FUNCTUS OFFICIO (NON) - CORRECTION D'UN DISPOSITIF ERRONÉ

[1992] R.J.Q. 1393 à 1410

Cour du Québec
(Chambre civile)

JUNE MITCHELL, locataire
appelante requérante, c.
SANDVEST-BRUVEST REG'D,
bailleresse intimée, et
LA RÉGIE DU LOGEMENT,
mise en cause, et
SERGAKIS FOOD CORPORATION/
ALIMENTS ST-JACQUES LTÉE,
bailleresse intimée
en reprise d'instance

LOUAGE DE CHOSES — bail d'habitation — rétractation d'un jugement de la Cour du Québec en appel d'une décision de la Régie du logement — jugement erroné — pouvoir inhérent du tribunal de rétracter sa décision — procédure à la Cour du Québec (art. 98 de la Loi sur la Régie du logement*) — cause suffisante de rétractation (art. 89 de la* Loi sur la Régie du logement*).*

Requête en rétractation d'un jugement de la Cour du Québec ayant confirmé une décision de la Régie du logement, laquelle avait résilié un bail et ordonné l'éviction de la locataire, et appel de cette décision. Accueillis.

La locatrice a porté plainte à la Régie aux motifs que la locataire appelante troublait la jouissance paisible des autres locataires, que ses deux chiens défequaient sur le toit-terrasse de l'immeuble et qu'avec leurs griffes ils avaient endommagé la membrane du toit, causant des dommages à l'immeuble. Le 7 juin 1988, la Régie a résilié le bail et ordonné l'éviction de la locataire en vertu de l'article 1656.4 C.C. Celle-ci a interjeté appel à la Cour du Québec, prétendant que la locatrice n'avait prouvé aucun préjudice sérieux et qu'en ordonnant

---

Juge Gilles Bélanger — C.Q. Montréal 500-02-021375-881, 1992-03-13 — *Me Dominique Neuman,* pour la locataire appelante requérante — *Me Jean Bergeron,* pour la bailleresse intimée.

92-03-1155
J.E. 92-803

son éviction la Régie avait jugé trop sévèrement là où elle devait « se limiter à [lui] ordonner de se conformer aux règlements de l'immeuble dans un premier temps et n'ordonner l'éviction que si elle n'obtempérait pas ». Le 10 avril 1991, la Cour du Québec a confirmé la décision de la Régie. La locataire soutient que ce dernier jugement est erroné, car lors de l'audience, le 10 novembre 1989, le juge avait déclaré que la demande en résiliation serait rejetée faute de preuve d'un préjudice sérieux.

En l'espèce, la locatrice n'a pas prouvé l'existence d'un règlement en ce qui concerne l'usage du toit-terrasse et le fait de pouvoir garder des petits animaux. De plus, elle n'a pas mis la locataire en demeure pour quelque manquement que ce soit à l'obligation de ne pas troubler la jouissance des autres locataires. Dans ces circonstances, la locataire s'attendait au rejet de la demande plutôt qu'à la résiliation du bail. Par ailleurs, tout tribunal, quel qu'il soit, possède des pouvoirs inhérents de réviser et de rectifier une décision erronée. L'étendue de ces pouvoirs dépend de la loi habilitante de chacun. Ainsi, à la Régie du logement, les régisseurs peuvent rectifier, rétracter et donc revoir leurs décisions en vertu des articles 88 et 89 de la Loi sur la Régie du logement. *Or, l'empêchement de fournir une preuve par surprise, fraude ou autre cause jugée suffisante prévue à l'article 89 de la loi embrasse plus de situations que celles énumérées à l'article 483 C.P., dont le caractère limitatif est propre au processus judiciaire. De plus, la Régie constitue un tribunal d'accès à la justice, et donc un tribunal d'équité. Il en va de même de la procédure à la Cour du Québec lorsqu'elle siège en appel des décisions de la Régie (art. 98 de la* Loi sur la Régie du logement*). Enfin, comme en matière d'évocation, le juge saisi d'une demande en rétractation doit exercer sa compétence de façon à déceler les vices dont serait entaché le jugement visé par la demande, en exerçant sur lui-même le pouvoir de surveillance dévolu à la Cour supérieure. En l'espèce, l'erreur tire son origine du fait que les notes manuscrites du juge à l'audience du 10 novembre se terminent par « Avis d'appel, pas de preuve ici, à rejeter ». Lors de la relecture de ses notes, il a présumé que le jugement de la Régie était bien fondé, d'où le rejet de l'appel. C'est l'équivalent d'un jugement rendu par défaut, frappé d'une cause suffisante de rétractation au sens de l'article 89 de la loi. Par conséquent, le jugement rendu le 10 avril 1991 est annulé, l'appel, accueilli, et la demande de la locatrice, rejetée.*

Législation citée

C.C., art. 411, 1022, 1065, 1067, 1068, 1069, 1088, 1138, 1139, 1617 paragr. 1, 1621, 1628, 1635, 1651, 1652.4, 1652.5, 1656.2, 1656.4, 1656.4 à 1656.6, 1656.6 — *C.P.*, art. 5, 22, 110 à 481, 285, 468, 474, 475, 482, 483, 515, 520, 523 al. 1, 525 à 732, 846 — *Commission d'appel de l'immigration* (*Loi sur la*), (S.C. 1966-67, c. 90), art. 15 — *Régie du logement* (*Loi sur la*), (L.R.Q., c. R-8.1), art. 28, 60, 88, 89, 98, 102 — *Cour provinciale applicables à l'appel des décisions de la Régie du logement* (*Règles de pratique de la*), (R.R.Q. 1981, c. C-25, r. 5), nº 6 — *Supreme Court of Judicature Act, 1873* (*R.-U.*), (1873, c. 66).

Jurisprudence citée

Chandler c. Alberta Association of Architects, (1989) 2 R.C.S. 848, (1990) 62 D.L.R. 577 (S.C.C.), (1990) 40 Admin. L.R. 128 (S.C.C.), (1990) 101 A.R. 321 (S.C.C.), (1989) 6 W.W.R. 521 (S.C.C.), (1990) 70 Alta. L.R. 193 (S.C.C.), (1990) 36 C.L.R. 1 (S.C.C.) et (1989) 99 N.R. 277 (S.C.C.) ; *Cooper c. Cour provinciale*, [1987] R.J.Q. 30 (C.A.) ; *Greenbaum c. Levine*, [1975] R.L. 454 (C.P.) ; *Grillas c. Ministre de la Main-d'œuvre et de l'Immigration*, [1972] R.C.S. 577 et (1972) 23 D.L.R. 1 (S.C.C.) ; *MacCarthy c. Agard*, (1933) 2 K.B. 417 ; *Paper Machinery Ltd. c. J.O. Ross Engineering Corp.*, [1934] R.C.S. 186 ; *Poli c. Brisson*, C.A. Montréal 500-09-000862-854, le 10 février 1988 (J.E. 88-495) ; *Posluns c. Toronto Stock Exchange*, [1968] R.C.S. 330 ; *Roy c. Occhionero*, C.A. Montréal 500-09-001122-902, 500-09-001123-900 et 500-09-001124-908, le 30 octobre 1990 (J.E. 90-1691) ; *Scalidis c. Cour du Québec*, C.S. Montréal 500-05-008163-903, le 6 février 1991 (J.E. 91-596) ; *St. Nazaire Co.* (*In re*), (1879) 12 Ch. D. 88 ; *Swire* (*In re*), (1885) 30 Ch. D. 239.

Doctrine citée

Planiol, Marcel. *Traité élémentaire de droit civil.* 3e éd. par G. Ripert et J. Boulanger. Tome 2. Paris : L.G.D.J. Nº 535 ; Talandier. *Traité de l'appel*

en matière civile. Paris : Cotillon 1839. 516 p., p. 362.

•

TEXTE INTÉGRAL DU JUGEMENT

Le 3 mars 1988, la bailleresse Sandvest-Bruvest – en reprise d'instance, Sergakis Food Corp. – porta plainte contre la locataire June Mitchell devant la Régie : (a) parce qu'elle troublait la jouissance paisible des autres locataires ; (b) que ses deux chiens déféquaient sur le toit-terrasse de l'immeuble ; et (c) que, de leurs griffes, ils avaient endommagé sa membrane recouverte de gravillon. En conséquence, au nom d'un préjudice sérieux, elle réclamait la résiliation du bail à loyer de 150,50 $ par mois, se terminant le 30 septembre 1988, ainsi que l'éviction de la locataire et d'un occupant illégal, plus des dommages-intérêts de 700 $.

Cette propriété, sise rue Sherbrooke ouest, compte trois étages, avec une boucherie et un salon de coiffure au rez-de-chaussée et deux logements par étage. Sa façade surplombe le trottoir tandis qu'à l'arrière les logements s'ouvrent sur des balcons qui, à l'étage où habite la locataire Mitchell, donnent sur le toit-terrasse au-dessus du salon de coiffure.

L'audition eut lieu le 17 mai.

Le 7 juin 1988, en vertu de l'article 1656.4 C.C., la Régie résilie le bail, ordonne l'éviction de la locataire sous réserve des recours de la bailleresse en dommages-intérêts. Elle motive brièvement sa décision comme suit :

> La preuve présentée par le locateur démontre que la locataire ne respecte pas le règlement de l'immeuble et nuit à la jouissance paisible des autres locataires en conservant chez elle deux gros chiens, lesquels répandent urine et excréments sur la terrasse. La locataire du dessous souffre des odeurs consécutives à ces faits.

Le 17 juin, la locataire fait appel personnellement.

Le 13 juillet, l'avocat de la bailleresse en requiert le rejet parce que le document d'appel ne renferme aucun motif.

Le 28 juillet, la locataire, représentée cette fois par une avocate, fait signifier une inscription en appel amendée, alléguant maints griefs, en résumé que sa cliente n'a pas deux (2) mais un (1) chien, qu'à ce sujet la bailleresse n'a prouvé aucun préjudice sérieux et qu'en ordonnant l'éviction de la locataire la Régie a jugé trop sévèrement là où elle devait « se limiter à [lui] ordonner de se conformer aux règlements de l'immeuble dans un premier temps et n'ordonner l'éviction que si elle n'obtempérait pas ».

Le 14 novembre, l'affaire est appelée, l'avocate de la locataire demande remise, celui de l'intimée s'y oppose et le juge suggère à la partie intéressée de faire porter la cause au rôle par préférence, d'où requête de la bailleresse à cet effet, alléguant l'appel dilatoire et frivole. L'audition de la cause est fixée au 10 février 1989.

Le 8 février, la locataire désavoue son avocate, s'en constitue un nouveau en la personne de Me Neuman, qui comparaît sur-le-champ et produit une inscription en appel amendée. Il y allègue le refus de la régisseure d'entendre trois témoins de la défense, l'interruption intempestive du témoignage de la locataire, la disproportion de sa décision par rapport aux allégations de la demande et aux faits prouvés. Il plaide que cette demande procède uniquement du fait que la bailleresse voulait vendre sa propriété et que la locataire ne payait qu'un loyer de 150,50 $ par mois ; de ce chef, il l'accuse de mauvaise foi. À ce propos, il allègue que, dans la première année du bail, la Régie d'abord révisa et fixa le loyer de 400 $ à 200,50 $ par mois pour la période du 1er octobre 1986 au 30 septembre 1987, parce que le loyer le plus bas payé précédemment s'établissait à 195 $ par mois, ensuite diminua le loyer de 50 $ par mois à compter du début du bail parce qu'on n'avait pas livré le logement en bon état de réparations, accordant en outre des dommages-intérêts de 100 $ pour ne pas avoir donné de chauffage ni fourni de cuisinière électrique le premier mois du bail ; enfin, le 2 septembre 1987, la Régie rejetait par défaut une demande déposée le 28 mai en recouvrement du loyer du même mois au montant de 400 $ et en résiliation de bail.

En conclusion, l'appelante demande l'annulation de la décision de la Régie rendue le 7 juin 1988.

Vint l'audition du 10 février 1989 où la cause est rayée quand l'avocat de la bailleresse, déclarant l'immeuble vendu, demande un ajournement pour lui permettre de présenter une requête en reprise d'instance au nom du nouveau propriétaire, d'où ses re-

quête et nouvelle comparution du 23 mai 1989, suivies d'une requête pour mise au rôle en vertu de laquelle l'audition de la cause est fixée en septembre 1989 puis reportée au 6 novembre, se continuant le 10.

Le premier témoin entendu est Brigitte Fleury, une étudiante de 24 ans logeant au-dessus de l'appelante depuis le 1er mars 1989. Aussitôt assermentée, elle déballe ses griefs d'un trait : présence chez l'appelante de trois (3) chiens, dont un pitbull terrier, plus un chat, aboiements et mauvaises odeurs en provenance de son logement, claquement de portes, musique enragée, querelles de ménage entre l'appelante et son conjoint, si bien qu'elle se demanda où aller étudier et décida d'appeler la police.

Dès qu'elle aborda le problème du bruit, vivement l'avocat de l'appelante s'objecta à ces événements parce que non allégués dans la demande, sur quoi l'avocat de la bailleresse proposa de l'amender pour y inclure : (a) les bruits causés par la locataire-appelante et son conjoint ; (b) leur agressivité vis-à-vis Brigitte Fleury et Wendy McIntosh, propriétaire du salon de coiffure et locataire du logement adjacent à celui de l'appelante ; (c) les inconvénients causés par les chiens ; (d) la présence indésirable du conjoint de l'appelante dans les lieux loués.

Cette demande d'amendement provoqua une discussion de plus de une heure avant que ne se poursuive l'examen du témoin, sous réserve d'une objection générale à cette preuve renouvelée par l'avocat de l'appelante. Elle ajouta donc que, rentrant de son travail vers 5 h un matin, elle sentit le plancher vibrer au *beat* du système de son d'en dessous et aussi que, à cause d'une grosse chicane de ménage entre l'appelante et son conjoint, elle avait alerté la police, que plus tard l'homme l'avait prise à partie à ce sujet. Elle se plaignit aussi du va-et-vient constant dans les escaliers, des sonneries intempestives.

En contre-interrogatoire, elle précisa qu'on avait changé la serrure de la porte d'entrée à cause d'actes de vandalisme dans le vestibule, corrigé et mis à jour l'index des locataires, qu'il y avait des poils de chiens dans les corridors et escaliers, mais que le concierge les maintenait toujours en parfait état de propreté, enfin qu'elle s'était plainte trois (3) fois en tout : la première fois, en mars, auprès de la concierge, à cause des chiens ; la deuxième fois, le même mois, à la police, à cause d'une dispute des conjoints, et une dernière fois, à la mi-août, à cause de la musique.

À ce point, l'affaire fut ajournée au 10 novembre.

Ce jour-là, l'avocat de la bailleresse présenta quatre témoins : la première, Mme Audrey Gagné, produisit une lettre adressée de sa part à la bailleresse le 29 janvier 1988 (pièce I-1), la priant d'intervenir à propos des chiens qui urinaient et déféquaient sur le toit-terrasse fréquenté par les locataires (photos I-1). Elle raconta que, devenue concierge deux mois plus tard, elle reçut des plaintes occasionnelles (« at times ») des locataires quand les chiens aboyaient, et décrivit son travail consistant à collecter les loyers, nettoyer le vestibule, les escaliers une fois l'été, deux l'hiver.

En contre-interrogatoire, l'avocat de l'appelante lui fit reconnaître une série de photos (pièce A-1) montrant l'état de délabrement sinon de ruine des espaces communs du *building*. Lui rappelant son grief adressé au propriétaire en janvier 1988, elle déclara présumer que la locataire Mitchell avait nettoyé le toit, mais répondit négativement quand l'avocat voulut savoir si elle avait vu sa cliente peinturer les murs du hall d'entrée.

Au tour de Wendy McIntosh, arrivée dans le *building* un an avant la locataire Mitchell, elle récrimina sur la présence de « trois gros chiens » dans son logement, le tapage, les odeurs et poils dans les corridors, s'attardant aux dommages du mur arrière et du plafond de son salon de coiffure — encore malodorant — résultant de l'infiltration des eaux du toit sali par les bêtes. Elle prétendit avoir dénoncé la situation aux autorités municipales et voulut briser son bail à cause de cela. En contre-interrogatoire, elle affirma avoir souvent demandé à la concierge de nettoyer plus fréquemment les espaces communs. Puis elle révéla que le toit ne coulait plus, qu'on l'avait réparé en novembre 1986 en y remplaçant le vieux tuyau de drainage. Sur cette déclaration, l'avocat de l'appelante lui exhiba (pièce A-2) copie d'une mise en demeure adressée par son avocat à la bailleresse le 7 octobre 1986, une semaine seulement après le commencement du bail de la locataire Mitchell. Or, dans cette lettre, elle réclame des dommages-intérêts de 960 $ à cause du manque de chauffage, du mauvais état de réparations de toutes espèces de son logement, ainsi que le nettoyage plus fréquent des espaces communs, spécialement des tapis, le remplace-

ment de celui du vestibule, la réparation de la porte d'entrée et, en sus, se plaint de l'importance des dégâts au plafond de son salon de coiffure causés par les fuites d'eau du toit, sans la moindre allusion aux chiens de l'appelante.

À ses premières paroles, le témoin Peter Kokkinos, un préposé de la bailleresse, se heurta aux objections justifiées de l'avocat de l'appelante concernant les plaintes formulées verbalement par des tiers à son sujet ainsi qu'à la production d'une copie du règlement de l'immeuble concernant la présence d'animaux dans les logements, parce qu'on ne le lui avait pas fourni avant ou à la signature du bail (art. 1651 C.C.). Il se rappela cependant avoir reçu un téléphone de M^me^ Gagné un soir à 23 h et d'avoir appelé la police à cause d'une chicane de ménage chez la locataire Mitchell.

Il déclara que ses chiens causaient nuisance en aboyant et en allant sur le toit, dont l'accès était interdit, et qu'alors le dommage ne pouvait dépendre que des chiens ; aussi reprocha-t-il à la locataire de s'entêter à les garder et son manque de coopération. En contre-interrogatoire, il dut admettre que rien dans le bail ou sur les lieux n'en défendait l'accès. Les photos I-2 font voir un banc, une plante en bac, une rampe et un trottoir en bois, une rampe métallique contre un puits de fenêtres.

Dernier témoin de la poursuite, Clifford Evans, administrateur de Sandvest-Bruvest, devenue propriétaire de l'immeuble en mars 1986, voulut lui aussi faire allusion aux plaintes de tierces personnes, mais une objection à ouï-dire fut maintenue. Il traita néanmoins du cas de Wendy McIntosh, de ses griefs concernant les sécrétions des chiens sur le toit, des traces brunâtres et malodorantes des eaux du toit sur les murs de son salon de coiffure, d'où la réparation du toit et sa demande à la Régie, puisque, jura-t-il, le toit n'avait jamais fait problème avant la venue de la locataire Mitchell.

En contre-interrogatoire, l'avocat de l'appelante lui fit déposer sa lettre du 7 mai 1987 (pièce A-3) menaçant la locataire Mitchell de la poursuivre en résiliation de bail à cause du « surpeuplement » de son logement et reconnaître ensuite sa réponse du 13 mai (pièce A-4) où elle déclarait donner légitimement l'hospitalité à un parent de temps à autre et que toute menace à ce propos n'était que harcèlement ; là-dessus, il observa : « I didn't pursue the matter. » L'avocat de l'appelante lui exhiba encore une autre lettre du 27 août 1987 (pièce A-6) où il avertissait l'appelante des plaintes à propos « des poils de chiens dans les corridors », concluant ainsi : « Please see that this problem is corrected immediately. » Enfin, il lui fit déposer une copie du jugement de la Régie le 2 septembre 1987 (pièce A-5) rejetant par défaut sa demande en recouvrement de loyer du mois de mai 1987.

La défense fit entendre Vincenzo Stasi, un couvreur professionnel, qui déposa un rapport d'expertise du 17 mars 1988 indiquant qu'il avait inspecté le toit et l'avoir trouvé en mauvaise condition « due to the normal wear and tear », mais non déchiré, admettant en contre-interrogatoire, dans l'hypothèse de la poursuite, qu'un chien peut certes endommager le papier ou la membrane, de la même façon, ajouta-t-il, qu'une personne peut le percer en marchant sur le gravier.

Dernier témoin de la défense, June Mitchell s'appliqua à réfuter ses critiques et rectifier les faits. Par exemple : il n'y avait pas de pitbull chez elle, et donc non pas trois, mais deux (2) chiens : le sien et celui de son mari, un pianiste. Jamais ne le vit-elle non plus pratiquer son art à 5 h du matin, seul ou en groupe, comme l'avait insinué un témoin de la poursuite ; elle reconnut avoir reçu deux fois la visite de policiers pour cause de tapage, mais de jour seulement. Ces incidents n'eurent pas d'autres répercussions.

Quant au toit, tous les locataires — ceux d'en haut par l'escalier de sauvetage — y accédaient soit pour faire sécher du linge ou prendre du soleil. Lorsque nécessaire, elle le nettoyait parce que nul ne s'en souciait. D'autre part, M^me^ Gagné, la concierge — âgée à l'époque de 55 ans — faisait de son mieux pour entretenir les corridors, escaliers et ainsi débarrasser les tapis des poils de chiens et des autres petits animaux du *building*.

À propos des odeurs « de chiens » qui se répandaient dans les corridors, elle contesta vigoureusement, que le phénomène dépendait plutôt des vapeurs de cuisson d'aliments dans chacun des logements ; aussi qu'elle ne s'était jamais plainte des senteurs de la boucherie.

Pour ce qui est du bruit, il n'en venait pas que de son logement, mais aussi des autres, à cause du défaut d'insonorisation du bâtiment : systèmes de son,

sonneries de téléphone et de la porte d'entrée, battage des portes, éclats de voix et autres bruits des salles de bains.

Enfin, concernant ses rapports avec ses voisins, McIntosh et Fleury, elle relata que la situation se détériora dans l'année coïncidant avec le dépôt de la demande à la Régie, début mars 1988, et l'arrivée de Brigitte Fleury, début mars 1989, qui prit le logement au-dessus du sien occupé par un couple et ses trois enfants durant les deux années précédentes. Jusque-là, dit-elle, personne ne se plaignit des aboiements de chiens ou d'autres espèces de bruits ; il ne régnait pas d'animosité entre voisins, particulièrement avec cette grosse famille qui, souligna-t-elle, se déplaça au complet pour venir lui prêter main-forte lors de l'audition de la demande devant la Régie le 17 mai 1988. Ce furent vraisemblablement trois (3) de ces membres que la Régie refusa d'entendre comme témoins.

Dans sa plaidoirie, l'avocat de la bailleresse revint sur les témoignages entendus à l'appui de la demande, soulignant leur unanimité ainsi que la multitude des griefs formulés contre la locataire, son mari, les chiens pour les troubles causés à la jouissance normale des autres locataires (art. 1635 C.C.), les dommages au toit (art. 1621 C.C.), l'infiltration d'eaux et d'odeurs fétides dans le salon de coiffure, enfin les réparations de ces dégâts, d'où préjudice sérieux et ouverture à la résiliation du bail en vertu de l'article 1656.4 du *Code civil du Bas Canada*.

À l'opposé, l'avocat de la défense affirma que la bailleresse n'avait pas prouvé de préjudice sérieux, élément essentiel au succès de sa demande. Ajoutant aux objections formulées au cours de l'enquête, il fit observer qu'elle n'avait jamais adressé de mise en demeure à sa cliente relativement aux infractions ou manquements allégués dans la demande ou ajoutés par amendement. Quand aux bruits de voisinage, il rappela que sa cliente en souffrait tout autant que les autres locataires à cause de la vétusté et du défaut d'insonorisation du bâtiment, que les policiers n'avaient pas fait de cas des plaintes reçues à son endroit, et la bailleresse non plus, de leurs interventions. Quand aux odeurs, il signala que la bailleresse n'avait apporté aucune preuve de quelque infraction aux lois ou règlements concernant la salubrité ou la santé publique (art. 1652.4).

En terminant, il invoqua le fait que le bail ne renfermait aucune défense d'accès au toit-terrasse, puis concluait au rejet de la demande, notant que, ayant réservé ses dommages, la bailleresse n'avait prouvé aucun préjudice.

Lisons à ce moment-ci cet extrait des propos échangés entre le président du Tribunal et l'avocat de la bailleresse avant la clôture des débats :

[...]

Par Me Bergeron :

Finalement, quant au toit, je pense que la preuve est assez évidente. Ici on a des photos qui montrent le dommage au toit. On a eu un témoin qui a témoigné à l'effet qu'elle avait vu les chiens faire leurs excréments sur le toit. On a eu d'autres témoins qui ont témoigné à l'effet qu'ils ont vu dans le salon les dommages et les odeurs, c'est-à-dire monsieur...

Par la Cour :

Bien, la preuve pour le toit, là, ce n'est rien, ce n'est rien, rien de bien convaincant pour le toit.

Par Me Bergeron :

En fait, moi j'y vais d'après les témoignages, il m'a semblé que c'était assez clair qu'un toit comme celui-ci pouvait s'abîmer.

Par la Cour :

Bien oui, mais c'était de faire venir l'entrepreneur qui a réparé.

Par Me Bergeron :

Il ne faudrait pas juger que c'était un effet...

Par la Cour :

Je ne peux rien contrôler de ce qu'on me dit. Ici, je suis ici comme contrôleur, pour vérifier la vérité de ce qui est dit.

Par Me Bergeron :

Mais en ce moment il n'y a pas de réparation, on ne peut pas faire, on n'a pas pu faire venir un ...

Par la Cour :

Je suis prêt à croire, je suis prêt à croire tout le monde, mais mon devoir ce n'est pas de croire, c'est de savoir, et je n'en sais rien.

Par Me Bergeron :

Mais en ce moment on ne peut pas faire venir de contracteur parce qu'en ce moment ce n'est pas réparé. En ce moment il y a encore des dommages, il y a encore des odeurs dans le salon de Mme Mitchell.

Par la Cour :

Mais ça a été réparé.

Par Me Bergeron :

Ce qui a été fait...

Par la Cour :

Avant la Régie.

Par Me Bergeron :

Ce qui a été fait, et Mme Mitchell l'a dit, c'est, ils ont remis à nouveau du goudron et des plaques en haut, et des, du papier goudron et des roches, bon, ça c'est une réparation temporaire. Le problème, c'est que le dommage en tant que tel dans le salon de Mme Mitchell, il demeurait.

Par la Cour :

Il faut, il faut que le juge soit convaincu. Si le juge n'est pas convaincu, vous n'avez pas de preuve. Ici les, les, la coloration du mur, là, ça peut venir aussi bien de la rouille des tuyaux que n'importe quelle autre cause.

Par Me Bergeron :

Bien, on a eu une preuve à l'effet qu'il y avait des odeurs dans le salon aussi. Enfin, il reste qu'il demeure qu'on a une preuve au dossier à l'effet qu'il y a énormément de bruit, et on a une preuve au dossier à l'effet qu'il y a des odeurs ; on a une preuve au dossier à l'effet qu'il y a eu beaucoup de plaintes... [suite de la plaidoirie de Me Bergeron]

[...]

Par Me Neuman :

Pour ce qui est du bruit, il y a le témoignage de ma cliente, très clair, à l'effet qu'elle peut entendre des sons normaux, quotidiens, provenant du logement du haut, du logement de madame Fleury et du logement de madame McIntosh, qu'elle peut même entendre, d'une certaine partie de son logement, elle peut même entendre les téléphones qui se font, dans une partie de son logement, elle peut entendre des gens marcher, elle peut entendre des gens parler et des objets être déplacés. Il a même été mis en preuve qu'à l'occasion même la locataire du haut qui est, qui est celle, celle dont le témoi... sur laquelle a porté l'essentiel du témoignage sur la question du bruit, que la locataire du haut elle-même a fait à l'occasion des...

Par la Cour :

Madame, madame McIntosh, Me Bergeon, a dit que de son appartement elle entendait des bruits de pas dans les autres, qu'elle entendait des bruits des salles de bain.

Par Me Bergeron :

Madame, non, c'est madame Mitchell qui a...

Par la Cour :

Non, non, non, c'est madame McIntosh qui a dit que de son appartement elle entendait des bruits de pas, elle entendait des téléphones, des voix et des bruits de salle(s) de bain.

Par Me Bergeron :

Ah, des bruits de porte(s), en fait...

Par la Cour :

De sa salle de bain.

Par Me Bergeron :

Excusez, oui, ça, je me rappelle qu'elle a dit que les portes claquaient.

Par la Cour :

Pardon ! Non, non, elle n'en a pas parlé des claquements de porte(s), elle a parlé des bruits normaux dans une habitation, madame McIntosh. Elle a parlé de salle(s) de bain, personne ne l'a noté, mais elle a passé dans sa douche, « bathroom », et là elle parle... je ne sais pas si vous avez compris, sûrement que vous avez compris. L'eau qui coule dans une salle de bain, ça peut empester la vie des gens, les toilettes, chasses d'eau, c'est terrible. Si c'est ça, c'est ça. C'est ce qu'elle a voulu dire, qu'elle a été ennuyée par les bruits de la salle de bain, c'est ça qu'elle a voulu dire...

[...]

Suite de la plaidoirie de Me Neuman.

[...]

Par la Cour :

Voyez-vous, ici il est question de bruit qui est causé au propriétaire parce que des locataires en sont troublés. Il aurait fallu, il me semble, pour ne pas qu'un juge, je veux dire, pour ne pas laisser la cause à l'arbitraire du juge que ce bruit-là soit contrôlé par une partie indépendante, on aurait pu faire venir quelqu'un de la Ville de Montréal pour contrôler les bruits, quand monsieur jouait du piano ; aurait pu faire venir quelqu'un du service de la santé pour contrôler ce que les chiens faisaient, mais rien de cela n'a été présenté au Tribunal. Le Tribunal n'a pas de balises, n'a pas de points de repère pour dire : « Bien, on a enfreint, madame a enfreint une disposition qui concerne, par exemple, la santé publique en faisant telle chose, elle a enfreint, aussi enfreint une autre disposition concernant le bruit. » Ça ce sont des infractions de la Ville de Montréal aux lois qui entraînent, qui sont des infractions au bail, des obligations. Je ne dis pas que c'est nécessaire toujours de le prouver avec la police ou la Ville de Montréal, les inspecteurs, qu'il y a eu telle infraction à des règlements, mais c'est important qu'un juge soit en mesure de dire puis de constater un fait, le fait désiré pour obtenir une résiliation de bail.

Par la Cour :

Voyez-vous, Me Bergeron, ici le Tribunal a été saisi de la question du bruit, là, comme si on n'en avait pas fait de cas auparavant, et le jugement n'en dit

rien non plus. Mais si quelqu'un manque à une obligation qui entraîne une conséquence aussi importante que la résiliation, la mise en demeure s'impose, s'impose de toute nécessité.

[...]

Vous pouviez certes faire l'amendement, mais l'amendement aurait été plus conséquent s'il avait inclus la mention d'une mise en demeure. Ici l'absence de mise en demeure, c'est quasiment fatal.

[...]

Je pense bien que le désaccord qui existe entre les parties n'est pas au niveau de la question du bruit, ni des animaux, mais c'est au niveau d'autre chose...

[Réplique de Me Bergeron]

[Levée de l'audience]

Par la Cour :

Alors très bien, messieurs ! En délibéré.

On aura compris que toute demande en résiliation de bail concerne en termes simples et directs la survie d'un contrat qui, par définition, fait loi entre les parties, et que de tout temps l'on a dit plus puissant que la loi elle-même. Mais il peut être résolu dès que l'une des parties trahit ses engagements.

Article 1065 C.C. :

Toute obligation rend le débiteur passible de dommages en cas de contravention de sa part ; dans les cas qui le permettent, le créancier peut aussi demander l'exécution de l'obligation même, et l'autorisation de la faire exécuter aux dépens du débiteur, ou la résolution du contrat d'où naît l'obligation ; sauf les exceptions contenues dans ce Code et sans préjudice à son recours pour les dommages-intérêts dans tous les cas.

On discerne clairement dans cette disposition que le code s'oppose à la destruction du contrat au gré d'une partie et que, en principe, le contrat n'est pas résoluble de plein droit ; que, en raison de son importance et de sa gravité, le Code réserve le droit de résolution à la justice, consacrant ainsi le juge comme le protecteur du contrat, chargé d'en surveiller l'exécution et d'en assurer l'équité. L'article 1065 C.C. s'inscrit dans le sillage de l'article 1022, décrétant que « [les contrats] ne peuvent être résolus que du consentement des parties, ou pour les causes que la loi reconnaît » et de l'article 1138, disant que les obligations sont éteintes « par le jugement d'annulation ou de rescision ». En application de ces dispositions au chapitre du louage de choses, l'article 1628 déclare que la résiliation du bail appartient à la justice :

L'inexécution d'une obligation par le locataire donne au locateur le droit de demander, outre des dommages-intérêts :

1. l'exécution en nature de l'obligation, dans les cas qui le permettent ;

2. la résiliation du contrat, si l'inexécution lui cause un préjudice sérieux.

Dès lors il faut écarter l'idée de la résolution fondée sur une condition tacite, comme le soutenait la tradition, et pareillement distinguer l'action résolutoire ordinaire de l'article 1065 C.C. de la condition résolutoire elle-même (art. 1088 C.C.) ou des conventions relatives à la résolution de plein droit qui favorisent un procédé de résolution plus expéditif et limitent le rôle du juge à vérifier l'applicabilité de la condition. L'article 1628, précité, n'admet pas que la bailleresse recoure ici à ce procédé.

Greenbaum c. Levine (1) :

2. Aux termes du nouvel article 1652 c.c., dans le cas d'un bail relatif à un local d'habitation, une clause expresse de résiliation dans le cas d'inexécution, par le locataire, d'une obligation à laquelle ce dernier est tenu, doit être jugée incompatible avec les dispositions de l'article 1628 c.c. et considérée comme étant sans effet.

En pratique, l'intervention du juge retarde évidemment la résolution ou la résiliation, qui, étant l'œuvre du juge, ne se produit qu'au moment du jugement. Dans le *Traité élémentaire de droit civil de Planiol* (2), on lit qu'elle ne devient définitive qu'à l'expiration du délai d'appel ou de sa confirmation en appel. De la sorte, explique-t-on, le défendeur peut empêcher la résolution jusqu'au jugement en offrant d'exécuter son engagement et « recouvre son droit même après la sentence qui le condamne, s'il exerce une voie de recours, telle que l'appel, qui remet tout en question » (3).

Les articles 1656.4 à 1656.6 C.C., relatifs à l'inexécution des obligations du locataire, illustrent bien la faculté qu'il possède d'éviter la résiliation en payant avant jugement le loyer dû de même que le

(1) [1975] R.L. 454 (C.P.), au résumé.

(2) Marcel Planiol. *Traité élémentaire de droit civil*. 3e éd. par G. Ripert et J. Boulanger. Tome 2. Paris : L.G.D.J.

(3) *Id.*, nº 535.

contrôle qu'exerce le Tribunal sur la résiliation du bail :

Article 1656.6 :

Lorsque le locateur demande la résiliation du bail pour un motif autre que le retard dans le paiement du loyer, le tribunal peut résilier immédiatement le bail ou ordonner au locataire d'exécuter son obligation dans le délai qu'il détermine.

Si le locataire ne se conforme pas à l'ordonnance, le tribunal doit, à la demande du locateur, résilier le bail.

Ce texte suggère aussi que le paiement du loyer, étant une obligation indivisible, donne au bailleur, advenant défaut, un droit absolu à la résiliation parce que l'inexécution est réputée totale, tandis que dans tous les autres cas où le juge doit apprécier l'étendue de l'inexécution, le droit à la résiliation n'est que relatif. La mansuétude du législateur va encore plus loin, puisque, dans le jugement qui accorde un délai, le juge ne peut prononcer la résiliation au cas où le locataire ne s'exécuterait pas dans le temps indiqué. La loi oblige en effet le bailleur à former une nouvelle demande pour obtenir la résiliation.

Soit dit en passant, l'article 1656.2 accorde le même atermoiement au bailleur lorsque la demande en résiliation émane du locataire.

Puisque la loi soumet la résiliation du bail à un contrôle judiciaire serré, il va de soi que le bailleur doive prouver : (a) la réalité des fautes reprochées au locataire ; (b) dans leurs conséquences, l'importance du préjudice causé ; (c) la réalité d'un lien entre ces fautes et le préjudice sérieux dont les articles 1628 et 1656.4 C.C. font état.

L'inexécution d'un bail, saut le défaut de paiement du loyer, ne crée jamais une présomption de dommages en faveur du bailleur.

Si le débiteur ne paie pas son dû, c'est-à-dire, au sens le plus large, s'il n'exécute pas son obligation (art. 1139 C.C.) le créancier peut bien croire à un moment d'oubli ou de négligence et ne pas lui en tenir rigueur. Tant et aussi longtemps que les choses en restent là, le débiteur n'est pas en faute et le préjudice, inexistant. En revance, si l'abstention persiste, le créancier voudra probablement le forcer à s'exécuter. Pour cela, il devra, selon l'article 1068 C.C., le mettre en demeure en le notifiant par écrit de ses contraventions et de se conformer à ses engagements dans un délai imparti, sauf les cas d'exceptions conventionnelles ou légales (art. 1068, 1069, 411 C.C., etc.).

Article 1067 :

Le débiteur peut être constitué en demeure soit par les termes mêmes du contrat, lorsqu'il contient une stipulation que le seul écoulement du temps pour l'accomplir aura cet effet ; soit par l'effet seul de la loi ; soit par une interpellation en justice, ou une demande qui doit être par écrit, à moins que le contrat lui-même ne soit verbal.

Dès lors le débiteur est constitué en faute et passible des recours prévus à l'article 1065, précité. La mise en demeure possède donc un triple effet. Elle constate : (a) que le débiteur n'exécute pas volontairement son obligation ; (b) que son retard ou sa négligence prennent un caractère coupable ; enfin, (c) détermine l'époque de l'exécution forcée ou de l'intervention judiciaire.

Conséquemment, la demande en résiliation du bailleur supposait la locataire en demeure, conformément à ces règles, et la bailleresse, capable de s'acquitter du fardeau de la preuve des faits allégués dans la demande et d'un préjudice sérieux.

Ces faits se divisent en cinq groupes, chacun rattaché à une obligation particulière : (1) les poils de chiens dans les espaces communs, leurs sécrétions sur le toit, les perforations de la membrane, l'infiltration d'eau et d'odeurs infectes dans le local du dessous violeraient l'obligation d'user de la chose en bon père de famille prévue à l'article 1617 paragraphe 1 C.C. ; (2) les aboiements, les odeurs de chiens, les éclats de voix et de musique, les claquements de portes, les sonneries, bref, toute la rumeur en provenance du logement de la locataire, serait désobéissance à l'obligation d'agir de façon à ne pas troubler la jouissance des autres locataires en vertu de l'article 1635 C.C. :

Article 1635 :

Le locataire doit se conduire de façon à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires du même immeuble.

Il répond, envers le locateur et les autres locataires, des dommages qui peuvent résulter de la violation de cette obligation de sa part ou de celle des gens à qui il permet l'accès de l'immeuble.

Cette violation permet aussi au locateur de demander la résiliation du bail.

(3) l'occupant dit illégal visé en fonction de l'article 1652.5 C.C. défendant le surpeuplement du loge-

ment ; (4) la présence d'animaux dans le logement et l'accès au toit-terrasse enfreindraient le règlement de l'immeuble qu'en vertu de l'article 1651 C.C. le bailleur devait fournir à la locataire avant la conclusion du bail ; enfin, (5) selon la propriétaire à l'époque du salon de coiffure, les dégâts dans son local l'avaient incitée à se plaindre de l'insalubrité des lieux auprès des autorités municipales, voire même à briser son bail, tenant la locataire Mitchell responsable de la situation en vertu de l'article 1652.4 C.C., qui déclare que les lois et règlements sur la sécurité et la salubrité des habitations font partie du bail.

L'enquête révèle, en premier lieu, absence totale de preuve quant au règlement de l'immeuble, d'une part, et d'autre part, que les locataires pouvaient faire usage du toit-terrasse et garder des petits animaux dans leur logement. Brigitte Fleury elle-même possédait deux chats. Il en va de même, en second lieu, des contraventions dont on a préjugé la locataire Mitchell coupable en vertu des lois ou règlements de l'hygiène. En troisième lieu, les allégations du propriétaire Evans, de son préposé Kokkinos et de Wendy McIntosh, voulant qu'avant la locataire Mitchell c'était le paradis et, après, l'enfer, que tous leurs maux et dommages à l'immeuble venaient d'elle et de ses chiens, sont complètement faussées par la lettre de l'avocat de Wendy McIntosh elle-même (pièce A-2) du 7 octobre 1986 et par son aveu que le toit ne coulait plus depuis les réparations en novembre 1986. Bien plus, le témoignage de la concierge Gagné laisse entrevoir que la locataire appelante faisait le nettoyage du toit. En quatrième lieu, le bailleur renonça, à l'audience, à sa menace du 7 mai 1987 (pièce A-3) de résilier le bail de l'intimée pour surpeuplement du logement. Finalement, l'avocat de la locataire appelante s'est opposé à bon droit à la complainte de Brigitte Fleury au sujet de sa cliente, son conjoint, leurs chiens, aboiements, musique, querelles, police, en disant que ces faits n'avaient pas été allégués dans la demande initiale. Ce qu'il a voulu dire, c'est que la bailleresse ne peut pas, sur procès *de novo*, prouver des faits qui n'étaient pas prouvables en premier ressort, vu qu'à ce temps-là le témoin n'habitait pas encore l'immeuble, et donc postérieurs à la demande de mars 1988.

L'objection repose aussi sur le fait qu'il ne peut être formé en cause d'appel aucune nouvelle demande, sauf lorsqu'il s'agit de compensation, des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus ainsi que les dommages-intérêts soufferts depuis le jugement de première instance. La raison de l'appel, quelle qu'en soit la forme, n'est que de remédier aux erreurs et omissions du premier juge, non de statuer sur une demande nouvelle. Mais on ne peut en appel alléguer et demander à prouver un fait nouveau que s'il constitue un moyen à l'appui de la demande initiale qu'on aurait omis de prouver en première instance. On peut toujours compléter en appel une preuve incomplète. Plus fondamentalement, l'objection à la preuve de faits survenus entre le jugement de première instance et l'appel vient de ce qu'ils n'ont pas subi le premier degré de juridiction (devant la Régie du logement, art. 28 de la *Loi sur la Régie du logement*) (4). La nature des juridictions, dit-on, est d'ordre public. Soumettre au deuxième degré de juridiction ce qui doit être soumis au premier, c'est violer une règle d'ordre public, écrit Talandier dans son *Traité de l'appel en matière civile* (5).

Ce n'est pas tout.

Il arrive en effet qu'il ne se trouve au dossier aucune preuve de mise en demeure écrite de la bailleresse à la locataire appelante pour quelque manquement que ce soit à l'obligation de ne pas troubler la jouissance des autres locataires. La Cour ne peut alors retenir contre elle ou son conjoint la moindre faute à ce chapitre, puisque la bailleresse ne lui a rien reproché. La seule sommation efficace et légale qu'expédia la bailleresse à l'appelante le fut le 27 août 1987 (pièce A-7) et se rapporte aux poils de chiens dans les corridors. Pourtant Brigitte Fleury déclara qu'en son temps la concierge veilla bien à la propreté de ces lieux.

Sur cette dernière constatation, on assiste à l'effondrement de la preuve de la demande, qui explique le dialogue à l'issue du procès entre l'avocat de la bailleresse et le président du Tribunal.

Dans ces conditions, l'appelante s'attendait au rejet de la demande plutôt qu'à la résiliation du bail et son éviction, nonobstant que le juge pouvait lui enjoindre, sous un délai imparti, soit de se séparer de son chien, soit de graduer sa musique, bref de changer ses comportements s'il considérait ces mesures justes et raisonnables afin d'éliminer des causes de

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

(5) Talandier. *Traité de l'appel en matière civile.* Paris : Cotillon, 1839. P. 362

nuisance ou de friction. Le juge ne peut évidemment contraindre des voisins de palier à s'aimer. Son rôle se limite à dire que, en résumé, la loi, c'est le respect du prochain.

À cause d'une fâcheuse erreur, dont il rendra compte plus loin, le Tribunal rendit, le 10 avril 1991, un jugement différent de celui qui aurait dû être rendu, en confirmant le jugement de la Régie dans ses motifs et conclusions.

Pour l'instant, le Tribunal doit rendre justice aux requêtes en titre signifiées à l'encontre de ce jugement ainsi qu'à la contestation de ces requêtes par la bailleresse, entendues les 30 mai et 28 juin 1991.

Dans sa requête dite en rectification signifiée le 19 avril 1991, la requérante, Mitchell, déclare sa demande bien fondée : (a) parce qu'il appert des commentaires du juge aux auditions des 9 et 10 novembre 1989 que la demande en résiliation du bail serait rejetée faute de preuve d'un préjudice sérieux ; et (b) parce que, 17 mois plus tard, au temps du jugement, le 10 avril 1991, toute cause de résiliation avait cessé : elle s'était départie de son chien en décembre 1989 ; son bail s'était renouvelé le 30 septembre 1991 ; enfin Wendy McIntosh, propriétaire du salon de coiffure, avait déménagé après saisie de ses biens et effets mobiliers pour défaut de paiement de loyer.

Elle ajoute que depuis l'audition de 1989 sa situation a beaucoup changé, disant avoir un bébé de dix-huit (18) mois et se remettre, sur le moment, d'une pneumonie. En conclusion, elle demande un sursis d'exécution, rectification du jugement du 10 avril 1991, le maintien de l'appel, le rejet de la demande de la bailleresse, l'annulation du jugement de la Régie du 7 juin 1988.

Dans sa requête en rétractation signifiée le 7 mai 1991, elle reprend les allégations et conclusions de la requête en rectification, insistant sur le fait que, à l'époque du jugement du 10 avril 1991, la bailleresse n'avait pas fait la preuve de l'existence d'un préjudice sérieux, qu'en conséquence le Tribunal ne pouvait pas résilier le bail aux termes des articles 1656.4 et 1656.6 C.C.

Elle s'excuse du délai de signification de sa requête par son hospitalisation du 20 au 29 avril, ayant été, durant cette période et quelque temps après, dans l'impossibilité de se rendre chez son avocat.

Par sa troisième requête, signifiée également le 7 mai, la locataire demande de fixer, sous un délai raisonnable, une date pour l'exécution du jugement du 10 avril advenant le rejet de ses deux autres requêtes.

Annexée aux trois requêtes, une liasse d'*exhibits* comprenant des copies de la correspondance aux procédures d'exécution entamées par la bailleresse, un extrait du plumitif concernant le jugement et la saisie des biens et effets mobiliers de Wendy McIntosh pour défaut de paiement de loyer, les *affidavits* des deux commerçants du rez-de-chaussée de l'immeuble disant n'avoir aucune critique à formuler contre M^me^ Mitchell ni jamais subi quelque inconvénient à cause de la présence des chiens dans son appartement.

Dès le début de l'audition de ces requêtes, le 30 mai, M^e^ Neuman voulut produire des transcriptions et des cassettes de la bande sonore du procès et en faire entendre quelques extraits, particulièrement des plaidoiries. M^e^ Bergeron s'y opposa, disant les transcriptions non signées par un sténographe officiel et l'exactitude des cassettes non davantage contrôlée, qu'en outre le juge avait pris la cause en délibéré et n'était pas lié par ses commentaires. M^e^ Neuman insista, mais en vain. Le Tribunal lui rendit les cassettes quand M^e^ Bergeron déclara que la décision d'écouter la bande magnétique appartenait au juge. [Le texte reproduit plus haut aux pages 1398-1400 provient d'une transcription réalisée peu après cette séance par le greffier-audiencier à l'aide d'un repiquage fourni par l'enregistrement mécanique des débats.]

Par la suite, la majeure partie de la journée fut occupée jusqu'au lendemain par de vives et houleuses discussions sur l'admissibilité et la pertinence de ces requêtes, qui, selon M^e^ Bergeron, constituaient un appel déguisé, et que la Cour n'avait pas juridiction pour renverser sa propre décision. Déclarant ces requêtes inutiles, dilatoires sinon abusives, il alla jusqu'à réclamer contre M^e^ Neuman une condamnation personnelle à des dépens de 750 $.

M^e^ Neuman répondit par une longue analyse de la *Loi sur la Régie du logement*, insistant sur le principe du maintien dans les lieux, protégé par une garantie formelle contre l'éviction, sauf dans les cas prévus par la loi, et le fait que la Régie est un tribunal d'accès à la justice. Il avança ensuite la thèse que

les lois de la rétractation autorisaient la Cour à revenir sur sa décision pour corriger une injustice qui ne dépendait pas de la personne lésée, basant son raisonnement sur de nombreuses décisions et, parmi les plus pertinentes, trois arrêts de la Cour suprême du Canada (6).

En réplique, Me Bergeron reprocha à son confrère de triturer la loi et d'inventer de la jurisprudence.

En définitive, ce litige met en cause l'irrévocabilité des jugements et, comme corollaire, la juridiction d'un juge ou d'une cour vis-à-vis sa propre décision en regard du principe *functus officio*.

Voyons un exemple.

Historiquement, sous les lois d'Angleterre, les juges de la Cour de chancellerie (Chancery Court) possédaient en première instance l'ensemble de la juridiction qui, de par la loi, était dévolue au Lord Chancelier lui-même, et il y avait appel de leurs décisions au Lord Chancelier qui étaient finales. Cependant, le Lord Chancelier avait le droit de réentendre les causes qu'il avait jugées ou celles de ses prédécesseurs. La loi reconnut les mêmes pouvoirs au vice-chancelier ainsi qu'au maître des rôles, qui déterminait les condamnations. Il en fut ainsi jusqu'à l'adoption du *Supreme Court of Judicature Act, 1873 (R.-U.)* (7), qui transféra à la Haute Cour d'Angleterre la juridiction de première instance détenue jusque-là par la Cour de Chancellerie, qui devint la Cour d'appel. Voici la question que se posa le chancelier Jessel dans *In re St. Nazaire Co.* (8) :

> Now, what was that right of rehearing? Was it original jurisdiction, or was it appellate jurisdiction? There can, as it seems to me, be but one answer to that question–It was appellate jurisdiction. No doubt it sometimes was an appeal from a Judge to himself, but it was much more frequently an appeal from a Judge to his successor. One of the very first cases heard before Lord *Lyndhurst* was a rehearing of a case before Lord *Eldon*, whose decision he reversed. In fact, the hope of every appellant was founded on the change of the Judge. Such a petition of rehearing could not be described otherwise than as an application in the nature of an appeal; indeed, every rehearing was an appeal, although every appeal was not a rehearing.

Dans cette affaire, la St-Nazaire Co., une compagnie anglaise, s'était amalgamée avec la Société de Commerce, une compagnie française, en 1865. L'année suivante, la St-Nazaire procédait à sa liquidation volontaire sous la supervision de sa banque, la Banque d'Europe. Puis, la Société de Commerce déclara faillite. Pour ses avances à la St. Nazaire, la Banque actionna la Société de Commerce devant les tribunaux français, qui n'accueillirent l'action qu'en partie. Ensuite, la Banque, devant les tribunaux anglais, réussit à se faire déclarer créancière pour le solde contre la St. Nazaire en liquidation. Les actionnaires de la St. Nazaire, qui, en principe, devaient contribuer au règlement des dettes de la compagnie, en appelèrent, mais leur pourvoi fut rejeté, et le jugement final dûment enregistré par le greffier. Là-dessus, les contributaires de la St. Nazaire s'adressèrent au vice-chancelier Malins, qui avait entendu la cause en première instance, pour le supplier de la réentendre, parce qu'il avait à l'origine rendu jugement contre la St. Nazaire sur la foi d'un document erroné et que la Cour d'appel avait de même jugé sur de fausses prémisses. Les contributaires alléguaient par ailleurs qu'au temps de l'amalgame ils avaient échangé leurs actions dans la St. Nazaire contre celles de la Société de Commerce et qu'ils avaient acquitté tous les appels de versements sur ces actions.

Le juge Malins traita la supplique non comme une demande de réaudition, mais comme une sommation amendée, ensuite approuvée par un de ses collègues, le juge Fry, qui fit droit à une requête pour production de documents.

Les avocats de la Banque firent appel à la Cour du Banc du Roi, qui vit dans ces procédures un appel déguisé et arrêta cette règle (9) :

> [...] whatever may have been the practice in the High Court of Chancery before the *Judicature Act* as to the review of their decisions, or the rehearing of their decisions, nothing can be clearer than that there was nothing analogous to that in the Common Law Courts, and it is equally clear that under the *Judicature Act*, after once the Common Law Division of the High Court of Justice has pronounced a

(6) *Posluns c. Toronto Stock Exchange*, [1968] R.C.S. 330 ; *Chandler c. Alberta Association of Architects*, (1989) 2 R.C.S. 848 ; *Grillas c. Ministre de la Main-d'œuvre et de l'Immigration*, [1972] R.C.S. 577.

(7) 1873, c. 66.

(8) (1879) 12 Ch. D. 88, 98.

(9) *Id.*, 101, juge Thesiger.

decision upon the matter in dispute which is being litigated between the parties, there is no power in that Division of the High Court to rehear or review that decision upon any suggestion that it has been misled, or that the parties have not brought all the evidence which ought to have been brought in order to enable the Court to arrive at a just conclusion. It certainly would seem to me to be running counter to the idea of fusion, which is at the bottom of the *Judicature Act*, if it were held that while that is impossible in the Common Law Division of the High Court, it is possible in the Chancery Division.

ce que le juge résume ainsi (10) :

Under the system of procedure established by the Judicature Acts no Judge of the High Court has any jurisdiction to rehear an order, whether made by himself or by any other Judge, the power to rehear being part of the appellate jurisdiction which is transferred by the Acts to the Court of Appeal.

Cela dit, on réalise pleinement l'effet dévolutif de l'appel en même temps que l'épuisement de la juridiction du juge de premier ressort, devenu *functus officio*. On peut lire, à l'article 515 C.P., qu'un juge « ne peut entendre, en appel, une affaire qu'il a jugée en première instance ».

En 1933, la Cour suprême était saisie à son niveau d'un cas similaire (11). Après avoir renversé, le 16 juin 1933, un jugement de la Cour d'Échiquier qui avait trouvé Paper Machinery coupable de contrefaçon, la Cour suprême ordonna un nouveau procès en autorisant un amendement aux procédures refusé par la Cour d'Échiquier et condamna Ross Engineering aux dépens de l'appel, qui voulut ensuite se pourvoir contre cette décision devant le Conseil Privé, qui rejeta la demande de permission d'appeler.

Ross Engineering revint à la charge devant la Cour suprême avec une requête demandant la réaudition de l'appel parce que, selon la pratique et les précédents de la Cour en pareille matière, elle n'aurait pas dû être condamnée aux frais de l'appel du 16 juin 1933.

La Cour renvoya la requête, déclarant qu'il s'agissait non d'une demande de réaudition de l'appel, mais bien d'une demande de modification de jugement, qu'elle déclara conforme aux faits et prétentions énoncés devant elle (12) :

The question really is therefore whether there is power in the Court to amend a judgment which has been drawn up and entered. In such a case, the rule followed in England is, we think,–and we see no reason why it should not also be the rule followed by this Court–that there is no power to amend a judgment which has been drawn up and entered, except in two cases: (1) Where there has been a slip in drawing it up, or (2) Where there has been error in expressing the manifest intention of the court [...]. In a very recent case (*MacCarthy v. Agard* [[1933] 2 K.B. 417], the authorities were all reviewed and the principle was reasserted. [...]

The respondents' application does not come under the so-called slip rule, Nor is it apparent that some matter which should have been dealt with in the reasons has been overlooked [...].

Brièvement, dans *MacCarthy c. Agard* (13), le demandeur avait pris action sur un chèque sans provision signé par la femme Agard, réputée mariée à un homme de ce nom, et obtint jugement contre elle en cette qualité. Ayant appris qu'elle vivait depuis plusieurs années en union de fait avec cet individu alors qu'en réalité elle était la veuve non remariée d'un dénommé Watts, le demandeur demanda au maître des archives d'amender le jugement en substituant, selon la véritable identité de la défenderesse, le nom de Watts, veuve, à celui d'Agard, femme mariée. L'officier refusa mais, sur appel à un juge, celui-ci autorisa l'amendement. À son tour, la femme fit appel à la Cour du Banc du Roi. À deux contre un, la majorité décida (14) :

[...] That there was no jurisdiction to amend the judgment either under the slip rule or under the inherent jurisdiction of the Court, inasmuch as the judgment had been intentionally given in the form it was.

Le juge minoritaire exprima au contraire l'avis que la Cour possédait le pouvoir inhérent de corriger dans son jugement une erreur résultant de la fausse idée qu'on s'était faite de la véritable identité de la défenderesse. Dans ses représentations en appel,

(10) *Id.*, au résumé.

(11) *Paper Machinery Ltd. c. J.O. Ross Engineering Corp.*, [1934] R.C.S. 186.

(12) *Id.*, 188.

(13) (1933) 2 K.B. 417.

(14) *Id.*, au résumé.

l'avocat du demandeur intimé cita l'affaire *In re Swire* (15), mais en vain (16) :

> There is no such magic in passing and entering an order as to deprive the Court of jurisdiction to make its own records true, and if an order as passed and entered does not express the real order of the Court, it would, as it appears to me, be shocking to say that the party aggrieved cannot come here to have the record set right, but must go to the House of Lords by way of appeal.

Débouté, le demandeur demande à un juge en chambre de la Cour de Chancellerie la prolongation du délai d'appel afin de se pourvoir à son tour contre le refus du maître des archives d'amender le jugement au nom de M^me^ Watts. Le juge rejeta sa demande, et alors il fit appel à la Cour du Banc du Roi devant les mêmes juges. Les juges minoritaires, qui avaient voté contre la modification du jugement, s'étant ravisés, reconnurent leur erreur et unanimement permirent l'amendement, ajoutant (17) : « [...] we hope that the lady will pay her debts. »

Plus récemment, en 1989, dans l'affaire *Alberta Association of Architects* (18), le juge Sopinka eut à revenir sur l'application du principe *functus officio* :

> La règle générale portant qu'on ne saurait revenir sur une décision judiciaire définitive découle de la décision de la Court of Appel d'Angleterre dans *In re St. Nazaire Co.* (1879), 12 Ch. D. 88. La cour y avait conclu que le pouvoir d'entendre à nouveau une affaire avait été transféré à la division d'appel en vertu des *Judicature Acts*. La règle ne s'appliquait que si le jugement avait été rédigé, prononcé et inscrit, et elle souffrait deux exceptions :
>
> 1. lorsqu'il y avait eu lapsus en la rédigeant ou
>
> 2. lorsqu'il y avait une erreur dans l'expression de l'intention manifeste de la cour. Voir *Paper Machinery Ltd., v. J.O. Ross Engineering Corp.*, [1934] R.C.S. 186.

Le cas concernait la Commission de révision des pratiques de l'Association des architectes, qui avait examiné de nombreuses plaintes portées contre un cabinet d'architectes. Dans son rapport, la Commission releva plusieurs chefs de conduite dérogatoire et condamna les coupables à des amendes, des suspensions et aux frais de l'enquête, le tout s'élevant à plus de 200 000 $. Mais, légalement, son rôle se limitait à réviser les pratiques professionnelles des membres de l'Association et à formuler des recommandations au conseil ou au Comité d'examen des plaintes de l'Association.

Le cabinet d'architectes fit casser les conclusions du rapport par la Cour du Banc de la Reine, qui déclara la Commission sans compétence pour rendre des ordonnances en matière de discipline ou de frais.

Là-dessus, la Commission avisa les parties intéressées qu'elle tiendrait une nouvelle audience aux fins de décider du besoin d'un nouveau rapport du conseil de l'Association ou de renvoyer le tout au Comité d'examen des plaintes. À la demande du cabinet d'architectes, la Cour du Banc de la Reine interdit à la Commission de se pencher à nouveau sur l'affaire, concluant qu'elle « s'était acquittée de sa fonction et qu'elle était donc *functus officio* (19) ».

La Cour d'appel de l'Alberta annula l'ordonnance, expliquant qu'en vertu de sa loi habilitante la Commission avait « l'obligation d'envisager la possibilité de faire ou non une recommandation au Conseil [de l'Association] ou au Comité d'examen des plaintes, [...] [qu'elle] ne [l'avait] pas fait et, par conséquent, [qu']elle [n'avait] pas épuisé sa compétence (20) ».

La Cour suprême, à la majorité, approuva (21) :

> Si l'on fait abstraction de la pratique suivie en Angleterre, selon laquelle on doit hésiter à modifier ou à rouvrir des jugements officiels, la reconnaissance du caractère définitif des procédures devant les tribunaux administratifs se justifie par une bonne raison de principe. En règle générale, lorsqu'un tel tribunal a statué définitivement sur une question dont il était saisi conformément à sa loi habilitante, il ne peut revenir sur sa décision simplement parce qu'il a changé d'avis, parce qu'il a commis une erreur dans le cadre de sa compétence, ou parce que les circonstances ont changé. Il ne peut le faire que si la loi le lui permet ou s'il y a eu un lapsus ou une erreur au sens des exceptions énoncées dans l'arrêt *Paper Machinery Ltd. v. J.O. Ross Engineering Corp.*, précité.
>
> Le principe du *functus officio* s'applique dans cette mesure. Cependant, il se fonde sur un motif de principe qui favorise le caractère définitif des procédures

(15) (1885) 30 Ch. D. 239, 246.

(16) Voir *supra*, note 13, 418.

(17) *Id.*, 428.

(18) Voir *supra*, note 6, 860.

(19) *Id.*, au résumé.

(20) *Ibid.*

(21) *Id.*, 861-862, juge Sopinka.

plutôt que sur la règle énoncée relativement aux jugements officiels d'une cour de justice dont la décision peut faire l'objet d'un appel en bonne et due forme. C'est pourquoi j'estime que son application doit être plus souple et moins formaliste dans le cas de décisions rendues par des tribunaux administratifs qui ne peuvent faire l'objet d'un appel que sur une question de droit. Il est possible que des procédures administratives doivent être rouvertes, dans l'intérêt de la justice, afin d'offrir un redressement qu'il aurait par ailleurs été possible d'obtenir par voie d'appel.

Par conséquent, il ne faudrait pas appliquer le principe de façon stricte lorsque la loi habilitante porte à croire qu'une décision peut être rouverte afin de permettre au tribunal d'exercer la fonction que lui confère sa loi habilitante. C'était le cas dans l'affaire *Grillas*, précitée.

Le cas Grillas concernait la *Loi sur la Commission d'appel de l'immigration* (22).

Ayant fait appel à la Commission pour combattre l'ordre d'expulsion d'un enquêteur spécial, Grillas fut débouté et l'ordre d'expulsion, maintenu. Néanmoins, il demanda à la Commission la réaudition de son appel parce qu'il possédait de nouvelles preuves lui donnant des motifs raisonnables de croire à de graves dangers pour sa personne s'il rentrait en Grèce, et de lui permettre de demeurer au Canada. Sa requête était basée sur l'article 15 de la loi, conférant à la Commission à cet égard de vastes pouvoirs discrétionnaires.

La Commission reprit l'appel. Jugeant toutefois la preuve peu convaincante, la Cour confirma l'ordonnance d'expulsion. Abstraction faite du problème de la preuve, la question en litige était de savoir si la Commission, après sa première ordonnance, pouvait encore exercer le pouvoir discrétionnaire conféré par l'article 15 de la loi et permettre à Grillas de rester au Canada.

Le juge Abbott (23) :

Pour les mêmes motifs que ceux qu'énonce mon collègue le Juge Martland, je suis d'avis que jusqu'à l'exécution effective de l'ordonnance d'expulsion la Commission a le pouvoir, comme elle l'a fait dans ce cas-ci, de reprendre un appel, d'entendre une nouvelle preuve, et, si elle le juge à propos, de réviser la décision qu'elle a déjà rendue et d'exercer le pouvoir discrétionnaire qu'elle possède en vertu de l'art. 15 d'autoriser un appelant à demeurer au Canada.

Le juge Martland (24) :

Toutefois, après avoir défini les attributions de la Commission à l'égard de la décision d'un appel, la Loi accorde ensuite à la Commission, à l'art. 15 (1), ce qu'on pourrait appeler une compétence « d'équité » ("equitable" juridiction), qu'elle peut exercer librement, en certaines circonstances, même si elle a rejeté un appel d'un ordre d'expulsion. Il n'y a pas d'appel à l'encontre de la manière dont la Commission a exercé ce pouvoir discrétionnaire pourvu qu'elle l'ait exercé de façon appropriée. Lorsqu'elle l'exerce en faveur d'un appelant, les modalités et conditions qu'elle impose en vertu du paragraphe (2) sont sujettes à révision par la Commission et celle-ci peut modifier ou annuler sa propre ordonnance.

À mon avis, cette compétence d'« équité » que la Commission possède en vertu de l'art. 15 (1) est une compétence qui se prolonge dans le temps et non une compétence qu'elle exerce une fois pour toutes.

Il se dégage de ces décisions trois principes :

(a) Tout tribunal, quel qu'il soit, possède des pouvoirs inhérents de réviser et rectifier une décision erronée, qui survécurent à l'adoption du Judicature Act de 1873 en Angleterre ;

(b) L'étendue de ces pouvoirs, conçus soit en termes généraux soit en termes particuliers, dépend de la loi habilitante de chacun ;

(c) Ces pouvoirs doivent être exercés de façon circonspecte et appropriée aux fins de la justice.

Traditionnellement, un tribunal, sans égard à son degré de juridiction, peut réentendre sa décision dans le cadre des exceptions définies dans l'arrêt *Paper Machinery Ltd. c. J.O. Ross Engineering Corp.* et qui se retrouvent aux articles 468, 474 et 475 du *Code de procédure civile* :

468. Le tribunal ne peut adjuger au-delà de ce qui est demandé ; il peut néanmoins redresser les impropriétés de termes dans les conclusions, pour donner à celles-ci leur véritable qualification eu égard aux faits allégués.

(22) S.C. 1966-67, c. 90.

(23) *Grillas, supra*, note 6, 582.

(24) *Id.*, 590.

474. Le jugement doit être inscrit sans délai dans les registres du tribunal ; le protonotaire conserve la minute et en délivre des expéditions sur demande.

En cas de divergence entre la minute d'un jugement et les entrées dans les registres, on doit s'en rapporter à la minute, et le tribunal peut ordonner les corrections nécessaires, sans formalités.

475. Le jugement entaché d'erreur d'écriture ou de calcul, ou de quelque autre erreur matérielle, peut être rectifié par le juge ou le protonotaire qui l'a rendu ; il en est de même de celui qui, par suite d'une inadvertance manifeste, accorde plus qu'il n'était demandé, ou omet de prononcer sur une partie de la demande.

La rectification peut être faite d'office tant que l'exécution n'a pas été commencée ; elle peut l'être sur requête d'une partie en tout temps, sauf si le jugement a été frappé d'appel.

Si le juge ou le protonotaire qui a rendu le jugement n'est plus en fonction, ou qu'il soit absent ou incapable d'agir, la requête doit être adressée au tribunal.

Le délai d'appel ou d'exécution du jugement rectifié ne court que depuis la date de la rectification, lorsque celle-ci porte sur le dispositif.

Au chapitre de l'appel, les articles 520 et 523, premier alinéa :

520. Le jugement entaché d'erreur d'écriture ou de calcul, ou de quelque autre erreur matérielle, peut être rectifié par le tribunal ; il en est de même de celui qui, par suite d'une inadvertance manifeste, accorde plus qu'il n'était demandé, ou omet de prononcer sur une partie de la demande.

523. La Cour d'appel peut, si les fins de la justice le requièrent, permettre à une partie d'amender ses actes de procédure, de mettre en cause une personne dont la présence est nécessaire, ou encore, en des circonstances exceptionnelles, de présenter, selon le mode qu'elle indique, une preuve nouvelle indispensable.

Les lois de la rétractation au début du chapitre suivant renferment une autre série de pouvoirs inhérents d'aspect général à l'article 482, et plus particulièrement à l'article 483.

Le Tribunal de premier ressort peut devoir en effet, selon l'article 482, reprendre son jugement lorsque la partie condamnée par défaut a été empêchée de comparaître ou de plaider par surprise, fraude ou par quelque autre cause jugée suffisante.

L'article 483 énumère des cas plus particuliers où le Tribunal, qui a rendu un jugement contre lequel il n'y a pas d'appel ou d'autre recours utile, peut être appelé à réentendre l'affaire.

À la Régie du logement, les régisseurs peuvent rectifier, rétracter et donc rouvrir leurs décisions en vertu des articles 88 et 89 :

88. [Rectification d'une décision] Le régisseur qui l'a rendue peut rectifier une décision entachée d'erreur d'écriture ou de calcul, ou de quelque autre erreur matérielle ou qui, par suite d'une inadvertance manifeste, accorde plus qu'il n'était demandé ou omet de se prononcer sur une partie de la demande.

[Délai] Il peut le faire, d'office ou à la demande d'une partie, tant que la décision n'a pas été inscrite en appel ou en révision ou tant que l'exécution n'a pas été commencée.

[Exécution de la décision suspendue] La demande en rectification suspend l'exécution de la décision et interrompt le délai d'appel ou de révision jusqu'à ce que les parties aient été avisées de la décision.

89. [Demande en rétractation] Si une décision a été rendue contre une partie qui a été empêchée de se présenter ou de fournir une preuve, par surprise, fraude ou autre cause jugée suffisante, cette partie peut en demander la rétractation.

[Demande en rétractation] 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.

[Délai] La demande de rétractation doit être faite par écrit dans les dix jours de la connaissance de la décision ou, selon le cas, du moment où cesse l'empêchement.

[Demande de rétractation] La demande en rétractation suspend l'exécution de la décision et interrompt le délai d'appel ou de révision jusqu'à ce que les parties aient été avisées de la décision.

La rédaction de ces deux dispositions diffère sensiblement de celle des dispositions correspondantes du *Code de procédure civile*, dont elles s'inspirent. On notera plus spécialement l'ouverture du mot-à-mot de l'article 89, où il est dit qu'une partie empêchée de « fournir une preuve » par surprise, fraude ou autre cause jugée suffisante peut demander rétractation du jugement rendu contre elle. L'article 89 formule une règle en termes généraux où le mot « preuve » à lui seul embrasse beaucoup plus de situations que celles énumérées à l'article 483, qui revêt par là un caractère limitatif propre au processus judiciaire. De toute manière, le *Code de procédure civile* ne s'applique pas en principe à la Régie du loge-

ment, sauf le Livre IV (art. 525 à 732) sur l'exécution des jugements, parce qu'elle n'est pas un tribunal judiciaire au sens de l'article 22 C.P. La Régie constitue un tribunal d'accès à la justice, et donc, un tribunal d'équité.

Il en va de même de la procédure devant la Cour du Québec siégeant en appel des décisions de la Régie. Selon l'article 98, la Cour est gouvernée par les règles de procédure particulières à la Régie et revêt le même caractère. L'article 6 des *Règles de pratique de la Cour provinciale applicables à l'appel des décisions de la Régie du logement* (25), applicable à l'appel, y autorise la contestation écrite en vertu du Livre II (art. 110 à 481) du *Code de procédure civile* traitant des procédures en première instance.

Article 98 :

> [Dispositions applicables] Le tribunal entend de nouveau la demande et les articles 60 à 69, 75 à 78, 86, 88 et 89 s'appliquent, en faisant les adaptations requises, à un appel entendu suivant le présent chapitre.

Or, comme les décisions de la Cour du Québec en appel sont finales (art. 102), il s'ensuit que la voie de l'évocation n'est pas ouverte aux plaideurs tant que ceux-ci peuvent recourir aux premiers juges, en révision, rectification ou rétractation. Aussi bien, le juge auquel on demande de révoquer un jugement doit-il, en fonction de l'évocation, exercer sa juridiction de façon à identifier correctement les vices dont serait entaché le jugement entrepris : défaut ou excès de juridiction, irrégularité grave, abus de pouvoir, injustice flagrante (art. 846 C.P.), tout comme s'il exerçait sur lui-même le pouvoir de surveillance dévolu à la Cour supérieure, évitant par le fait même de précipiter les parties dans une nouvelle ronde de procédures coûteuses dans une nouvelle juridiction.

Cette dimension révèle bien l'importance des problèmes qui confrontent le juge en matière de rétractation. En l'occurrence, la question primordiale consiste toujours à distinguer les motifs d'appel des motifs de révocation si le juge désire conserver sa juridiction. Cette tâche peut être facile, parfois ne pas l'être quand le débat est opiniâtre, la preuve, nébuleuse et déroutante (26). Il peut en effet devenir nécessaire de pousser l'enquête au-delà d'une vérification sommaire d'un dossier quelquefois incomplet et des représentations souvent boiteuses de la partie lésée qui crie à l'injustice. L'affaire demandera temps et patience quand la règle *audi alteram partem* (art. 5 C.P., art. 60 de la loi) se profile subtilement derrière une demande de remise et, le cas échéant, écouter une bande sonore ou lire une transcription afin de contrôler quelque irrégularité grave dans le déroulement du procès, l'administration de la preuve jusqu'à la décision dans ses motifs et conclusions. Quoique pénibles, le juge doit assumer ces responsabilités comme siennes pour ne pas déconsidérer la justice et préserver son renom. Un philosophe a dit : « Ceux qui ne se rétractent jamais s'aiment plus que la vérité. »

L'entreprise n'est pas sans faille. Dans *Cooper c. Cour provinciale* (27), un chambreur du Vieux-Montréal dont la Régie avait résilié le bail verbal à durée indéterminée en appela à cette cour. Absent à l'audition, son avocat demanda une remise, refusée séance tenante, et l'appel, déclaré déserté (art. 285 C.P.). Sa demande en rétractation fut écartée, et ensuite, son bref d'évocation et de *mandamus* en Cour supérieure. La Cour d'appel trancha toutefois en sa faveur quand le locataire produisit une déclaration sous serment disant n'avoir jamais reçu d'avis d'audition de la Cour (28) : « [...]l'article 60 dispose qu'un avis d'enquête et d'audition doit être donné aux parties. Ces dispositions de la loi [de la Régie] l'emportent sur toute pratique ou règle de pratique de la Cour qui pouvait stipuler qu'un avis à l'avocat suffit ; contravention à cette disposition tombe sous le coup de l'alinéa 3 de l'article 845 et de l'article 844 C.P. »

Dans une affaire plus récente concernant également le rejet d'une demande de remise par des personnes qui désiraient être représentées par avocat, le juge Croteau écrit (29) :

> Considérant les événements survenus et les principes adoptés par les juges Chouinard et Dugas, le Tribunal est d'avis que la présente affaire est un cas d'exception, parce qu'il y a eu violation des obliga-

(25) R.R.Q. 1981, c. C-25, r. 5.

(26) *Poli c. Brisson*, C.A. Montréal 500-09-000862-854, le 10 février 1988 (J.E. 88-495) ; *Roy c. Occhionero*, C.A. Montréal 500-09-001122-902, 500-09-001123-900 et 500-09-001124-908, le 30 octobre 1990 (J.E. 90-1691).

(27) [1987] R.J.Q. 30 (C.A.).

(28) *Id.*, 31.

(29) *Scalidis c. Cour du Québec*, C.S. Montréal 500-05-008163-903, le 6 février 1991 (J.E. 91-596), p. 16 du jugement.

[1992] R.J.Q.

tions du juge prescrites aux articles 98 et 63 de la Loi et aussi aux principes importants de justice ; les requérants n'ayant pu être représentés adéquatement par avocat et offrir tous les éléments de preuve à l'appui de leur pourvoi.

Aussi, en s'inspirant des remarques de M. le juge Dugas, le Tribunal estime que l'application de la Charte s'étend aux actes et décisions du juge de la Cour du Québec présidant un procès et celui-ci, en refusant de remettre les causes dont il était saisi, a mal exercé sa discrétion et a ainsi violé des principes importants de justice.

Le Tribunal évoquera et cassera les jugements [...].

À présent, l'erreur dont la Cour a promis de rendre compte origine du fait que les notes manuscrites du juge à l'audience du 10 novembre se terminent sur ces mots : « Avis d'appel, pas de preuve ici, à rejeter. » Sur vu de ces écritures, la Cour supposa le jugement de la Régie bien fondé dans ses motifs et conclusions, sans plus vérifier, mais grave méprise.

C'est l'équivalent d'un jugement par défaut, frappé d'une cause suffisante de rétractation au sens de l'article 89 de la *Loi sur la Régie du logement.*

Réception, rescindant, rescisoire se sont ici confondus sans objection de personne et il n'y a pas lieu à sursis ou enquête.

Pourquoi la Cour :

Accueille la requête en rétractation, révoque et annule son jugement du 10 avril 1991, et :

Statuant à nouveau sur l'appel :

Accueille l'appel, annule la décision de la Régie du 7 juin 1988 et rejette la demande de la bailleresse ;

Rejette les requêtes d'accompagnement.