

COUR DU QUÉBEC

Division administrative et d'appel
Division de pratique

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-80-041448-219

DATE : 15 juillet 2021

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE NATHALIE CHALIFOUR, J.C.Q.

PELLETIER LIMITED PARTNERSHIP, F.A.R.S. HABITATIONS PELLETIER

Locatrice appelante

c.

JACQUES MARTIN

Locataire intimé

et

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

Mis en cause

JUGEMENT

[1] Habitations Pelletier (Locatrice) est une résidence privée pour aînés (RPA) où habite M. Martin (Locataire).

[2] La Locatrice demande la permission d'appeler d'une décision du Tribunal administratif du logement (TAL) ayant accueilli une demande du Locataire en diminution de loyer à la suite de la réduction des services de loisirs inclus à son bail à cause des mesures sanitaires mises en place par l'État pour contrer la pandémie de Covid-19 (Décision).

[3] Le Locataire demandait une diminution de 250 \$ par mois du 23 mars 2020 au 2 juillet 2020 et de 125 \$ par mois à compter d'août 2020 jusqu'au déconfinement total.

[4] La Décision rendue lui donne partiellement raison et diminue son loyer d'un montant de 90 \$ pour les mois d'avril, mai et juin 2020 et de 15 \$ par mois à compter de juillet 2020.

[5] Par ailleurs, la Décision mentionne que la Locatrice pourra demander le rétablissement du plein loyer lorsqu'elle aura rétabli tous ses services.

[6] La Locatrice formule les questions suivantes :

1. Est-ce qu'il y a un déséquilibre entre les parties à l'égard de leur prestation respective pendant la période de la pandémie?
2. Est-ce que la locatrice-appelante s'est réellement retrouvée en inexécution totale ou partielle de ses obligations en mettant en place des services de loisirs adaptés au contexte pandémique?
3. La juge administrative a-t-elle erré dans l'application et l'interprétation des critères de la perte de jouissance afin de conclure malgré la faiblesse apparente de la preuve présentée que la perte de jouissance justifiait la diminution accordée au locataire?
4. Est-ce que la force majeure emporte ipso facto l'exception d'inexécution, sans possibilité pour la partie débitrice de l'obligation de s'exécuter d'une manière différente?
5. Est-ce que la juge administrative a erré en droit en accordant la diminution de loyer d'un montant total de 90 \$ pour les mois d'avril, mai et juin 2020?
6. Est-ce que la juge administrative a erré en droit en accordant la diminution de loyer d'un montant total de 15 \$ par mois à compter de juillet 2020?

[7] La Locatrice fait valoir que les questions posées sont sérieuses et d'intérêt général puisqu'elles s'inscrivent dans le contexte de la pandémie de Covid-19 et que la Décision pourrait avoir un impact important pour les RPA en général.

[8] Selon la Locatrice, les questions sont d'autant plus sérieuses et d'intérêt à la lumière de la récente modification à la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (Loi)¹, entrée en vigueur le 25 mars 2021, à l'effet de permettre aux locataires de RPA d'instituer auprès du TAL des demandes conjointes en diminution de loyer².

¹ RLRQ c T-15.01.

² Projet de loi n° 67 (2021, chapitre 7), Articles 57.0.1 à 57.0.4 de la *Loi instaurant un nouveau régime d'aménagement dans les zones inondables des lacs et des cours d'eau, octroyant temporairement*

[9] À preuve, trois recours ont déjà été institués auprès du TAL depuis la modification législative dont l'un qui regroupe une centaine de locataires³.

[10] Les nouvelles dispositions auxquelles réfère la Locatrice se lisent comme suit :

57.0.1. Deux locataires ou plus d'une même résidence privée pour aînés visée à l'article 346.0.1 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (chapitre S-4.2) **peuvent s'adresser au Tribunal au moyen d'une demande conjointe lorsque cette demande a pour seul objet :**

1° d'obtenir une diminution de loyer fondée sur le défaut du locateur de fournir un ou plusieurs mêmes services inclus dans leur bail respectif, notamment un service d'aide domestique, d'assistance personnelle, de loisirs, de repas, de sécurité, de soins ambulatoires ou de soins infirmiers;

2° de faire constater la nullité, pour un motif d'ordre public, de clauses dont l'effet est substantiellement le même et qui sont stipulées dans leur bail respectif.

Tous les locataires qui sont parties à la demande doivent la signer.

Tout locataire qui agit comme mandataire d'un autre locataire doit être désigné dans la demande.

57.0.2. Le Tribunal doit convoquer les parties à une conférence de gestion en application de l'article 56.5 afin notamment de s'enquérir de la situation des autres locataires de la résidence privée pour aînés.

En outre des mesures de gestion que le Tribunal peut prendre en application de l'article 56.8, il doit ordonner les mesures suivantes s'il constate que les droits ou les intérêts d'autres locataires de la résidence sont susceptibles d'être affectés par une clause dont les effets sont les mêmes que celle visée par la demande conjointe ou par la perte d'un service visé par cette demande :

1° la mise en cause de ces locataires;

aux municipalités des pouvoirs visant à répondre à certains besoins et modifiant diverses dispositions.

³ Plumitifs en liasse (P-7).

2° la notification à ces locataires, par l'exploitant de la résidence concernée :

- a) d'une copie de la demande conjointe accompagnée d'une copie des pièces à son soutien ou d'une liste des pièces indiquant que celles-ci sont accessibles sur demande;
- b) d'une copie de la décision ordonnant leur mise en cause;
- c) d'un avis explicatif dont le contenu est déterminé par le membre du Tribunal qui tient la conférence de gestion et qui mentionne notamment les motifs pour lesquels les locataires sont mis en cause et leur droit d'opposition prévu au troisième alinéa.

À tout moment, un locataire peut aviser le Tribunal de son opposition à sa mise en cause ordonnée en vertu du paragraphe 1° du deuxième alinéa. Dès la réception de cet avis, le locataire n'est plus partie à la demande conjointe.

57.0.3. Après la tenue de la conférence de gestion, le Tribunal peut ordonner à l'exploitant de la résidence privée pour aînés de transmettre une copie de la demande conjointe et, le cas échéant, des autres documents visés au paragraphe 2° du deuxième alinéa de l'article 57.0.2 à l'établissement de santé et de services sociaux qui exerce les fonctions liées à la certification de la résidence visée par la demande, prévues aux articles 346.0.1 et suivants de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (chapitre S-4.2).

À la fin de l'instance, le Tribunal transmet à cet établissement copie de la décision définitive statuant sur la demande conjointe.

57.0.4. En outre de l'assistance d'un tiers de confiance prévue à l'article 74.1, un locataire peut, tout au long de l'instance relative à une demande conjointe, être assisté par un organisme communautaire à qui un mandat d'assistance des locataires des résidences privées pour aînés a été confié en application d'une entente conclue avec le ministre, à laquelle d'autres ministres peuvent être signataires, le cas échéant.

(Soulignements ajoutés)

[11] De son côté, le Locataire soutient que les critères requis pour permettre un appel ne sont pas rencontrés et que, au surplus, la démarche qui revêt un caractère disproportionnel tenant compte de la faible valeur monétaire de l'enjeu n'a pas lieu d'être.

[12] Lors de l'instruction, le Tribunal a soulevé d'office la question de sa compétence et de l'article 91 de la Loi qui exclut du droit d'appel le recouvrement d'une petite créance.

[13] Pour les motifs qui suivent la demande pour permission d'appeler de la Décision est mal fondée et doit être rejetée.

Analyse

[14] Il n'y a pas d'appel de plein droit des décisions du TAL, l'appel étant soumis à l'obtention d'une permission en vertu de l'article 91 de la Loi.

[15] Par ailleurs, selon l'alinéa 2 de l'article 91, il n'y a pas d'appel d'une cause dont le seul objet est le recouvrement d'une petite créance.

[16] L'article 91 de la Loi se lit comme suit :

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.

(Soulignements ajoutés)

[17] Pour une meilleure compréhension, il est utile de reproduire le texte des articles 73 de la Loi et celui de l'article 536 du *Code de procédure civile* (C.p.c.) :

Article 73 de la Loi:

73. Malgré la Charte des droits et libertés de la personne (chapitre C-12), un avocat ne peut agir si la demande a pour seul objet le recouvrement d'une créance qui n'excède pas la compétence de la Cour du Québec en matière de recouvrement des petites créances, exigible d'un débiteur résidant au Québec par une personne en son nom et pour son compte personnel ou par un tuteur ou un curateur en sa qualité officielle.

(Soulignements ajoutés)

Article 536 C.p.c. :

536. La demande en recouvrement d'une créance d'au plus 15 000 \$, sans tenir compte des intérêts, ou celle visant la résolution, la résiliation ou l'annulation d'un contrat dont la valeur et, le cas échéant, le montant réclamé n'excèdent pas chacun 15 000 \$, est introduite suivant les règles du présent titre si le demandeur agit en son nom et pour son compte personnel ou s'il agit comme administrateur du bien d'autrui, tuteur ou curateur ou en vertu d'un mandat de protection.

Une personne morale, une société ou une association ou un autre groupement sans personnalité juridique ne peut agir en demande suivant les règles du présent titre, à moins qu'en tout temps au cours de la période de 12 mois ayant précédé la demande, elle ait compté sous sa direction ou son contrôle au plus 10 personnes liées à elle par contrat de travail.

(Soulignements ajoutés)

[18] Deux questions se posent donc quant à l'application de l'alinéa 2 de l'article 91 de la Loi, soit :

1. La demande en diminution de loyer du Locataire se qualifie-t-elle de demande dont le seul objet est le recouvrement d'une petite créance?
2. Dans l'affirmative, l'appel est-il définitivement exclu même en présence d'une question qui « devrait être soumise à la Cour du Québec »?

La demande en diminution de loyer du Locataire se qualifie-t-elle de demande dont le seul objet est le recouvrement d'une petite créance?

[19] Il est reconnu que la notion de « créance », qui n'est définie ni au *Code de procédure civile* ni dans la Loi, doit recevoir une interprétation large et libérale.

[20] Il s'agit de servir l'objectif du législateur de favoriser l'accès à la justice, notamment grâce au maintien de la proportionnalité entre les causes et les recours⁴.

[21] Étant l'un des principes directeurs de la procédure⁵, la proportionnalité entre les causes et les recours est le moteur de plusieurs choix législatifs et, de l'avis du Tribunal, peut expliquer en partie celui de l'article 91 de la Loi de restreindre les appels des décisions du TAL.

[22] Le terme « créance » ayant été interprété depuis longtemps comme référant aux droits personnels par opposition aux droits réels et comme englobant les actions personnelles⁶, il ne fait aucun doute qu'il s'applique aux demandes en diminution de loyer⁷.

[23] Une demande en diminution de loyer n'est rien d'autre que l'exercice d'un droit personnel d'un locataire en réponse à un manquement d'un locateur à ses obligations.

[24] La diminution de loyer en cause ne totalisant que 285 \$ au jour de l'instruction et son application étant de durée limitée, une réponse affirmative s'impose à la première question. La demande du Locataire se qualifie de recouvrement d'une petite créance et il s'agit ici du seul objet de la demande.

L'appel est-il définitivement exclu même en présence d'une question qui « devrait être soumise à la Cour du Québec »?

⁴ *Hartford du Canada, Cie d'assurance-vie c. Lalumière*, QCCA 2001 CanLII 19670, par. 34; *SSQ, société d'assurance-vie inc. c. Coallier*, 2009 QCCA 727, par. 17; CHAMBERLAND, Luc, ROBERGE, Jean-François, ROCHETTE, Sébastien et al., *Le grand collectif : Code de procédure civile : commentaires et annotations*, 5^e éd., volume 2, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2020.

⁵ Article 18 C.p.c.

⁶ *Thibeault c. Blackburn*, C.P., [1973] R.P. 127.

⁷ *Metcap Living Management Inc. c. Rouleau*, 2021 QCCQ 1516; *Placements Sergakis inc. c. Ducharme*, 2012 QCCQ 2994.

[25] Selon une certaine jurisprudence, l'appel du recouvrement d'une petite créance serait possible selon la nature de la question, par exemple en cas de violation de la justice naturelle ou en présence d'une question d'intérêt général; les questions en appel seraient alors considérées comme des objets s'ajoutant à la demande de recouvrement d'une petite créance⁸.

[26] Par contre, selon un autre courant jurisprudentiel, l'article 91 de la Loi comporterait une double condition.

[27] Un appel ne pourrait être autorisé à moins, d'une part, de ne pas concerner l'une des catégories énumérées au deuxième alinéa et, d'autre part, de poser une question « qui devrait être soumise à la Cour du Québec »⁹.

[28] Le Tribunal se rallie à ce second courant.

[29] Le Tribunal fait siens les propos du juge Enrico Forlini qui, dans un jugement récent, conclut à l'inexistence du droit d'appel d'une cause ayant pour seul objet une petite créance, et ce, même si l'affaire pose par ailleurs une ou plusieurs questions d'intérêt pour la Cour du Québec¹⁰.

[30] En effet, avec respect, le texte clair de l'article 91 de la Loi, qui ne nécessite aucun effort d'interprétation et ne comporte aucune ambiguïté, milite en faveur de la théorie de la double condition.

[31] De plus, cette interprétation apparaît cohérente et harmonieuse avec l'objectif de proportionnalité du législateur, objectif, faut-il le rappeler, érigé en principe fondamental de la procédure.

[32] La présente affaire illustre de façon criante comment une partie peut se trouver emportée par un recours démesuré.

[33] Tenant compte de l'impossibilité de porter la Décision en appel, il n'y a pas lieu d'analyser les différents critères applicables pour déterminer si les questions posées par la Locatrice « devraient être soumises à la Cour du Québec ».

⁸ *Drolet c. Perron*, 2007 QCCQ 12350; *Metcap Living Management inc. c. Rouleau*, 2019 QCCQ 4615; *FPI Boardwalk Québec inc. c. Gagnon*, 2017 QCCQ 4661.

⁹ *FPI Boardwalk Québec inc. c. Robitaille*, 2017 QCCQ 8682; *9246-4189 Québec inc. c. Régie du logement*, 2017 QCCQ 16189; *Makhnin c. Senouci*, 2018 QCCQ 1124; *Jacques Nicolas c. Lisa Kernizan Altagracia et al.*, (C.Q.) Chambre civile, Division administrative et d'appel, N° 500-80-041179-210, 21 juin 2021, Juge Forlini (ci-après : *Altagracia*).

¹⁰ *Altagracia*, préc., note 9, paragraphes 39-42.

[34] Néanmoins, le Tribunal souhaite répondre brièvement à la demande pour permission d'appel de la Locatrice pour expliquer pourquoi elle ne soulève de toute façon rien qui puisse rencontrer les critères permettant l'appel¹¹.

[35] Tout d'abord, la Locatrice est mal fondée de plaider le critère de l'intérêt général à cause de la crainte des RPA de voir le volume des recours en diminution de loyer augmenter par l'effet des nouvelles dispositions à la Loi qui permettent aux locataires d'agir collectivement.

[36] En effet, en choisissant de faciliter l'exercice des droits des Locataires voulant réclamer une diminution de loyer d'une RPA, le législateur confirme sa préoccupation de favoriser l'accès à la justice.

[37] Bien que le Tribunal puisse imaginer que ces nouvelles dispositions soient préoccupantes pour les RPA, la crainte d'une augmentation des recours en diminution de loyer n'est pas un motif d'appel.

[38] Permettre l'appel pour cette raison viendrait faire échec à l'effet recherché par le législateur, soit pallier au découragement des locataires de RPA qui peuvent renoncer à réclamer une diminution de loyer à cause de la valeur en jeu, généralement de l'ordre des petites créances.

[39] Il serait ironique que le Locataire soit entraîné dans cet appel.

[40] Par ailleurs, les critères de la question sérieuse ou nouvelle ne sont pas non plus rencontrés.

[41] Tout d'abord, la question de l'effet exonérant d'un événement de force majeure, comme la crise du verglas en 1998 ou la pandémie de Covid-19, a déjà été abordée en matière de baux¹².

[42] Enfin, toutes les questions posées par la Locatrice étant des questions mixtes de fait et de droit, indépendamment de leur formulation, le Tribunal siégeant en appel ne

¹¹ *Sénécal c. Immeubles Choucair inc.*, 2020 QCCQ 2900; *Zine c. Aquino*, 2020 QCCQ 4916; *Schaeffer c. Structures métropolitaines (SMI)*, 2019 QCCQ 5260; *Inter-loge Centre Sud c. Corbey*, 2017 QCCQ 14322; *Structures métropolitaines inc. c. Lizotte*, 2016 QCCQ 452.

¹² *Lareau c. Régie du logement*, (C.S.) 23 mars 1999, 755-05-001085-982; *Hengyun international investment commerce inc. c. 9368-7614 Québec inc.*, 2020 QCCS 2251 (qui énonce des principes généraux applicables en matière de bail de logement au sujet de la force majeure et des conséquences de l'inexécution d'une obligation); *Bigeault c. 9891200 Canada inc.*, 2021 QCTAL 6903; *Boisé Notre-Dame c. Monté*, 2021 QCTAL 3986.

pourrait intervenir qu'en présence d'une ou de plusieurs erreurs manifestes et dominantes¹³.

[43] Or, à sa face même, le Tribunal ne décèle aucune erreur pouvant se qualifier de manifeste et dominante dans la Décision dont le résultat apparaît être le fruit d'une analyse complète des prétentions et de la preuve des parties.

[44] Que la Locatrice ne soit pas d'accord avec l'appréciation de la preuve et l'application du droit n'est pas un motif d'appel, et ce, même en présence de la possibilité qu'une autre décision aurait pu être différente.

[45] Le droit ne commande pas qu'un litige ne doive se conclure que d'une seule et unique façon. En soi, la possibilité qu'une autre décision aurait pu être rendue ne rend pas réformable la Décision rendue.

[46] De plus, notons qu'un appel d'une décision du TAL ne peut pas servir à refaire une cause et n'est pas l'occasion d'une seconde chance d'une partie qui espère un meilleur résultat¹⁴.

[47] Bien qu'il ne s'agisse pas, au stade de la permission, de décider du fond de l'appel, le Tribunal doit néanmoins examiner la demande *prima facie* et éviter des appels sans chance raisonnable de succès¹⁵.

[48] Ici, à leur face même, les questions que la Locatrice soulève auraient donc été vouées à des réponses lui étant défavorables.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la demande pour permission d'appeler de l'Appelante.

LE TOUT, AVEC LES FRAIS DE JUSTICE.

¹³ *Housen c. Nikolaisen*, 2002 CSC 33, par. 1 à 6; *Canada (ministre de la Citoyenneté et de l'Immigration) c. Vavilov*, 2019 CSC 65; *Gercotech inc. c. Kruger inc. Master Trust*, 2019 QCCA 1168, par. 8 et 41; *Cegerco inc. c. Équipements JVC inc.*, 2018 QCCA 28, par. 44 à 47; *Audet c. Payette*, 2018 QCCA 309, par. 9.

¹⁴ *Ngo c. Guion*, 2020 QCCQ 5428.

¹⁵ *Amari c. Heng*, 2021 QCCQ 1455; *SQC Holdings inc. c. Moumni*, 2020 QCCQ 1704; *Gestion Forest Hill inc. c. Dumont*, 2020 QCCQ 3236.

NATHALIE CHALIFOUR, J.C.Q.

Me Miriam Morissette

TERRIEN COUTURE JOLI-COEUR S.E.N.C.R.L.
Avocate de la Locatrice appelante

Me Antoine Morneau-Sénéchal

MORNEAU-SÉNÉCHAL AVOCAT
Avocat du Locataire intimé

Date d'audience : 7 juillet 2021