lisent comme suit : « 298. Avant d'être entendu, le témoin doit déclarer ses nom, âge et résidence. » et « 77. La résidence d'une personne est le lieu où elle demeure de façon habituelle; en cas de pluralité de résidences, on considère, pour l'établissement du domicile, celle qui a le caractère principal.

<sup>2</sup> *Charkaoui c. Canada* (Procureur général) 500-17-056510-103 EYB 2011-198573.

5. Le refus de divulguer l'adresse résidentielle affecte la transparence d'un témoignage, une qualité primordiale pour convaincre. Elle entache la crédibilité du témoin pouvant provoquer le rejet de la défense.<sup>3</sup> En certaines circonstances, elle pourrait être considérée comme un manque de respect envers le tribunal occasionnant un outrage au tribunal.

[19] Dans la cause *Droit de la famille 07505* (2007 QCCS 989), 8 mars 2007, la Cour supérieure a mentionné ceci concernant une adresse de casier postal :

[7] Il vaut de dire que B a indiqué au greffe de la Cour supérieure et à l'avocate de A qu'il fallait communiquer avec lui par l'entremise d'un casier postal, refusant de donner son adresse résidentielle. Il déclarait alors ce casier comme étant son domicile élu.

[8] Le huissier n'avait pas d'autre choix que de déposer lesdits documents auprès de Poste Canada pour qu'ils soient déposés au casier postal, ce qu'il a fait.

[9] Tel que l'écrit l'honorable Diane Marcellin, j.c.s. dans un dossier connexe au présent dossier :

« Monsieur B veut imposer à Madame que les significations lui soient faites par poste recommandée à sa boîte postale. Or, comme la procédure serait de laisser un avis à l'effet qu'il y a un pli recommandé dans cette boîte postale, cette façon de procéder serait complètement à la merci de monsieur B et à son entière discrétion. Monsieur B devrait donner son adresse réelle ou bien élire domicile dans un endroit où une personne physique puisse recevoir les procédures pour lui. Autrement, il ne peut reprocher aux huissiers de laisser des procédures à sa boîte postale du mieux qu'ils peuvent. »

[10] Le Tribunal partage entièrement l'énoncé de sa collègue.

[20] Dans un autre dossier, *Robinson c. Agence du revenu du Québec* (2016 QCCQ 11066), 30 septembre 2016, la Cour du Québec précise qu'une personne ne peut être domiciliée et résider à un casier postal.

[47] Dans un premier temps, une personne ne peut être domiciliée et ne peut résider à un casier postal. Par ailleurs, cette identification n'est pas conforme à l'article 111.1 du *Code de procédure civile* (ou de l'article 95 N.C.p.c.).

[21] C'est dans l'esprit de toutes ces décisions que le Tribunal a voulu aviser la locatrice, que sa façon de faire n'était nécessairement conforme à la volonté du législateur.

[22] Plus tard, le Tribunal lui a mentionné qu'il y a une autre irrégularité à son bail, à l'effet que la case G du bail n'avait pas été complétée. Cette case G est obligatoire et elle renseigne le locataire sur le prix payé le moins cher pour ce logement au cours des 12 mois précédents.

[23] Cela ne semblait pas la déranger, que son bail ne soit pas complété correctement.

[24] Finalement, elle indique au Tribunal que le locataire lui doit deux mois de loyer à 550 \$ chacun.

[25] Le Tribunal lui demande quel est le montant total réclamé et elle mentionne qu'elle ne le sait pas. Elle se met donc à compter la somme totale réclamée. Elle sort son cellulaire où elle accède probablement à une application de comptabilité.

[26] Le Tribunal lui fait part qu'elle devrait avoir en main toutes ces informations, dès qu'elle entre au tribunal.

[27] C'est alors que la locatrice a commencé à s'impatienter et à dire que le Tribunal la cherchait.

[28] Le Tribunal lui a mentionné très poliment qu'elle devait être prête, lorsqu'elle se présente devant le tribunal et il est clair qu'elle n'a pas apprécié les remarques du Tribunal.

[29] Elle s'est même permis de sacrer et de critiquer le Tribunal en parlant fort. Elle continue de dire que le Tribunal l'a cherché, alors que le Tribunal essayait juste de l'aider pour lui dire que son bail comportait des lacunes importantes et qu'elle devait toujours être prête, lorsqu'elle se présente devant le Tribunal. C'est une question de respect pour le Tribunal et pour tous les justiciables qui attendent leur tour pour être entendus.

[30] En sortant, elle a précisé au Tribunal qu'elle allait porter plainte devant le conseil de la magistrature.

[31] Cette phrase de la locatrice envers le Tribunal fait en sorte que celui-ci est maintenant dans une position extrêmement délicate pour rendre une décision sur la demande de la locatrice.

[32] Advenant que le Tribunal lui donne raison et qu'ultérieurement, le locataire écoute la bande sonore de l'audition, celui-ci pourrait prétendre que le Tribunal était en conflit d'intérêts, car il était sous la pression d'une plainte éventuelle et c'est pour cette raison qu'il a donné gain de cause à la locatrice.

<sup>3</sup> *GB Démolition inc. c. Caron Construction inc.*, EYB 2010-177332, 2010 QCCQ 6574.

[33] Advenant que le Tribunal refuse la demande de la locatrice, celle-ci pourrait invoquer que le Tribunal a refusé sa réclamation par vengeance dû à sa menace de vouloir déposer une plainte.

[34] Le Tribunal se voit donc dans l'obligation de se récuser de ce dossier. C'est certain que la récusation du Tribunal causera un préjudice à la locatrice, mais c'est elle, avec son comportement et surtout ses propos, qui a causé cette prise de position du Tribunal. Elle doit donc malheureusement en supporter les conséquences.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[35] **SE RÉCUSE** du présent dossier et **DEMANDE** au maître des rôles de fixer une nouvelle date d'audition devant un autre juge administratif.

---

Marc C. Forest

Présence(s) : la locatrice

Date de l'audience : 27 mars 2017