

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-062717-106

DATE : Le 9 février 2011

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MARIE-ANNE PAQUETTE, J.C.S.

CAPITAL BLF INC.

Demanderesse

c.

RÉGIE DU LOGEMENT

Défenderesse

et

LOCATAIRES DU 160, 170, ET 180 AVENUE DORVAL

Mis en cause

TRANSCRIPTION RÉVISÉE DES MOTIFS DU JUGEMENT RENDU SÉANCE
TENANTE LE (4 FÉVRIER 2011)¹

[1] Le Tribunal est saisi de la Requête introductive d'instance en révision judiciaire (la «**Requête**») d'une décision rendue par la Régie du logement (la «**Régie**») le 29 novembre 2010 (la «**Décision**»)².

¹ Transcription demandée le 7 février 2011. Conformément au principe énoncé par la Cour d'appel dans l'arrêt *Kellogg's Company of Canada c. P.G. du Québec*, [1978] C.A. 258, 259-260, le Tribunal s'est réservé le droit de remanier les motifs de sa décision pour en améliorer la présentation et la compréhension.

I. LES FAITS ET LE CONTEXTE PROCÉDURAL

[2] Capital BLF inc («**Capital BLF**») est propriétaire de trois immeubles contigus de 20 logements («**Les Trois immeubles**»). Des servitudes de passage en commun sont en place pour l'espace entre chacun des immeubles. Ces servitudes de passage permettent d'accéder aux stationnements situés à l'arrière et au sous-sol de chacun des Trois immeubles.

[3] Le 13 août 2010, Capital BLF dépose à la Régie une Requête relative à un ensemble immobilier (la «**Requête à la Régie**»)³ Dans la Requête à la Régie, Capital BLF demande à la Régie de déclarer que Les Trois immeubles ne constituent pas un «ensemble immobilier» et que partant, l'autorisation de la Régie n'est pas requise pour les aliéner séparément. Subsidiairement, Capital BLF demande à la Régie de l'autoriser à vendre séparément chacun des Trois immeubles, dans l'éventualité où Capital BLF entendait ainsi les vendre, à la seule condition de maintenir les servitudes de passage en place.

[4] Le 29 novembre 2010, la Régie rejette la Requête à la Régie. Soulignant qu'aucun processus de vente des Trois immeubles est en cours, la Régie conclut qu'elle n'a pas compétence pour :

- 4.1. déterminer si Les Trois immeubles constituent ou non un «ensemble immobilier». La Décision indique que cette demande est de la nature d'un jugement déclaratoire et relève de la juridiction inhérente de la Cour supérieure; ni
- 4.2. autoriser la vente séparée des Trois immeubles à la condition de maintenir les servitudes de passage en place, dans l'éventualité où Capital BLF entendait les vendre ainsi. La Décision indique qu'une telle demande est prématurée.

[5] Le 17 décembre 2010, Capital BLF dépose la Requête. Les locataires des immeubles visés par la Décision ne s'y opposent pas. La Régie s'en remet à la justice.

II. LES QUESTIONS EN LITIGE

[6] Considérant qu'aucun processus était en cours pour la vente des Trois immeubles, la Régie a-t-elle excédé sa compétence en refusant de:

- A. Déterminer si les Trois immeubles constituent un «ensemble immobilier» au sens de l'article 49 de la Loi sur la régie du logement ?***

² PIÈCE R-3.

³ PIÈCE R-2.

B. D'autoriser à l'avance la vente séparée des Trois immeubles?

III. L'ANALYSE

[7] La notion d'«ensemble immobilier» est définie à l'article 45 de la *Loi sur la régie du logement*⁴; qui prévoit entre autres que pour constituer un «ensemble immobilier», des immeubles doivent comprendre ensemble plus de 12 logements et avoir en commun un accessoire ou une dépendance.

[8] L'aliénation d'un immeuble situé dans un ensemble immobilier doit être autorisée par la Régie; qui s'assurera entre autres que la vente se fait à des conditions justes et raisonnables pour la protection des locataires⁵. La Régie détient une compétence exclusive de statuer sur une telle demande⁶.

[9] Il est acquis au débat que les Trois immeubles ne partagent aucun accessoire en commun et que les seules dépendances qu'ils ont en commun sont deux passages donnant accès aux stationnements arrières et intérieurs des Trois immeubles.

A. Le refus déterminer si les Trois immeubles constituent un «ensemble immobilier» au sens de l'article 49 de la Loi sur la régie du logement

[10] La détermination de ce qui est ou non un «ensemble immobilier» est une question préalable à l'exercice de la compétence exclusive de la Régie⁷. Cette détermination préalable tombe également sous le coup de la juridiction exclusive de la Régie, à l'exclusion de tout autre tribunal, dont la Cour supérieure⁸.

[11] En refusant de déterminer si les Trois immeubles répondaient ou non à la notion d'«ensemble immobilier», au seul motif qu'aucun processus de vente n'était en cours, la Régie a refusé d'exercer sa compétence exclusive. Ainsi, la norme de la décision correcte s'applique à la révision judiciaire de cette décision⁹.

[12] Le Tribunal conclut que la Régie a erré et excédé sa compétence en refusant de statuer sur cette question au seul motif qu'aucun processus de vente n'était en cours. Dans les circonstances, il y a lieu que la Régie exerce sa compétence exclusive à cet égard. À cette fin, le Tribunal retournera donc le dossier à la Régie.

⁴ L.R.Q., c. R-8.1.

⁵ *Loi sur la régie du logement*, L.R.Q., art. 46.

⁶ *Loi sur la régie du logement*, L.R.Q., art. 28, al. 1, par. 3.

⁷ *Landry c. Lanthier*, 500-09-001463-827, CAM 31 mai 1990; *U.E.S., local 298 c. Bibeault*, [1988] 2 R.C.S. 1048.

⁸ *Investissements Nata Inc. c. grenier*, R.E.J.B. 1997-01707 (C.S.); *Gestion M.A.H. Ltée c. Lauzon* (1983) AZ-83021221 (C.S.).

⁹ *Dunsmuir c. Nouveau-Brunswick*, [2008] 1 R.C.S. 190.

B. Le refus d'autoriser à l'avance la vente séparée des Trois immeubles

[13] Cependant, en refusant d'indiquer à l'avance si elle autoriserait la vente des Trois immeubles si cette vente se faisait à certaines conditions très spécifiques et limitées, la Régie n'a ni refusé d'exercer sa juridiction ni illégalement ajouté une condition à l'exercice de sa compétence exclusive.

[14] La Régie a ici exercé sa compétence, mais a conclu qu'en l'absence de plus de détails sur la transaction, elle ne disposait pas de toutes les informations nécessaires pour autoriser l'aliénation séparée des Trois immeubles et qu'une telle demande était donc prématurée. La Régie justifie ainsi sa décision¹⁰ :

[15] Conséquemment, le processus de vente de ces derniers doit être en cours, alors que la Régie du logement, avant d'émettre une autorisation à cet égard, se doit de connaître tous les tenants et aboutissants de cette vente afin d'émettre des conditions justes et raisonnables pour la protection des locataires, de même que celle des acquéreurs des immeubles. Elle se doit également d'apprécier l'impact qu'aurait l'aliénation sur les locataires, de même que celui de l'individualisation des services, accessoires ou dépendances des logements, notamment.

[16] Qui plus est, la Régie se doit également d'apprécier l'état des logements et de l'immeuble, de même que les conditions de financement, autant de critères qui ne peuvent être appréciés dans l'éventualité où aucune aliénation n'est en cours. Les faits actuels pourraient changer, au fil des ans, et être sensiblement différents au moment où les requérants décideraient de procéder à la vente des immeubles, vente qu'ils ne projettent aucunement, pour l'instant.

[15] Dans les circonstances, le Tribunal ne peut conclure qu'il s'agit d'une conclusion déraisonnable menant à un excès de juridiction.

IV. LES CONCLUSIONS**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[16] **ACCUEILLE** en partie la Requête en révision judiciaire;

[17] **CASSE** la décision de la Régie du logement rendue le 29 novembre 2010 dans le dossier no 31 100813 033 W;

[18] **RETOURNE** le dossier à la Régie du logement afin qu'elle détermine si les immeubles sis au 160, 170 et 180 avenue Dorval, Dorval (Québec) constituent un ensemble immobilier au sens de la *Loi sur la Régie du logement*,

¹⁰ PIÈCE R-3.

[19] **LE TOUT, AVEC DÉPENS** pour les frais de signification seulement.

MARIE-ANNE PAQUETTE, J.C.S.

Me Michel Cossette
MICHEL COSSETTE AVOCATS
Procureur de la demanderesse

RÉGIE DU LOGEMENT
Absente à l'audience

LOCATAIRES DU 160, 170, ET 180 AVENUE DORVAL
Absents à l'audience

Date d'audience : 3 février 2011