

COUR DU QUÉBEC

« Chambre civile »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE HULL
LOCALITÉ DE GATINEAU

N° : 550-80-000283-040

DATE : 8 juin 2004

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE SUZANNE VADBONCOEUR, J.C.Q.

CATHERINE CLOUTIER
Demanderesse/locataire

c.
HABITATION POPULAIRE DE L'OUTAOUAIS
Défenderesse/locatrice

JUGEMENT

(Appel d'une décision de la Régie du logement)

[1] Le Tribunal est saisi d'une demande de permission d'en appeler d'une décision rendue le 5 février 2004 par Me Pierre C. Gagnon, régisseur à la Régie du logement, rejetant la requête en rétractation de jugement présentée par la locataire/demanderesse.

[2] Cette décision de la Régie ne porte que sur le délai de 10 jours prévu à l'article 89 de la *Loi sur la Régie du logement*¹, qu'elle dit ne pas avoir été respecté par la demanderesse pour présenter sa requête en rétractation.

JV0516

¹ L.R.Q., c. R-8.1

[3] La demanderesse allègue que le régisseur a erré en ne tenant pas compte des explications du mandataire de la demanderesse à l'effet qu'elle n'aurait eu connaissance du jugement que le 20 novembre 2003 (et non le 15 novembre) – ce qui la placerait dans les délais requis pour présenter sa requête en rétractation de jugement - et en refusant d'entendre la preuve que le mandataire de la demanderesse voulait lui présenter au soutien de sa demande en rétractation. Elle allègue que la règle *audi alteram partem* n'aurait pas été respectée.

[4] La locatrice/défenderesse conteste la requête pour permission d'appeler au motif que le jugement dont la rétractation est demandée est déjà exécuté, que la Cour du Québec ne doit intervenir qu'exceptionnellement, et que le père de la demanderesse, son mandataire en l'instance, aurait dû se présenter et faire des représentations lors de l'audition de la demande initiale en résiliation de bail le 5 novembre 2003.

[5] La permission d'en appeler d'une décision de la Régie du logement est soumise aux dispositions de l'article 91 de la *Loi sur la Régie du logement*, lequel se lit comme suit :

« 91. Les décisions de la Régie 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 de la Régie portant sur une demande:

1° dont le seul objet est la fixation ou la révision d'un 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 requête en vertu des articles 1907 et 1908 du Code civil du Québec (Lois du Québec (1991), chapitre 64).

[6] Notre Cour a, depuis l'adoption de ces dispositions, établi certains critères. Mon collègue le juge Armando Aznar, dans l'affaire *Guglielmo c. Welcher & Binkey* (500-02-101090-012, 25 février 2002) a notamment écrit :

« 6. Suivant la jurisprudence, règle générale, pour que permission d'appeler soit accordée, les requérants doivent établir que la ou les questions qu'ils entendent soumettre en appel sont sérieuses, nouvelles ou d'intérêt général. Cependant, la jurisprudence a évolué et elle reconnaît qu'il est possible de permettre l'appel lorsque la décision attaquée paraît, *prima facie*, mal fondée. »

[7] En l'espèce, le Tribunal estime que les faits soulevés par la demanderesse dans sa requête pour permission d'en appeler sont sérieux. Notamment, le fait que le régisseur n'ait pas tenu compte des explications fournies par le mandataire de la demanderesse, explications qui justifiaient son retard à déposer sa requête en rétractation de jugement, constitue, de l'avis du Tribunal, un cas où l'appel doit être permis.

[8] Le régisseur, en se basant sur un jugement de la Cour supérieure, semble en induire que la demanderesse a eu un comportement négligent dans la défense de ses droits. Il écrit dans sa décision qu'aucune justification légitime n'a été fournie pour le retard à présenter la demande en rétractation. Or, cette affirmation est mise en doute par les allégations de la requête pour permission d'en appeler.

[9] La demanderesse allègue notamment une erreur de l'employé de la Régie qui a rempli la demande de rétractation pour la demanderesse et le fait que le régisseur aurait refusé d'entendre toute preuve à cet égard.

[10] Bien que la défenderesse ait déposé copie du procès-verbal de signification du préavis d'éviction en date du 17 novembre 2003, le Tribunal est d'avis qu'une personne déficiente intellectuelle (comme semble l'être la demanderesse), même si elle vit seule, n'est pas nécessairement en mesure de saisir la portée et les conséquences des documents qu'elle reçoit. En outre, il s'agissait du bref d'éviction et non du jugement lui-même.

[11] Le Tribunal estime donc dans l'intérêt de la justice que la décision rendue le 5 février 2004 par le régisseur Me Pierre C. Gagnon soit portée en appel devant la Cour du Québec.

[12] Le Tribunal permet donc l'appel de la décision du régisseur Gagnon rendue le 5 février 2004 et délimite l'objet de l'appel à la seule question de la réception de la requête en rétractation.

PAR CES MOTIFS, le Tribunal :

ACCUEILLE la requête pour permission d'en appeler de la décision du régisseur de la Régie du logement, Me Pierre C. Gagnon, rendue le 5 février 2004 dans le dossier portant le numéro 22 030926 005 T 031128;

DÉLIMITE l'objet de l'appel à la seule question de la réception de la requête en rétractation;

ABRÈGE le délai de signification pour la présentation de la requête;

LE TOUT, sans frais.

SUZANNE VADBONCOEUR, J.C.Q.

Me Isabelle Fortin

Avocats de la demanderesse/locataire

Me Marc Louis-Seize

Avocats de la défenderesse/locatrice

Date d'audience : 13 mai 2004