REVISION JUDICIAIRE - DELAI RAISONNABLE

[1987] R.J.Q. 2234 à 2244 (P-2239)

Cour supérieure

LOUISE BOURGON-PARÉ et autres, requérants, c.
Me PAULE LAFONTAINE et autres, intimés, et LUCIE BLANCHETTE, mise en cause

LOUAGE DE CHOSES — bail d'habitation — fixation du loyer — modification d'une clause du bail — révision de la décision du régisseur — rétractation de jugement — compétence de la Régie du logement.

Requête en évocation. Rejetée.

Les requérants ont acquis un immeuble à logements multiples. Lors de l'acquisition, la venderesse avait déjà demandé à la Régie du logement de fixer le loyer de la mise en cause. Après intervention des requérants au dossier, le régisseur fixait le loyer pour la période du 1er juillet 1981 au 30 juin 1982. Entre-temps, les requérants demandaient à la Régie de fixer le loyer de ce même logement et de modifier le bail en enlevant à la locataire le droit d'utiliser le toit. Le régisseur fixe alors le loyer pour la période du 1er juillet 1982 au 30 juin 1983 compte tenu du retrait du droit d'utiliser le toit. Une révision de cette décision fut demandée par les requérants et fut accueillie. Les régisseurs déclarèrent le loyer du 1er juillet 1981 au 30 juin 1982 comme étant un loyer de faveur, en fixèrent le montant et l'augmentèrent pour la période du 1er juillet 1982 au 30 juin 1983, ceci comprenant le retrait du droit d'utiliser le toit. La mise en cause déposa alors une demande en rétractation de la décision de révision fondée sur le fait que les régisseurs se seraient prononcés ultra petita, *car la décision fixant le loyer pour la période se terminant le 30 juin 1982 n'aurait jamais été portée en révision. Cette demande de rétractation donna lieu aux trois décisions de la Régie qui font l'objet de la requête en évocation : l'une porte sur la réception de la demande, une autre sur le rescindant et enfin une dernière sur le rescisoire. Les régisseurs ont assumé compétence, aux stades de la réception de la demande et du rescindant, pour casser et annuler la décision de révision mais se sont ensuite déclarés incompétents au stade du rescisoire.*

Le délai de 57 jours écoulé entre la date de la décision sur le rescisoire et la date de la signification de la requête n'est pas déraisonnable. Les requérants étaient justifiés d'attendre la décision sur le rescisoire avant de tenter de faire réviser les trois décisions. Cependant, il n'y a pas lieu d'intervenir à l'encontre de ces décisions car les intimés n'ont pas outrepassé leur compétence ni commis d'erreurs déraisonnables pouvant être assimilées à des erreurs de compétence. Les régisseurs avaient compétence pour recevoir la demande de rétractation et juger, au stade du rescindant, que la décision de révision devait être rétractée parce que rendue ultra petita. *Ils avaient ensuite compétence pour constater qu'ils n'avaient pas le pouvoir de se prononcer sur la demande de révision car la décision qu'ils étaient appelés à réviser portait sur une demande ayant deux objets. Une telle demande n'était susceptible d'être modifiée que par un juge de la Cour provinciale siégeant en appel. La question de compétence* ratione materiae *tranchée par les régisseurs adjugeant au stade du rescisoire portait sur leur propre compétence et non sur celle des régisseurs dont la décision de révision avait été écartée au stade du rescindant. Les régisseurs n'ont pas commis d'erreur déraisonnable en constatant, au stade du rescindant, que la décision rendue en révision avait statué au-delà de la demande. Les régisseurs ont donné à cette dernière son sens littéral et leur interprétation n'est pas « déraisonnable au point de ne pouvoir rationnellement s'appuyer sur la législation pertinente ». Au stade du rescisoire, ils n'ont pas non plus commis d'erreur déraisonnable en ne se limitant pas à retrancher de la décision la conclusion qui était* ultra petita.

C.P., art. 476, 835.1, 846 à 850 — *Régie du logement (Loi sur la)*, (L.R.Q., c. R-8.1), art. 18, 86, 89, 89 al. 2, 90, 90 al. 91 — *Critères de fixation ou de révision de loyer (Règlement sur les)*, (R.R.Q. 1981, c. R-8.1, r. 1) — *Procédure devant la Régie du logement (Règlement de)*, Avis, (1982) 114 G.O. II 1603.

Jurisprudence citée

Blanchard c. Control Data Canada Ltée, (1984) 2 R.C.S. 220 ; *Crevier c. P.G. du Québec*, (1981) 2 R.C.S. 220 ; *Syndicat canadien de la Fonction publique, section locale 963 c. Société des alcools du Nouveau-Brunswick*, (1979) 2 R.C.S. 227.

•

TEXTE INTÉGRAL DU JUGEMENT. Le Tribunal est saisi d'une requête en évocation par laquelle les requérants lui demandent de réviser trois décisions des régisseurs intimés, datées des 17 décembre 1984 (R-13), 19 avril 1985 (R-15) et 19 juillet 1985 (R-16), portant sur une demande de rétractation formulée par la mise en cause à l'encontre d'une décision des régisseurs Mes Luc Beauchemin et Robert Soucy en date du 25 avril 1984 (R-2).

Les faits et procédures ayant donné lieu à la requête peuvent se résumer de la façon suivante.

Les requérants sont copropriétaires d'un immeuble à logements multiples situé à Outremont (l'immeuble) qu'ils ont acquis de Madeleine Blanchette-Ménard, sœur de la mise en cause Lucie Blanchette, le 22 octobre 1981.

Lors de cette acquisition, la mise en cause était locataire d'un logement (le logement) situé dans l'immeuble, dont la venderesse avait préalablement demandé à la Régie du logement (la Régie) de fixer le loyer mensuel à 210 $.

Le 8 juin 1983, après l'intervention au dossier des requérants, nouveaux propriétaires de l'immeuble, le régisseur, Me Francine Lupien, fixait le loyer du logement à 203,13 $, pour la période du 1er juillet 1981 au 30 juin 1982.

Entre-temps, le 19 mai 1982, les requérants déposaient à la Régie une demande au terme de laquelle ils lui demandaient de fixer à 600 $ par mois le loyer du logement, pour le bail se terminant le 30 juin 1983, et de statuer sur une autre modification en enlevant à la locataire mise en cause un droit qui lui était accordé par son bail, soit celui d'utiliser le toit de l'immeuble.

Le 31 octobre 1983, le régisseur, Me Jean Gauthier, rendait sa décision par laquelle il fixait le loyer mensuel du logement à 219 $, pour la période du 1er juillet 1982 au 30 juin 1983. Bien que les conclusions de cette décision soient silencieuses sur l'utilisation du toit, le régisseur y tient compte du retrait de ce droit à la mise en cause, en mentionnant qu'il a réduit de 5 $ l'augmentation de 20,87 $ par mois qu'il aurait autrement accordée aux requérants.

Les requérants ayant déposé une demande de révision de la décision de Me Jean Gauthier en vertu de l'article 90 de la *Loi sur la régie du logement* (1) (la loi), l'audition de cette demande eut lieu, en présence des parties et de leur procureur, le 1er mars 1984, devant les régisseurs Mes Luc Beauchemin et Robert Soucy, et ces derniers rendirent leur décision le 25 avril suivant.

Les conclusions de cette dernière décision (la décision de révision) se lisent comme suit :

La Régie :

Accueille la demande de révision du locateur ;

Révise la décision rendue le 31 octobre 1983 ;

Déclare le loyer mensuel payé pour la période du 1er juillet 1981 au 30 juin 1982 comme étant un loyer de faveur au sens de la Loi ;

Fixe le loyer mensuel du 1er juillet 1981 au 30 juin 1982 à 385 $;

Et après de nouveaux calculs :

Fixe le loyer mensuel du 1er juillet 1982 au 30 juin 1983 à 413 $ ceci comprenant la diminution de service (ré. Toit) que la Régie évalue à 10 $ par mois.

Les conditions du bail restant inchangées.

Aucun remboursement de frais.

La mise en cause déposa alors, en vertu de l'article 89 de la loi, une demande de rétractation de la décision de révision fondée sur ce que les régisseurs Mes Beauchemin et Soucy se seraient prononcés au-delà de la demande, en fixant le loyer pour la période du 1er juillet 1981 au 30 juin 1982, alors surtout que la décision rendue par le régisseur Me Lupien, le 8 juin 1983, fixant le loyer du logement pour la même période, n'avait jamais été portée en révision ou en appel.

M. le juge Luc Parent — C.S. Montréal 500-05-008284-851, 1987-09-24 — *Me Robert Dansereau*, pour les requérants — *Me Mathieu Christiane*, pour les intimés.

87-02-1466
J.E. 87-1109

(1) L.R.Q., c. R-8.1.

La demande de rétractation donna lieu aux trois décisions de la Régie qui font l'objet de la requête en évocation dont le Tribunal est saisi.

Décision (R-13) recevant la demande

La demande fut d'abord entendue par les régisseurs intimés Mes Gilles Mignault et Paule Lafontaine qui rendirent une première décision le 17 décembre 1984.

Dans cette décision, les régisseurs soulèvent tout d'abord une question qui ne se serait pas posée devant les régisseurs Mes Beauchemin et Soucy. Ils se demandent si ces derniers avaient juridiction pour réviser la décision du 31 octobre 1983 de Me Gauthier, puisque cette décision semble porter sur une demande ayant deux objets (la fixation du loyer et la modification du bail relativement à l'utilisation du toit) et que, en vertu de l'article 90 de la loi, une telle décision ne saurait être révisée par la Régie, mais ne peut être modifiée que sur appel à la Cour provinciale en vertu de l'article 91 de la loi.

Sans trancher cette question, les intimés Mes Mignault et Lafontaine exposent ensuite, de la façon suivante, leur conception de ce qui doit faire l'objet des trois décisions que la Régie est appelée à rendre sur une demande de rétractation, soit celles ayant trait à la réception, au rescindant et au rescisoire :

> En ce qui a trait à la réception, la Cour analysera si les conditions « procédurales » de la demande telles que prescrites par l'article 89 de la Loi ont été respectées : cette demande a-t-elle été formulée par écrit, dans les 10 jours de la connaissance de la décision ou, selon le cas, au moment où cesse l'empêchement.
>
> Le rescindant constitue cette partie de la demande à l'intérieur de laquelle est soulevée la question de droit permettant de demander la rétractation de la décision ; le but du rescindant étant de faire mettre de côté le jugement rendu et de replacer les parties dans le même état où elles se trouvaient avant la décision attaquée.
>
> Dans le cadre de l'article 89 de la Loi, la partie du rescindant s'attache particulièrement à l'analyse des cas donnant ouverture au recours : soit une décision rendue contre une partie qui a été empêchée de se présenter ou de fournir une preuve, par surprise, fraude ou autre cause jugée suffisante ou lorsque la Régie a omis de statuer sur une partie de la demande ou s'est prononcée au-delà de la demande, en ces deux derniers cas, le moyen provenant du fait au tribunal.
>
> Quant au rescisoire, précisons qu'une fois mis de côté le premier jugement, doit en intervenir un nouveau, un second qui viendra statuer sur l'instance principale. Il suppose nécessairement un jugement favorable au niveau du rescindant.
>
> En le présent dossier, l'examen du volet « procédural » a démontré que la demande respectait les conditions édictées par l'article 89 de la Loi et la Cour n'a donc pas à intervenir à ce niveau.
>
> En ce qui a trait au volet rescindant de la demande, la Cour est d'opinion que la partie demanderesse doit à ce niveau démontrer l'existence de l'une des conditions d'applicabilité juridique de l'article 89 de la Loi donnant ouverture à la rétractation et en notre cas, prouver que les régisseurs avaient commis une faute en se prononçant au-delà des conclusions de la demande : en cette hypothèse seul le dispositif de la décision devant être pris en considération par le tribunal au moment de l'examen du droit.
>
> La Cour est alors d'opinion que la question de sa juridiction ne doit pas être soulevée au moment de son étude sur l'admissibilité du motif légal donnant ouverture au rescindant et que cette question doit être uniquement posée au moment de l'administration de la preuve au niveau du rescisoire.

Les deux régisseurs reçoivent donc la demande de rétractation, concluant cette première décision de la façon suivante :

> Ainsi en notre cas, la Cour est satisfaite des arguments plaidés par les procureurs au dossier et se déclare compétente pour procéder à l'examen de la preuve du motif légal donnant ouverture à la rétractation en ce qui a trait au rescindant seulement.
>
> Elle informe dès lors les parties qu'elles seront convoquées ultérieurement en audition pour qu'il soit procédé à ce niveau.
>
> Pour ces motifs :
>
> Ordonne à la Régie de convoquer les parties.
>
> Frais à suivre.

Décision (R-15) sur le rescindant

Les mêmes régisseurs Mes Mignault et Lafontaine procèdent à l'audition de la demande de rétractation sur le rescindant le 25 janvier 1985.

À cette date, la requérante Louise Bourgon-Paré produisit un désistement partiel, signé par elle, en son propre nom et en celui de ses colocateurs, lequel portait sur la partie de la décision de révision qui fixe le loyer mensuel du logement pour la période du 1er juin 1981 au 30 juin 1982.

Ce désistement fut remplacé par un nouveau, signé cette fois par tous les locateurs, qui fut transmis aux régisseurs par le procureur de ces derniers avec leurs notes et autorités, le 3 février 1985.

Quelques jours plus tard, le procureur de la locataire mise en cause faisait parvenir aux régisseurs ses propres notes et autorités auxquelles il joignait un amendement à la demande de rétractation de sa cliente, en déclarant assujettir cet amendement à la recevabilité du désistement produit par la partie adverse.

Par leur seconde décision, en date du 19 avril 1985, les régisseurs Mes Mignault et Lafontaine déclarent, tout d'abord, irrecevable l'amendement apporté par la locataire mise en cause à sa demande de rétractation. Le motif de ce refus étant que la loi permet un amendement fait avant l'audition ou pendant cette dernière pourvu que, dans ce dernier cas, il soit autorisé par le régisseur ou le greffier spécial, mais qu'elle ne permet pas d'amendement après l'audition.

Les régisseurs jugent également irrecevables les deux désistements produits au nom des requérants : le premier parce qu'il n'était pas signé par tous les locateurs et le second parce que ces derniers n'auraient pu, en renonçant à une partie des droits que leur accordait la décision de révision, faire perdre ceux que cette décision reconnaissait à la mise en cause, les régisseurs ajoutant que :

> [...] le fait de renoncer aux droits résultant d'un jugement par la production d'un désistement partiel n'a pas pour effet de rayer pour autant du dispositif de cette décision la conclusion les créant ou les constatant.

Ayant ainsi disposé de ces incidents, Mes Mignault et Lafontaine procèdent ensuite à l'examen des motifs pouvant donner ouverture à la demande en rétractation, au regard de l'article 89 de la loi dont le second alinéa se lit comme suit :

> Une partie peut également demander la rétractation d'une décision lorsque la Régie a omis de statuer sur une partie de la demande ou s'est prononcée au-delà de la demande.

Constatant que la demande des locateurs datée du mois de mai 1982 conclut à la détermination du loyer pour l'année 1982-1983 tout en demandant qu'il soit décidé d'une modification du bail, alors que la décision de révision fixe le loyer non seulement pour cette période, mais également pour l'année 1981-1982, les régisseurs remarquent que :

> [...] il semble évident que la décision rendue en révision a statué au-delà de la demande... et qu'il faille en l'espèce rétracter cette décision.

Avant de conclure, ils font cependant la remarque suivante :

> La décision rendue le 17 décembre 1984 par les soussignés soulevait le problème de leur juridiction à entendre en révision une demande de première instance comportant deux objets distincts, soit en l'espèce une fixation de loyer et la modification de l'une des clauses du bail. Elle précisait plus particulièrement que cette interrogation ne devait se poser qu'au moment du rescisoire. Or, puisque la Cour s'apprête à casser et à annuler la décision rendue le 24 avril 1984, au niveau du rescindant, elle avise les parties qu'avant d'administrer une preuve au niveau du rescisoire, elles devront au préalable clairement établir la juridiction de la Cour à siéger sur une semblable demande.

Les régisseurs concluent ensuite cette seconde décision de la façon suivante :

> Pour ces motifs :
>
> La Cour accueille au niveau du rescindant la demande de rétractation ;
>
> Elle casse et annule la décision rendue le 24 avril 1984 ;
>
> Ordonne à la Régie de convoquer les parties à une date ultérieure pour procéder au niveau du rescisoire.

Décision (R-16) sur le rescisoire

Ce sont les régisseurs intimés, Mes Gilles Mignault et Francine Champigny, qui procèdèrent à l'audition de la demande de rétractation, au stade du rescisoire.

Par leur décision, en date du 19 juillet 1985, ils concluent que la Régie du logement n'a pas juridiction pour réviser la décision du régisseur Me Jean Gauthier, en date du 31 octobre 1983, le pouvoir de modifier cette décision appartenant exclusivement à la Cour provinciale siégeant en appel.

Pour en arriver à cette conclusion, les régisseurs intimés se fondent sur le premier alinéa de l'arti-

cle 90 et sur l'article 91 de la loi, lesquels se lisent comme suit :

> **90.** La Régie peut réviser une décision portant sur une demande dont le seul objet est la fixation ou la révision de loyer, si la demande lui en est faite par une partie dans le mois de la date de cette décision.
>
> **91.** Il y a appel à la Cour provinciale des décisions de la Régie autres que celles 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 celle visée dans l'article 39 ;
>
> 4° d'autorisation de déposer le loyer faite par requête en vertu de l'article 1656 du Code civil.

Les régisseurs soulignent tout d'abord que, tel que reconnu par la jurisprudence dont ils font état, la « demande » dont il est question dans ces deux articles est celle qui est présentée en premier ressort à la Régie et que, en conséquence, ce sont les objets ou l'objet de cette demande, et non ceux ou celui couverts par la décision du régisseur, qui permettent de déterminer quel tribunal a juridiction pour modifier cette décision.

Les régisseurs concluent ensuite de la façon suivante leur décision sur le rescisoire :

> Considérant que les dispositions de l'article 91 de la Loi sur la Régie du logement confèrent juridiction à la Cour provinciale pour entendre en appel les décisions de la Régie du logement autres que celles portant sur une demande dont le seul objet concerne la fixation ou la révision d'un loyer ;
>
> Considérant qu'en l'instance la décision dont il est demandé la révision porte sur une demande comportant deux objets : la fixation du loyer et la modification du bail ;
>
> Considérant de plus que les dispositions de l'article 90 de la loi sur la Régie du logement permettent à la Régie de reviser une décision portant sur une demande dont le seul objet est la fixation ou la révision de loyer ;
>
> Pour ces motifs :
>
> La Cour, faute de juridiction, rejette la présente demande ainsi que son amendement subséquent.

Les moyens invoqués par le procureur des requérants, à l'appui de la requête en évocation, sont groupés sous les chefs suivants dans les notes et autorités qu'il a transmises au Tribunal :

> I- La requête en évocation fut signifiée dans un délai raisonnable tel que requis par l'article 835.1 C.P.C.
>
> II- Les décisions R-16, R-15 et R-13 sont nulles pour cause d'ultra vires.
>
> A) Les régisseurs siégeant en rétractation ont *excédé leur compétence.*
>
> i) Les régisseurs siégeant en rétractation ont illégalement usurpé le pouvoir de surveillance et de contrôle de la Cour supérieure.
>
> ii) Les régisseurs siégeant en révision étaient compétents.
>
> iii) La décision R-2 (Décision de révision) bénéficiait de la *présomption de validité* des actes de l'Administration.
>
> iv) Il y a eu *acquiescement* à la juridiction des régisseurs siégeant en révision.
>
> v) Toute objection relative à l'incompétence des régisseurs siégeant en révision devait être soulevée *in limine litis.*
>
> B) Les décisions R-16, R-15 et R-13 comportent des *erreurs de droit manifestement déraisonnables* emportant excès de juridiction.
>
> i) Les régisseurs siégeant en révision n'ont pas adjugé *ultra petita* en rendant la décision R-2.
>
> ii) Les régisseurs siégeant en rétractation devaient accueillir et donner effet au désistement partiel des requérants.
>
> iii) Les régisseurs siégeant en rétractation n'avaient d'autre pouvoir que d'entendre une demande de rétractation et devaient se limiter à expurger la partie *ultra petita* de la décision R-2 s'ils arrivaient à une telle conclusion.
>
> C) Les erreurs juridictionnelles et manifestement déraisonnables commises par les régisseurs ayant rendu les décisions R-16, R-15 et R-13 commandent l'intervention de la Cour supérieure et l'annulation desdites décisions.

I. Délais d'exercice du recours

Avant de se prononcer sur le mérite du recours, le Tribunal doit d'abord décider si la requête en évocation respecte l'exigence de l'article 835.1 C.P. à l'effet qu'une telle requête :

> [...] doit être signifiée dans un délai raisonnable à partir du jugement, de l'ordonnance, de la décision, de la procédure attaquée ou du fait ou de l'événement qui donne ouverture au recours.

Le Tribunal est d'avis que le délai de 57 jours écoulé entre le 23 juillet 1985, date de la décision sur le rescisoire, et le 18 septembre 1985, date de la signification de la requête, n'est pas déraisonnable compte tenu du fait que les requérants ont dû mandater de nouveaux procureurs pour les représenter aux fins de cette procédure.

Par ailleurs, il ne tiendra pas compte des délais plus étendus écoulés entre les dates des décisions recevant la demande de rétractation et se prononçant sur le rescindant, d'une part, et celle de la signification de la requête en évocation, d'autre part, le Tribunal croyant, en effet, que les requérants étaient justifiés d'attendre la décision sur le rescisoire avant de tenter de faire réviser les trois décisions en les portant en évocation devant la Cour supérieure.

II. Fondement du recours

L'article 18 de la loi contient une clause privative qui se lit comme suit :

> **18.** Aucun recours extraordinaire prévu par les articles 834 à 850 du Code de procédure civile ne peut être exercé ni aucune injonction accordée contre la Régie ou les régisseurs agissant en leur qualité officielle.

Pris au pied de la lettre, cet article interdirait toute demande d'évocation à la Cour supérieure (art. 846 à 850 C.P.) d'une décision de la Régie ou des régisseurs.

Cependant, par son arrêt de *Crevier c. P.G. du Québec* (2), la Cour suprême du Canada a reconnu qu'une telle clause privative n'avait pas pour effet de faire perdre à la Cour supérieure le droit de surveillance et de réforme que lui reconnaît l'article 33 C.P. dans le cas où l'instance judiciaire ou quasi judiciaire qui en est l'objet a excédé sa juridiction.

Voici comment monsieur le juge Lamer explique, dans l'arrêt de *Blanchard c. Control Data Canada Ltée* (3), l'attitude de la Cour suprême du Canada sur la question ; ses remarques relatives à l'ancien article 139 du *Code du travail* (4) et à l'arbitre nommé en vertu de ce code ainsi que celles de monsieur le juge Dickson citées par lui s'appliquant avec beaucoup de justesse à l'article 18 précité de la loi ainsi qu'à la Régie et aux régisseurs agissant sous son empire :

> Bien entendu, en raison de la décision de cette Cour dans *Crevier c. Procureur général du Québec*, [1981] 2 R.C.S. 220, une telle clause ne peut aucunement empêcher le contrôle judiciaire en ce qui concerne les questions de compétence. Toutefois, il est reconnu que ces clauses empêchent l'intervention judiciaire dans des questions autres que des questions de compétence. D'ailleurs le 11 mai 1982, postérieurement à la décision en Cour supérieure dans la présente affaire, le législateur québécois modifiait l'art. 139 du Code en le rendant conforme à cette jurisprudence.
>
> [Citation non reproduite ici de l'art. 139.]
>
> On doit donc garder à l'esprit l'effet de l'ancien art. 139, tel que restreint par notre jurisprudence. Cette disposition indique clairement l'intention du législateur de laisser à l'arbitre le soin de décider de façon complète et définitive les questions qui lui sont soumises par la Loi. Cette déférence repose, on ne peut en douter, tant sur le respect du législateur pour l'expertise de l'arbitre que sur l'importance de la célérité du règlement des litiges en matière de droit du travail.
>
> Comme le soulignait le juge Dickson, alors juge puîné, dans un contexte similaire dans l'affaire *Heustis c. Commission d'énergie électrique du Nouveau-Brunswick*, précitée, à la p. 781 :
>
> > Une très bonne raison de principe explique *l'hésitation judiciaire* à contrôler les arbitres dans l'exercice de leurs pouvoirs. Le but de l'arbitrage des griefs en vertu de la Loi est d'assurer un règlement rapide, définitif et exécutoire des différends résultant de l'interprétation et de l'application d'une convention collective ou d'une mesure disciplinaire imposée par l'employeur, le tout dans le but de maintenir la paix.
> >
> > [Les italiques sont de M. le juge Lamer.]
>
> Les cours doivent respecter ce choix du législateur et être extrêmement prudentes dans l'exercice de leur pouvoir de révision. Elles ne doivent intervenir que si elles trouvent un véritable excès de juridiction de la part de l'arbitre et non simplement si elles se trouvent en désaccord avec ses conclusions. Le contrôle judiciaire ne peut s'exercer ici que sur des questions de compétence (5).

Face à la clause privative faisant l'objet de l'article 18 de la loi, la Cour supérieure ne pourrait donc

(2) (1981) 2 R.C.S. 220.
(3) (1984) 2 R.C.S. 476.
(4) L.R.Q., c. C-27.

(5) Voir *supra*, note 3, 488-489.

réviser une décision de la Régie ou des régisseurs que dans le cas où ces tribunaux se seraient trompés en outrepassant les limites de leur juridiction.

La Cour suprême du Canada a cependant élargi quelque peu le champ d'intervention de la Cour supérieure en assimilant à l'erreur juridictionnelle celle qui résulte d'une interprétation qu'elle qualifie de déraisonnable.

Dans l'arrêt précité de *Blanchard c. Control Data Ltée*, monsieur le juge Lamer, faisant état de l'évolution de la jurisprudence sur cette question, écrit ce qui suit :

> En principe, compte tenu de la présence d'une clause privative, les juridictions supérieures ne devraient pas pouvoir réviser les erreurs de droit des tribunaux administratifs. Toutefois, il est maintenant établi que certaines erreurs de droit peuvent faire perdre juridiction à l'arbitre. La controverse porte plutôt sur la détermination de *quelles* erreurs de droit font perdre juridiction. Contrairement à la décision de Lord Denning dans l'affaire *Pearlman v. Keepers and Governors of Harrow School*, [1979] 1 All E.R. 365, où il est dit (à la p. 372) que [Traduction] « aucune cour ni aucun tribunal n'a la compétence de faire une erreur de droit dont dépend l'issue de l'affaire » (désapprouvée par la suite par le Conseil privé dans *South East Asia Fire Bricks Sdn. Bhd. v. Non-Metallic Mineral Products Manufacturing Employees Union*, [1980] 3 W.L.R. 318, et *Re Racal Communications Ltd.*, [1980] 2 All E.R. 634), la tendance de cette Cour depuis les affaires *Nipawin*, précitée, et *S.C.F.P.*, précitée, a été d'éviter d'intervenir lorsque la décision du tribunal administratif, erronée ou non, était raisonnable. En d'autres termes, seules les erreurs de droit déraisonnables portent atteinte à la juridiction. L'extrait suivant de l'arrêt S.C.F.P., précité, à la p. 237, cité à maintes reprises par la suite, est devenu l'énoncé classique de l'approche de cette Cour :
>
> > Autrement dit, l'interprétation de la Commission est-elle déraisonnable au point de ne pouvoir rationnellement s'appuyer sur la législation pertinente et d'exiger une intervention judiciaire ?
>
> C'est là un test très sévère et qui marque une approche restrictive en ce qui concerne le contrôle judiciaire. C'est pourtant le test que cette Cour a appliqué et applique encore (6).

(6) *Id.*, 492-493.

A. Les régisseurs auraient excédé leur juridiction

i) Usurpation de pouvoirs de la Cour supérieure

Le premier et principal motif d'ordre juridictionnel invoqué par les requérants à l'encontre des trois décisions des régisseurs intimés est que ces derniers auraient usurpé le pouvoir de surveillance et de contrôle de la Cour supérieure en assumant juridiction, aux stades de la réception de la demande de rétractation et du rescindant, pour « casser » et « annuler » la décision de révision, se déclarant ensuite incompétents au stade du rescisoire. D'après les requérants, si les régisseurs s'estimaient compétents pour mettre de côté la décision de révision, ils devaient épuiser leur propre juridiction en rendant la décision qui aurait dû être rendue, à leur avis, par les régisseurs siégeant en révision.

Le Tribunal est d'avis que cette prétention des requérants est injustifiée.

La validité du second alinéa de l'article 89 de la loi n'ayant pas été attaquée, on doit conclure que les régisseurs intimés, M^es^ Mignault et Lafontaine, avaient juridiction pour recevoir la demande de rétractation et juger, comme ils l'ont fait au stade du rescindant, en se fondant sur cette disposition législative que la décision de révision devait être rétractée parce que rendue *ultra petita*. Le jugement sur le rescindant ayant eu pour effet d'annuler la décision de révision et de remettre les parties dans l'état où elles étaient auparavant, il appartenait ensuite aux intimés M^es^ Mignault et Champigny de prononcer, au stade du rescisoire, un nouveau jugement remplaçant celui qui avait été rétracté.

Or, après avoir entendu les procureurs des parties et examiné la preuve, ces derniers en sont venus à la conclusion que la décision qu'ils étaient appelés à réviser portait sur une demande ayant deux objets et que, en vertu des articles 90 et 91 de la loi, une telle décision ne pouvait être révisée par la Régie et n'était susceptible d'être modifiée que par un jugement de la Cour provinciale siégeant en appel.

Prononçant donc, au stade du rescisoire, le jugement remplaçant la décision rétractée, suivant l'interprétation de la loi qui, à leur avis, aurait dû être celle des régisseurs M^es^ Beauchemin et Soucy, les intimés M^es^ Mignault et Champigny n'ont pu qu'y constater leur défaut de juridiction.

Le Tribunal est d'avis que ces derniers étaient compétents pour se prononcer ainsi, au stade du rescisoire, et qu'ils auraient excédé leur juridiction si, constatant l'incompétence *ratione materiae* de la Régie à réviser la décision rendue en premier ressort par M^e^ Jean Gauthier, ils avaient tout de même procédé de nouveau à cette révision. La juridiction des régisseurs adjugeant, au stade du rescisoire, sur un recours en rétractation d'une décision de révision n'est, en effet, pas plus étendue que celle des régisseurs qui ont rendu cette dernière décision.

ii) Compétence des régisseurs en révision

Les requérants prétendent, en second lieu, que, si les régisseurs siégeant en rétractation voulaient soulever la question de compétence des régisseurs ayant siégé en révision — ce qu'ils n'auraient d'ailleurs pas eu le pouvoir de faire, d'après leurs prétentions — ils auraient dû conclure à la compétence de ces derniers régisseurs. Les requérants soumettent en effet que la mise en cause, n'ayant contesté que la demande d'augmentation de loyer, était réputée avoir accepté la modification du bail relative à l'occupation du toit et que, en conséquence, les régisseurs ayant siégé en révision avaient compétence pour réviser la décision de M^e^ Gauthier, puisque cette dernière portait ainsi sur une demande n'ayant qu'un seul objet.

Il est opportun de souligner ici que la question de compétence *ratione materiae* tranchée par les régisseurs adjugeant au stade du rescisoire portait sur leur propre compétence et non sur celle des régisseurs dont la décision de révision avait été écartée au stade du rescindant.

Or le Tribunal est d'avis que les intimés M^es^ Mignault et Champigny avaient juridiction pour interpréter la preuve et les dispositions législatives qui les régissent et décider qu'ils n'avaient pas le pouvoir de réviser la décision rendue en première instance par M^e^ Gauthier.

Cette interprétation étant raisonnable et exempte d'erreurs manifestes, le Tribunal, appliquant les principes énoncés par la Cour suprême du Canada, se gardera d'agir comme un tribunal d'appel de la décision de M^es^ Mignault et Champigny en substituant à l'interprétation de ces derniers celle qui est proposée par les requérants.

iii) Présomption de validité attachée à la décision de révision

Les requérants soumettent, au surplus, que la décision de révision, comme toute décision de nature quasi judiciaire rendue par un tribunal administratif, était présumée valide jusqu'à ce qu'elle soit annulée pour cause d'absence de juridiction par une cour compétente.

Cette décision n'ayant pas été attaquée par voie d'évocation et la Régie du logement ne constituant pas une cour compétente pour contrôler la juridiction d'organismes inférieurs, fussent-ils la Régie elle-même, les requérants concluent que la décision de révision bénéficiait de la présomption de validité et que les intimés en rétractation ne pouvaient soulever *proprio motu* l'absence de juridiction des régisseurs qui l'avaient rendue.

Le Tribunal ne retient pas, non plus, ce moyen invoqué par les requérants.

En effet, les intimés siégeant en rétractation n'ont pas mis de côté la décision de révision, parce que les régisseurs qui l'avaient rendue n'auraient pas eu juridiction en vertu de l'article 90 de la loi, mais bien parce que ces derniers s'étaient prononcés *ultra petita* et que le second paragraphe de l'article 89 de la loi donne ouverture au recours en rétractation en pareil cas.

Tel que mentionné précédemment, ce n'est qu'après avoir écarté la décision de révision, par leur décision au stade du rescindant, que les régisseurs M^es^ Mignault et Champigny, se prononçant sur le rescisoire, ont décliné leur propre juridiction en se fondant sur l'article 90 de la loi.

iv) Acquiescement à la juridiction des régisseurs en révision

Les requérants soumettent également que le fait pour la mise en cause de ne pas s'être objectée à la juridiction de M^es^ Beauchemin et Soucy, lors de l'audition de la demande de révision, constituerait un acquiescement à leur juridiction. Ils ajoutent que le principe à l'effet qu'on ne peut attribuer juridiction de consentement à un Tribunal pour faire échec à l'acquiescement n'est valide que dans le cas d'absence totale de juridiction et ne saurait être appliqué ici où la question de compétence soulevée n'aurait trait qu'à des défauts secondaires affectant la juridic-

tion (*contingent defects of jurisdiction*) des régisseurs siégeant en révision.

Le Tribunal n'est pas convaincu que le défaut fondé sur ce que les régisseurs se seraient arrogé une compétence que la loi ne leur accorde pas, en vertu de l'article 90, mais accorde à la Cour provinciale, en vertu de l'article 91, constitue un défaut secondaire de juridiction auquel les parties pourraient remédier par leur acquiescement.

Il n'a cependant pas à se prononcer sur cette question puisque, tel que souligné précédemment, la décision des régisseurs Beauchemin et Soucy n'a pas été mise de côté pour cette raison de défaut de juridiction, mais parce que leur décision donnait ouverture au recours en rétractation, en vertu de l'article 89 de la loi.

Or les régisseurs siégeant en rétractation ayant eux-mêmes décliné juridiction, il est évident que personne ne pouvait, par son acquiescement, leur conférer une juridiction qu'ils refusaient d'assumer.

v) Nécessité de soulever l'objection à l'incompétence *in limine litis*

Le dernier moyen d'ordre juridictionnel invoqué par les requérants est présenté comme un corollaire du précédent : c'est que toute objection relative à l'incompétence des régisseurs siégeant en révision devrait être soulevée *in limine litis* et que le défaut par la mise en cause de l'avoir fait à ce stade lui a fait perdre le droit de s'en prévaloir par la suite.

Le Tribunal est d'avis que les motifs qui l'ont amené à ne pas retenir le moyen précédent doivent également entraîner le rejet de celui-ci.

En effet, ce sont les régisseurs siégeant en rétractation qui ont eux-mêmes posé la question de leur compétence et éventuellement décidé qu'ils n'avaient pas juridiction pour réviser la décision du régisseur Me Jean Gauthier. Le défaut par la mise en cause d'avoir préalablement soulevé la même question devant les régisseurs Mes Beauchemin et Soucy siégeant en révision ne pouvait avoir pour effet d'obliger les intimés à exercer une juridiction qu'ils ne se reconnaissaient pas.

B. Les décisions R-13, R-15 et R-16 comporteraient des erreurs de droit manifestement déraisonnables

i) Erreur commise en décidant que les régisseurs en révision ont statué *ultra petita*

D'après les requérants, les intimés Mes Mignault et Lafontaine auraient commis une erreur manifestement déraisonnable en constatant, au stade du rescindant, qu'« il semble évident que la décision rendue en révision a statué au-delà de la demande ».

Les requérants prétendent, en effet, qu'une lecture attentive du *Règlement sur les critères de fixation ou de révision de loyer* (7) permet de comprendre comment les régisseurs Mes Beauchemin et Soucy ont été amenés à « fixer » préalablement le loyer de la mise en cause pour l'exercice 1981-1982, dans le seul but d'établir une base de calcul pour fixer celui de l'exercice suivant, sans cependant que la décision de révision porte véritablement sur le loyer du premier exercice.

Pour en arriver à la constatation que la décision de révision était *ultra petita* et conclure qu'elle devait donc être rétractée, les intimés Mes Mignault et Lafontaine ont donné à cette dernière son sens littéral et n'ont fait qu'appliquer par la suite les dispositions de l'article 89 de la loi.

Le Tribunal, ne siégeant pas en appel de la décision rendue par les intimés au stade du rescindant, n'a pas à décider si l'interprétation de la décision de révision suggérée par les requérants est préférable à celle qu'en ont donnée les intimés.

Il doit plutôt, appliquant le test formulé à l'origine par monsieur le juge Dickson dans l'arrêt de *Syndicat canadien de la Fontion publique, section locale 963 c. Société des alcools du Nouveau-Brunswick* (8) et reproduit par monsieur le juge Lamer dans le passage précité de l'arrêt *Blanchard c. Control Data Ltée*, se demander si l'interprétation des intimés est « déraisonnable au point de ne pouvoir rationnellement s'appuyer sur la législation pertinente » (9).

(7) R.R.Q. 1981, c. R-8.1, r. 1.
(8) (1979) 2 R.C.S. 227.
(9) *Id.*, 237.

En réponse à cette question, le Tribunal est d'avis que cette interprétation des intimés n'est pas entachée d'une telle erreur déraisonnable pouvant justifier son intervention.

ii) Erreur commise en refusant le désistement partiel des requérants

Les requérants prétendent que les intimés Mes Lafontaine et Mignault ont commis une erreur de droit manifestement déraisonnable en déclarant « irrecevable puisque non fondé en droit » leur deuxième désistement par lequel ils déclarent renoncer à la partie de la décision de révision fixant le loyer du logement pour l'exercice 1981-1982.

Dans leur décision sur le rescindant, les intimés résument de la façon suivante les motifs qui les amènent à refuser ce désistement :

> La Cour est donc d'opinion qu'il n'est pas permis à une partie de se désister partiellement d'un jugement en renonçant aux droits qui lui en résultent si ce jugement a également eu pour effet d'en faire naître pour la partie adverse ; c'est ainsi du moins qu'elle comprend la jurisprudence consultée. Qui plus est, le fait de renoncer aux droits résultant d'un jugement par la production d'un désistement partiel n'a pas pour effet de rayer pour autant du dispositif de cette décision la conclusion les créant ou les constatant.

Les requérants soutiennent que ce refus et la motivation qui le sous-tend sont déraisonnables, parce que la partie de la décision de révision affectée par le désistement n'avait fait naître aucun droit en faveur de la mise en cause dont cette dernière pouvait être privée par la renonciation qu'en voulaient faire les requérants. En effet, le loyer mensuel de la locataire mise en cause, pour l'exercice 1981-1982, avait été fixé par Me Lupien à 203,13 $, alors qu'il avait été augmenté à 385 $ par la décision de révision : loin de faire perdre un droit acquis à la locataire, le désistement aurait rétabli pour cette dernière celui de ne payer que le montant de loyer fixé en première instance.

En opposant une fin de non-recevoir au premier et au second désistement des requérants, les régisseurs Mes Mignault et Lafontaine ont tout d'abord constaté que ni la loi ni le *Règlement de la procédure devant la Régie du logement* (10) (le règlement) adopté sous son empire n'autorise une partie à renoncer, totalement ou partiellement, à un jugement prononcé en sa faveur.

La loi est en effet silencieuse sur la question du désistement. Quant au règlement, il permet bien à une partie « en tout temps avant la décision, [de] se désister de sa demande ou de sa requête » (art. 29), mais il ne traite pas du désistement d'un jugement.

S'étant ensuite référé à l'article 86 de la loi, lequel énonce que, « en l'absence de dispositions applicables à un cas particulier, un régisseur peut y suppléer par toute procédure non incompatible avec la présente loi ou les règlements de procédure », les régisseurs se déclarent cependant d'opinion que :

> [...] le Code de procédure civile n'est pas applicable aux demandes soumises à la Régie du logement... mais qu'il devrait être suivi autant que faire se peut de façon à ce qu'une même institution procédurale... soit traitée de la façon la plus uniforme possible par tous les tribunaux ayant à traiter des problèmes semblables.

Ils se fondent donc, en grande partie, sur l'article 476 C.P. et sur la jurisprudence à laquelle ses dispositions ont donné lieu, pour déclarer irrecevables les premier et deuxième désistements. Cet article se lit comme suit :

> **476.** Une partie peut renoncer aux droits qui lui résultent d'un jugement rendu en sa faveur, en produisant au greffe un désistement total ou partiel, signé d'elle-même ou de son fondé de procuration spéciale. Le désistement total accepté par la partie adverse a pour effet de remettre la cause dans l'état où elle était immédiatement avant le jugement.

Le refus des mis en cause d'accueillir le premier désistement est fondé sur ce qu'il ne respectait pas l'exigence de l'article 476 C.P. à l'effet que cette procédure doit être signée par la partie elle-même (ici, chacune des parties). Cette décision, d'une valeur purement académique puisque les requérants avaient produit, par la suite, un second désistement signé cette fois par tous les locateurs, n'est pas contestée en évocation.

Les motifs pour lesquels les régisseurs ont également déclaré irrecevable, au stade du rescindant, le second désistement des requérants sont résumés dans le passage cité plus haut de leur décision.

Le premier motif, jugé déraisonnable par les requérants pour les raisons exposées brièvement ci-

(10) Avis, (1982) 114 G.O. II 1603.

dessus, est que le désistement partiel aurait fait perdre à la mise en cause des droits qu'aurait fait naître en sa faveur la décision de révision.

Le second motif est que ce désistement n'aurait pas, de toute façon, eu pour effet de modifier le dispositif de la décision de révision, pour soustraire cette dernière au recours en rétractation prévu par l'article 89 de la loi, en en faisant disparaître les conclusions par lesquelles les régisseurs M^es^ Beauchemin et Soucy se seraient prononcés au-delà de la demande.

Ces deux motifs qui ont servi de base au refus des mis en cause M^es^ Mignault et Lafontaine d'accueillir le second désistement partiel des requérants sont-ils déraisonnables au point de devoir justifier l'intervention de la Cour supérieure à l'encontre de la décision ?

En l'absence de toutes dispositions, dans la loi et le règlement, reconnaissant à une partie le droit de se désister, en totalité ou en partie, d'une décision rendue par la Régie, peut-on conclure, par exemple, que le second motif de refus soit « déraisonnable, au point de ne pouvoir rationnellement s'appuyer sur la législation pertinente » ?

Le Tribunal ne le croit pas.

Tel que mentionné précédemment, le Tribunal ne siège pas, dans la présente instance, en appel de la décision des régisseurs intimés. Aussi, n'est-il pas appelé à réviser le refus de ces derniers d'accepter le désistement des requérants simplement parce qu'il n'est pas d'accord avec l'assise juridique de cette décision.

En raison de la clause privative de l'article 18 de la loi et pour les motifs exposés par la Cour suprême du Canada dans la jurisprudence déjà citée, le Tribunal n'interviendra donc pas ici non plus.

iii) Erreur commise en ne se limitant pas à expurger la partie *ultra petita* de la décision de révision

Les requérants soutiennent que les régisseurs intimés ont commis une erreur de droit manifestement déraisonnable en ne se limitant pas, s'ils étaient d'avis que la conclusion de la décision de révision fixant le loyer du logement pour l'exercice 1981-1982 était *ultra petita*, à expurger cette conclusion de la décision tout en laissant produire à cette dernière ses autres effets.

Le Tribunal a déjà exprimé l'opinion, dans le présent jugement, que les régisseurs intimés n'ont pas agi illégalement en procédant, comme ils l'ont fait, d'abord à la réception de la demande de rétractation, puis à une première décision sur le rescindant et, ensuite, à une seconde décision sur le rescisoire. Il a également mentionné que, à son avis, ces derniers n'ont pas excédé leur juridiction ni commis d'erreur déraisonnable en concluant, au stade du rescisoire, qu'ils n'étaient pas compétents pour prononcer une décision remplaçant celle qui avait été mise de côté au stade du rescindant.

Or si les régisseurs intimés ne se reconnaissaient pas cette dernière compétence, il apparaît au Tribunal qu'ils ne pouvaient, non plus, assumer celle de corriger la décision rétractée.

Le Tribunal en vient donc à la conclusion que les intimés n'ont pas outrepassé leur juridiction ni commis d'erreurs déraisonnables pouvant être assimilées à des erreurs juridictionnelles et que, en conséquence, il n'a pas à intervenir à l'encontre des décisions R-16, R-15 et R-13.

Pour ces motifs, le Tribunal rejette la requête des requérants, avec dépens.