

Alwarn a c. Sebag (Immeubles S. Yanex)

2010 QCCQ 6326

COUR DU QUÉBEC
« Division administrative et d'appel »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-80-014860-093

DATE : 30 juin 2010

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE MICHEL A. PINSONNAULT, J.C.Q.

NJOURD ALWARNA
Locataire-APPELANTE
c.

**ROBERT SEBAG faisant affaires sous la raison sociale de
LES IMMEUBLES S. YANEX**
Locateur-INTIMÉ

RÉGIE DU LOGEMENT
Mise en cause

JUGEMENT

[1] Le 20 août 2009, la régisseuse Me Linda Boucher de la Régie du logement (la « **Régie** ») a rendu une décision (la « **Décision** ») en concluant qu'au cours du mois d'août 2009, la locataire-appelante, madame Njoud Alwarn a, a déguerpi du logement loué par le locateur-intimé, monsieur Robert Sebag, faisant affaires sous la raison sociale de Les Immeubles S. Yanex, et ce, au sens de l'article 1975 du *Code civil du Québec* (« **C.c.Q.** »).

[2] Aux termes de la Décision, Mme Alwana a été condamnée à payer au locateur 1 800 \$ représentant le loyer impayé pour les mois de juin, juillet et août 2009.

[3] Mme Alwana, insatisfaite des conclusions tirées par la régisseuse dans la Décision, a déposé une demande en rétractation de la Décision. Comme motif de rétractation, Mme Alwana soulève le fait qu'elle a été empêchée de *fournir une preuve par surprise* et pour d'autres raisons d'autant plus que la régisseuse Boucher a omis de statuer sur une partie de son témoignage. Cette demande a été rejetée par la Régie le 2 octobre 2009 aux motifs suivants :

Le présent tribunal ne siège pas en appel des décisions rendues par la Régie du logement. Une lecture de la décision rendue par la régisseuse Me Linda Boucher, le 20 août 2009, permet au tribunal de constater que la locataire était présente à l'audience accompagnée de son avocat, qu'elle a fait valoir tous les moyens de défense qu'elle soulève à nouveau dans sa demande de rétractation, que ces moyens de défense furent donc examinés par la régisseuse et celle-ci, devant une preuve contradictoire, a rejeté les moyens de défense soulevés par la locataire.

Il n'appartient pas au présent tribunal de réviser cette décision. La rétractation n'est pas le moyen approprié lorsqu'une partie est insatisfaite des conclusions d'un régisseur.

[4] Le 26 octobre 2009, Mme Alwana dépose une requête pour permission d'en appeler de la Décision (la « **Requête** »).

[5] Par jugement rendu le 4 décembre 2009, la Cour du Québec a autorisé la locataire-appelante, madame Njoud Alwana, à porter en appel la Décision sur les questions suivantes :

1- La Régisseuse a-t-elle commis une erreur dans l'interprétation et l'application de l'article 1915 C.c.Q. ?

2- La présence abondante de blattes dans un logement est-ce un motif suffisant pour que la locataire puisse abandonner son logement en vertu des dispositions de l'article 1915 C.c.Q. ?

3- La Régisseuse a-t-elle commis une erreur pour avoir considéré, le fait que la locataire soit demeurée dans le logement pendant six mois, jette un doute sur le caractère impropre à l'habitation du logement ?

4- Une preuve médicale de menaces sérieuses pour la santé de la locataire est-elle requise afin de démontrer le caractère impropre à l'habitation du logement au sens de l'article 1915 C.c.Q. ?

[6] Mais, la Requête comportait une seconde demande qui n'a pas été tranchée par le juge. Pour les fins des présentes, il est opportun de reproduire ci-après les conclusions recherchées par Mme Alwana dans sa Requête :

PAR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR

ACCUEILLIR la présente requête pour permission d'en appeler de la Régie du logement rendue le 20 août 2009;

ACCUEILLIR la présente requête pour permission de présenter des éléments de preuves nouvelles suivants:

a) Les photographies du logement;

b) Les rapports d'inspection de la Ville de Montréal concernant l'immeuble sis au [...], Montréal, Québec, [...];

c) Les rapports d'inspection de la Ville de Montréal visant l'appartement de la locatrice situé au [...], Montréal, Québec, H3W 1 B9 appartement 38;

d) Les témoignages de M. Martinez Rojas et Anna Rojas, des témoins oculaires pouvant témoigner de l'état du logement;

e) Le témoignage de Sourinh Thiphakésone, chargé de projet chez Groupe CDH;

ORDONNER la suspension de l'exécution de la décision de la Régie du logement rendue le 20 août 2009 jusqu'à ce qu'il soit statué sur la requête pour permission d'en appeler;

LE TOUT avec frais.

[Soulignement ajouté]

[7] Le Tribunal constate que Mme Alwana cherchait essentiellement à pouvoir présenter en appel une preuve dite nouvelle qu'elle n'a pu produire devant la Régie dû, selon elle, à l'incompétence et la négligence de son avocat d'alors.

[8] Or, le juge ayant autorisé l'appel sur les quatre questions reproduites ci-devant, a conclu, pour ce faire, que la Décision était affectée d'une faiblesse apparente (*le concept de l'erreur en droit ou une erreur manifeste dans l'appréciation des faits mis en preuve*); mais, il ne s'est pas prononcé sur la recevabilité d'une partie importante de la Requête à savoir la demande de permission de présenter une preuve nouvelle. Le juge s'est contenté d'écrire à la toute fin de son jugement :

[17] Il appartient au juge qui entendra la requête au fond de décider s'il y a lieu d'entendre la preuve que veut faire la Requérante.

[9] À la lumière de ce qui précède, le Tribunal est d'avis qu'il ne peut se pencher sur les quatre questions soulevées par le juge ayant autorisé l'appel avant d'avoir tranché la question de la preuve nouvelle. Manifestement, toute preuve nouvelle permise, le cas

échéant, pourrait possiblement avoir une incidence directe sur les réponses à donner aux quatre questions soulevées.

[10] À l'audience sur la demande de permission de présenter une preuve nouvelle, la nouvelle avocate de Mme Alwana a avisé le Tribunal qu'en raison des dispositions de l'article 509¹ du *Code de procédure civile* et de la jurisprudence sur les caractéristiques que doit avoir une preuve nouvelle à savoir qu'elle soit nouvelle et indispensable, qu'on soit en présence de circonstances exceptionnelles et que les fins de la justice requièrent l'introduction de cette preuve, Mme Alwana retirait de sa demande de permission pour présenter une preuve nouvelle les éléments suivants :

- a) Les photographies du logement;
- b) Les rapports d'inspection de la Ville de Montréal concernant l'immeuble sis au [...], Montréal, Québec, [...];
- c) Les rapports d'inspection de la Ville de Montréal visant l'appartement de la locatrice situé au [...], Montréal, Québec, [...];
- d) Les témoignages de M. Martinez Rojas et Anna Rojas, des témoins oculaires pouvant témoigner de l'état du logement; et
- e) Le témoignage de Sourinh Thiphakésone, chargé de projet chez Groupe CDH.

[11] La demande de permission vise maintenant 7 documents que Mme Alwana entend produire comme preuve supplémentaire au soutien de ses prétentions.

¹ 509. En appel, un juge entend tous les incidents prévus au Titre IV du Livre II dans la mesure où ils sont applicables.

La Cour peut, si l'intérêt de la justice le requiert, permettre à une partie, en des circonstances exceptionnelles, de présenter, selon le mode qu'elle indique, une preuve nouvelle indispensable.

L'une ou l'autre de ces demandes est soulevée par requête et la procédure est la même qu'en première instance, à moins de règles de pratique contraires.

Lors de l'audition d'une telle demande, toute partie peut présenter une preuve appropriée et, le cas échéant, le juge ou la Cour, selon le cas, peut renvoyer la cause devant le tribunal de première instance pour qu'il y soit fait quelque preuve s'y rapportant.

Le juge peut déferer une demande à la Cour, s'il estime que l'intérêt de la justice le requiert.

[Soulignement ajouté]

[12] Dans une première lettre adressée au Tribunal et à l'avocat de M. Sebag le 15 juin 2010, l'avocate de Mme Alwana écrit :

Il s'agit d'articles de journaux datés du 8 au 11 décembre 2009, ainsi qu'un plus récent daté du 4 février 2010. Les articles suivent l'évolution des immeubles à logement de la partie défenderesse où vivait notre cliente, soit au [...], dans le quartier (*sic*) Côte-des-Neiges. On peut y lire que les immeubles à logements sont sous enquête et sont qualifiés de taudis, pour leur insalubrité et leur condition misérable. On y fait une brève description des problèmes et des risques que les locataires courent pour leur sécurité et leur santé en demeurant dans cet immeuble. On y fait aussi l'état des décisions de la ville envers ces immeubles, à l'effet de forcer le propriétaire à rénover et à corriger les graves problèmes d'insalubrité, mais que malgré cet avertissement le propriétaire a plutôt accepté une offre d'achat.

[13] Dans une seconde lettre datée du 17 juin 2010, l'avocate de Mme Alwana ajoute les autres documents suivants :

Le premier s'agit d'une lettre datée du 16 juin 2010, que la compagnie maintenant propriétaire de l'immeuble à logements du défendeur, nous a fait parvenir aujourd'hui. Cette lettre explique que ce nouveau propriétaire, après expertise, a déterminé que les logements étaient insalubres et qu'ils nécessitaient d'importants travaux de rénovation.

Le second document est un extrait du registre foncier confirmant que ledit immeuble a bel et bien été acquis par ce nouveau propriétaire en janvier 2010. Ce document fait aussi état que la ville avait inscrit en janvier un avis d'hypothèque légale contre l'immeuble du défendeur.

[14] Bref, Mme Alwana demande la permission de présenter à titre de preuve nouvelle indispensable :

- Cinq articles de journaux publiés dans le journal 24 Heures les 8, 9, 10 et 11 décembre 2009 ainsi que le 4 février 2010;
- Lettre datée du 16 juin 2010 de Mme Zurirma Ling, chargée de projets du Groupe CDH; et
- Extrait de l'Index aux immeubles ayant trait à l'immeuble où est situé le logement (#38) de Mme Alwana au [...] à Montréal.

[15] S'agit-il de documents qui correspondent à la notion de preuve nouvelle indispensable?

[16] Avec grand respect pour l'opinion contraire, le Tribunal ne le croit pas.

- **Les cinq articles du Journal 24 Heures.**

[17] Ces articles ont tous été publiés bien après la Décision du 20 août 2009. Ils n'établissent pas de faits qui existaient nécessairement à l'époque des faits mis en preuve et considérés par la régisseuse Boucher pour rendre la Décision. L'avocate de Mme Alwana soutient à cet égard, que l'ampleur des problèmes décrits dans ces articles doit nécessairement permettre de déduire qu'une situation similaire prévalait dans l'appartement occupé par Mme Alwana au moment où elle a décidé de le quitter.

[18] Malgré que ces articles traitent de problèmes d'infestations dans l'édifice de M. Sebag composé de quelque 80 logements, aucun de ces articles ne vise directement l'appartement que Mme Alwana a quitté en août 2009. Au mieux, ils reflètent des informations recueillies par les journalistes en décembre 2009 quelque quatre mois après le départ de Mme Alwana.

[19] Qui plus est, ces articles écrits par des journalistes constituent, pour les fins du présent dossier, une preuve de oui-dire qui n'est pas recevable, dans la mesure où ils relatent des faits qui ont été rapportés aux journalistes par des tiers. Avec grands égards, ce n'est pas parce qu'un fait est publié dans un journal qu'il constitue automatiquement un fait admissible en preuve. Même en présumant que les articles de journaux puissent constituer un témoignage écrit des journalistes impliqués, encore faut-il que ceux-ci viennent témoigner des faits qu'ils ont personnellement constatés, le cas échéant et que la partie adverse puisse exercer son droit de les contre-interroger, si elle le souhaite.

[20] Ces articles ne constituent pas une preuve nouvelle et indispensable qui puisse être admise en l'espèce. Même s'ils avaient été produits à l'audience devant la régisseuse Boucher, ils n'auraient pas constitué, à eux seuls, une preuve probante des faits y décrits et, encore une fois, aucun ne parle du logement de Mme Alwana.

- **Lettre datée du 16 juin 2010 de Mme Zurirma Ling, chargée de projets du Groupe CDH et extrait de l'Index aux immeubles pour l'immeuble situé au [...] à Montréal.**

[21] Il s'agit d'une lettre adressée à l'avocate de Mme Alwana qui se lit comme suit :

Montréal, le 16.Juin 2010

Me Nathalie Boyce

84 rue Notre Dame Ouest, 1^{er} étage

Montréal, Québec

Objet: [...]

Madame,

Par la présente, au nom de les Habitations Populaires de Parc Extension, propriétaire du bâtiment, nous vous confirmons que Madame Alwarhaj Njoud, locataire du [...] à Côte-des-neiges a dû quitter son logement dû aux mauvaises conditions de son logement et du bâtiment. Ce bâtiment présente de sérieux problèmes de détérioration donc pas de bon fonctionnement du chauffage, de ventilation, ainsi que des problèmes de vermines et de champignons. De plus; le bâtiment est contaminé à haut risque. . Présentement le bâtiment fait l'objet de rénovations majeures dans le cadre du Programme Accès-logis de la Société d'habitation du Québec.

Pour toute information supplémentaire; n'hésitez pas à me contacter au xxx xxx xxxx poste xxx.

Bien à vous,

(s) Zurirma Ling, Chargée de projets

[22] Pour une meilleure compréhension, il est utile de se référer immédiatement à l'extrait de l'Index aux immeubles ayant trait à l'immeuble où est situé le logement (#38) de Mme Alwarna au [...] à Montréal (l' « **Index** »).

[23] Mme Alwarna désire produire l'Index pour justifier la pertinence de la lettre de Mme Zurirma et pour établir que le ou vers le 18 janvier 2010, M. Sebag a vendu l'immeuble aux Habitations Populaires de Parc Extension pour une somme de 4 250 000 \$. Le Tribunal ignore le lien entre le nouveau propriétaire et le Groupe CDH, mais, il semblerait que Mme Zurirma est responsable de l'immeuble pour et au nom du nouveau propriétaire depuis son acquisition en janvier 2010.

[24] Au moyen de cette preuve nouvelle, Mme Alwarna désire essentiellement offrir le témoignage de Mme Zurirma pour étayer ses allégations à l'effet que son logement était insalubre au moment de son départ.

[25] Avec grand respect, comment Mme Zurirma peut-elle raisonnablement confirmer *que Madame Alwarhaj Njoud, locataire du [...] à Côte-des-neiges a dû quitter son logement dû aux mauvaises conditions de son logement et du bâtiment* alors qu'elle n'est devenue responsable de la gestion de l'immeuble que cinq mois après le départ de Mme Alwarna? Comment Mme Zurirma peut-elle attester de l'état du logement de Mme Alwarna au mois d'août 2009 alors qu'elle n'était même pas présente?

[26] Il ne s'agit définitivement pas d'une preuve nouvelle indispensable.

[27] Enfin, l'Index ne peut également constituer une preuve nouvelle indispensable.

[28] D'entrée de jeu, une copie certifiée des actes publiés contre cette propriété obtenue du Registre foncier du Québec aurait certes constituée une meilleure preuve.

[29] Le Tribunal comprend qu'en tentant de produire l'Index, Mme Alwana cherche essentiellement à établir deux choses, premièrement, que l'immeuble a été vendu en janvier 2010 et deuxièmement, que la Ville de Montréal a publié une hypothèque légale de la construction le 13 janvier 2010.

[30] Un des buts recherchés par la production de l'Index est d'établir le niveau déplorable de l'immeuble pour justifier que le logement de Mme Alwana était insalubre au point où la Ville de Montréal a été obligée d'effectuer elle-même des travaux et inscrire une hypothèque légale contre l'immeuble de M. Sebag.

[31] Or, l'Index ne révèle aucunement le type de travaux effectués par la Ville de Montréal. Ces travaux ont-ils eu trait à l'insalubrité de l'immeuble? Qu'en est-il du logement de Mme Alwana? Les travaux ont-ils été effectués dans son logement ou pour y rectifier un problème de salubrité? Aucune réponse à cet égard.

[32] Finalement, un indice qui n'aide aucunement Mme Alwana. L'hypothèque légale apparaît, selon l'Index, avoir été inscrite pour un montant de 10 735 \$. Par rapport à un immeuble acheté par les Habitations Populaires de Parc Extension pour 4 250 000 \$ assorti d'une hypothèque immobilière de 10 413 912 \$ octroyée quatre jours plus tôt à la Banque Nationale, l'ampleur des travaux effectués par la Ville de Montréal, sans en connaître la nature exacte, ne permet certes pas de conclure à l'existence d'un problème majeur de salubrité, comme le suggère Mme Alwana.

[33] Pour tous ces motifs, il n'y a pas lieu d'accorder la production de la preuve demandée car il ne s'agit pas d'une preuve nouvelle et indispensable au sens de l'article 509 C.p.c.

[34] Le Tribunal doit maintenant se prononcer sur les questions soulevées dans le jugement autorisant le présent appel.

LES QUESTIONS EN LITIGE

[35] Rappelons que la Cour du Québec a autorisé l'appel en fonction des quatre questions suivantes :

- 1- La Régisseuse a-t-elle commis une erreur dans l'interprétation et l'application de l'article 1915 C.c.Q. ?
- 2- La présence abondante de blattes dans un logement est-ce un motif suffisant pour que la locataire puisse abandonner son logement en vertu des dispositions de l'article 1915 C.c.Q. ?
- 3- La Régisseuse a-t-elle commis une erreur pour avoir considéré, le fait que la locataire soit demeurée dans le logement pendant six mois, jette un doute sur le caractère impropre à l'habitation du logement ?

4- Une preuve médicale de menaces sérieuses pour la santé de la locataire est-elle requise afin de démontrer le caractère impropre à l'habitation du logement au sens de l'article 1915 C.c.Q. ?

[36] La première question en est une qui est mixte de faits et de droit. Elle implique nécessairement l'appréciation de la preuve par la régisseuse Boucher.

[37] La seconde question présuppose que la Régisseuse n'a pas apprécié correctement l'ensemble de la preuve en concluant à l'absence de preuve pour établir l'insalubrité du logement au moment où Mme Alwana a décidé de quitter. Il s'agit d'une question mixte de faits et de droit.

[38] La troisième question est une question de faits assujettie à l'appréciation de la preuve par la régisseuse.

[39] La quatrième question est une question mixte de faits et de droit.

LA NORME DE CONTRÔLE

[40] Dans le présent appel, compte tenu de la décision du Tribunal relativement à la demande de permission pour la présentation d'une preuve nouvelle, aucune preuve nouvelle n'a été offerte, les parties se fondant sur l'ensemble de la preuve présentée en première instance, les témoignages ayant été retranscrits et les transcriptions produites.

[41] Le Tribunal doit donc disposer du présent appel strictement en fonction de la preuve administrée en première instance.

[42] Avant de répondre aux questions soulevées, il est nécessaire de déterminer la norme d'intervention applicable à chacune des questions soulevées.

[43] À cet égard, le Tribunal fait sienne l'analyse effectuée et les conclusions tirées par le juge Christian M. Tremblay dans l'affaire de *Dupuis c. Dubé et al.*² :

II La norme de contrôle en appel

[9] En principe, l'appel devant un tribunal judiciaire d'une décision administrative, ou quasi judiciaire, porte normalement sur le dossier tel qu'il a été constitué en première instance. Toutefois, il y a parfois des cas où une enquête devant le tribunal judiciaire d'appel est permise, comme par exemple l'article 98 de la L.R.L. qui stipule: " *Le Tribunal n'entend que la preuve et les représentations relatives aux questions qui ont été autorisées par la permission d'appeler (. . .)*". Il s'agit alors d'un appel *de novo* restreint aux questions préalablement autorisées.

² 500-80-008774-078 (21 janvier 2009) (C.Q.M.)

[10] L'appel permet au Tribunal de confirmer, de modifier ou d'infirmer la décision rendue par la Régie et de rendre le jugement qui aurait dû être rendu (art. 101 L.R.L.). Comme l'écrivent les auteurs Dussault et Borgeat:

« Ainsi, de façon générale, l'appel permet un contrôle sur le fond de la décision contestée, tandis que le pourvoi en révision n'assure qu'un contrôle de sa légalité. Le pouvoir du juge d'appel de reconsidérer la décision du premier juge sur le fond implique qu'il peut y substituer sa propre opinion ou simplement, la modifier ou la confirmer. C'est ce pouvoir de substitution qui vaut à l'appel le titre de «voie de réformation statutaire» à la différence de la révision, qui ne constitue qu'une «voie de cassation », permettant au juge la seule annulation de la décision illégale».

[11] Le degré d'intervention d'un tribunal d'appel saisi d'un recours en appel d'une décision administrative a été clairement balisé par la Cour suprême. Le plus haut Tribunal enseigne que le tribunal d'appel doit faire preuve de retenue judiciaire à l'égard d'une décision rendue par un tribunal administratif, tel que la Régie.

[12] Tout récemment, la Cour suprême a redéfini l'approche relative à l'application de la norme de contrôle en matière de révision judiciaire et d'appel. Dans l'arrêt *Dunsmuir c. Nouveau-Brunswick*, le plus haut Tribunal établit que dorénavant il n'y a plus que deux normes qui s'appliquent: celle de la décision correcte et celle de la décision raisonnable. Quelques mois plus tard, la Cour suprême a mis en application la norme de contrôle établie dans l'arrêt *Dunsmuir*, dans le contexte d'un appel d'une décision administrative issue de la Cour du Québec?

[13] Par contre, lorsqu'il s'agit d'un appel *de novo*, c'est-à-dire lorsqu'il y a enquête devant la Cour du Québec et qu'une preuve différente de celle faite devant le tribunal spécialisé (la Régie) est administrée, il n'y a pas lieu de déterminer la norme de contrôle applicable, puisque l'appel ne procède pas sur dossier mais en vertu d'une preuve nouvelle, dans le cadre d'appel *de novo*, le Tribunal ne juge pas la décision de la Régie, mais doit plutôt former sa propre opinion sur les questions autorisées, en tenant compte de la preuve faite devant lui.

[14] Puisque le présent appel n'a pas donné lieu à un appel *de novo*, il y a donc application d'une norme de contrôle afin de déterminer le cadre dans lequel le Tribunal peut intervenir.

[15] Dans l'arrêt *Dunsmuir*, les juges Bastarache et LeBel déterminent que les éléments suivants permettent de conclure qu'il y a lieu de déférer à la décision et d'appliquer la norme de la raisonnable:

- la présence d'une clause privative dans la Loi;

- un régime administratif distinct et particulier dans le cadre duquel le décideur possède une expertise spéciale;

- la nature de la question de droit; la question est-elle d'une importance capitale pour le système juridique et est-elle étrangère au domaine d'expertise du décideur administratif?

[16] Comme le stipulent les juges Bastarache et LeBel, *[I]* n'est pas toujours nécessaire de se livrer à une analyse exhaustive pour arrêter la bonne norme de contrôle". Si la jurisprudence a déjà cerné les questions en jeu, l'analyse requise est réputée avoir déjà eue lieu.

[17] Pour le juge Binnie, il devrait être présumé que la norme de contrôle d'une décision administrative sur le fond est celle de la raisonnable.

[18] La juge Deschamps, elle, estime qu'une question de fait ou une question mixte de fait et de droit devrait inviter la cour de révision à faire preuve de déférence.

[19] La nouvelle norme de la raisonnable résulte de la fusion des deux anciennes normes de l'analyse pragmatique et fonctionnelle, soit la décision manifestement déraisonnable et celle de la décision raisonnable simpliciter. C'est pourquoi, il est possible de s'inspirer de la jurisprudence antérieure pour déterminer la norme applicable en l'espèce.

[20] Les questions a) et c) reprises au paragraphe 2 du présent jugement constituent des questions mixtes de faits et de droit. La question b), elle, constitue une pure question de fait.

[21] Dans la décision *Mardini c. Lalonde*, le juge Daniel Dortélus avait à décider d'une question mixte, de fait et de droit. Il a alors appliqué la norme de la décision raisonnable simpliciter. Il fit de même dans l'affaire *Hajjali c. Tsikis*. Ayant également à décider d'une question mixte, la juge Suzanne Handman adopte le même raisonnement dans *Recine c. Asswad*. Puis, tout récemment, le juge Dortélus s'est à nouveau penché sur la question à la lumière de l'arrêt *Dunsmuir*. Dans *St-Jean c. St-Jean*, il appliqua la norme de la raisonnable à une question mixte, de fait et de droit.

[22] Compte tenu des enseignements de la Cour suprême et de la jurisprudence de cette Cour, le Tribunal en arrive à la conclusion que les questions ici en litige doivent être analysées à la lumière de la norme de la décision raisonnable.

[23] Comme le précisent les juges Bastarache et LeBel dans l'arrêt *Dunsmuir*:

[47] (...) La Cour de révision se demande dès lors si la décision et sa justification possèdent les attributs de la raisonnable. Le caractère

raisonnable tient principalement à la justification de la décision, à la transparence et à l'intelligibilité du processus décisionnel, ainsi qu'à l'appartenance de la décision aux issues possibles acceptables pouvant se justifier au regard des faits et du droit.

[références omises et soulignement ajouté]

[44] À la lumière de ce qui précède, le Tribunal est d'avis que toutes les questions soulevées sont mixtes de faits et de droit et relèvent de l'appréciation de la preuve par la régisseuse Boucher qui a eu le bénéfice d'entendre, de voir les parties et les témoins et d'apprécier leurs témoignages. Dans ce contexte, la Régisseuse était en bien meilleure position d'apprécier les témoins entendus et leur crédibilité. Le Tribunal doit donc appliquer la norme de la décision raisonnable tout en exerçant un degré certain de déférence.

[45] Au sujet du caractère de raisonnable d'une décision sous appel, il est opportun de reprendre les principes sur lesquels s'est fondé le juge Daniel Dortélus dans l'affaire *Tan c. Morand*³, aux fins de l'application de la norme raisonnable *simpliciter* aux questions alors soulevées :

[47] Il y a lieu de reprendre les principes qui doivent guider le tribunal pour l'application de la norme raisonnable *simpliciter*, qui sont reproduits dans un jugement récent dans l'affaire *Castiglia c. Perreault* :

Dans l'arrêt *Ryan*, la Cour suprême a établi le principe qui doit guider le Tribunal pour l'application de la norme d'intervention raisonnable *simpliciter* :

« Le Tribunal de révision n'est pas invité à se livrer à sa propre analyse. Même dans les cas où le Tribunal de révision conclut que la réponse donnée par le Tribunal inférieur n'est pas la meilleure, il doit refuser d'intervenir pour y substituer la sienne. »

L'arrêt *Ryan* réfère à l'arrêt *Southam*, dans lequel la Cour suprême définit de la manière suivante la norme de la décision raisonnable *simpliciter* :

« Est déraisonnable la décision qui, dans l'ensemble, n'est étayée par aucun motif capable de résister à un examen assez poussé. En conséquence, la cour qui contrôle une conclusion en regard de la norme de la décision raisonnable doit se demander s'il existe quelque motif étayant cette conclusion. »

En appliquant ces enseignements de la Cour suprême en l'espèce, le Tribunal reconnaît, étant appelé à appliquer la norme raisonnable *simpliciter*, qu'il ne lui appartient pas de se livrer à sa propre analyse pour

³ *Tan c. Morand*, 2007 QCCQ 1119, 500-80-007875-074 (3 octobre 2007)

substituer son opinion à celle du Comité. Il appartient plutôt au Tribunal de déterminer si la décision du Comité n'est étayée par aucun motif pouvant résister à un examen poussé.

[références omises et soulignement ajouté]

[46] Des extraits ci-hauts reproduits, il devient non seulement clair que, dans une situation comme celle en l'espèce, la norme applicable est celle de la décision raisonnable en s'inspirant des critères développés pour la décision raisonnable *simpliciter*, mais il ressort également clairement l'importance que revêt la motivation de la Décision rendue par la régisseuse quant à la présence et la suffisance des motifs y exposés.

[47] En d'autres mots, la norme de contrôle applicable en l'espèce consiste à se demander si, après un examen assez poussé de la preuve documentaire et testimoniale, la Décision de la régisseuse est entachée d'une erreur déraisonnable ou si la régisseuse a erré de façon déraisonnable dans l'interprétation des règles de droit applicables. Bref, il s'agit d'établir si après un examen «assez poussé», les motifs donnés par la régisseuse dans sa Décision, pris dans leur ensemble, étayent les conclusions qu'elle tire. Dans un tel contexte, le Tribunal n'a pas à être en accord avec la Décision, si les motifs énoncés dans celle-ci justifient raisonnablement une telle décision.

[48] Qu'en est-il, en l'espèce?

[49] Commençons avec la quatrième question qui a suscité un consensus à l'audience de la part de tous.

4- Une preuve médicale de menaces sérieuses pour la santé de la locataire est-elle requise afin de démontrer le caractère impropre à l'habitation du logement au sens de l'article 1915 C.c.Q. ?

[50] La réponse à cette question est simplement négative.

[51] L'article 1915 C.c.Q. se lit comme suit :

1915. Le locataire peut abandonner son logement s'il devient impropre à l'habitation. Il est alors tenu d'aviser le locateur de l'état du logement, avant l'abandon ou dans les dix jours qui suivent.

Le locataire qui donne cet avis est dispensé de payer le loyer pour la période pendant laquelle le logement est impropre à l'habitation, à moins que l'état du logement ne résulte de sa faute.

[52] À la lecture de la Décision, cette question semble avoir été suscitée par les propos suivants de la régisseuse :

Dans la décision *Hajjar c. Hébert*, le tribunal a déterminé qu'en application de l'article 1915 C.c.O., les éléments suivants doivent être prouvés:

- « 1) les problèmes reliés à la chose louée ou dans l'immeuble en général;
- 2) la dénonciation de leurs plaintes au locateur;
- 3) l'inaction du locateur à exécuter ses obligations légales;
- 4) leur départ est justifié car le logement était impropre à l'habitation au sens de l'article 1913 C.c.Q. et si la santé des occupants est en jeu, une preuve médicale est requise;
- 5) la relation de cause à effets entre l'état du logement et les dommages réclamés. »

Eu égard de ces critères, le tribunal juge que la locataire n'a pas démontré que son logement était impropre à l'habitation, et ce, malgré la présence admise d'insectes.

[Référence omise]

[53] L'avocate de Mme Alwana a fait grand état de l'erreur commise par la régisseuse en « exigeant » une preuve médicale. Avec grand respect pour l'opinion contraire, il faut lire la Décision dans son ensemble pour conclure que cet élément ne se retrouve que dans une citation et n'apparaît aucunement constituer un facteur déterminant pour la prise de décision de la régisseuse.

1- La Régisseuse a-t-elle commis une erreur dans l'interprétation et l'application de l'article 1915 C.c.Q. ?

[54] L'article 1915 C.c.Q. comporte, pour les fins des présentes, deux éléments :

- Le logement est devenu impropre à l'habitation;
- Le locataire doit aviser le locateur de l'état du logement avant l'abandon ou dans les dix jours qui suivent.

[55] Quelle est l'analyse de la régisseuse à ce sujet?

[56] Le Tribunal considère que l'analyse effectuée par la régisseuse et les motifs qui expliquent sa Décision confèrent à celle-ci un caractère raisonnable qui ne justifie pas l'intervention de la Cour du Québec.

[57] Une lecture attentive de la Décision démontre que les conclusions tirées par la régisseuse sont raisonnables en fonction des motifs donnés qui sont très bien étayés.

[58] La conclusion de la régisseuse quant au « déguerpissement » du logement par Mme Alwana, compte tenu de la preuve offerte est tout à fait raisonnable aux yeux du Tribunal.

[59] La régisseuse n'a commis aucune erreur en l'espèce dans son interprétation de l'article 1915 C.c.Q. en ce qui a trait à la salubrité du logement concerné.

2- La présence abondante de blattes dans un logement est-ce un motif suffisant pour que la locataire puisse abandonner son logement en vertu des dispositions de l'article 1915 C.c.Q. ?

[60] Encore une fois, la preuve offerte en première instance n'a pas permis à la régisseuse de conclure à un « logement impropre à l'habitation » aux termes de l'article 1915 C.c.Q.

[61] La preuve appréciée et les motifs exprimés dans la Décision à ce sujet apparaissent raisonnables et ne justifient aucunement une intervention du Tribunal.

3- La Régisseuse a-t-elle commis une erreur pour avoir considéré, le fait que la locataire soit demeurée dans le logement pendant six mois, jette un doute sur le caractère impropre à l'habitation du logement ?

[62] Cette question doit être répondue par la négative.

[63] Encore une fois, on tente d'isoler un motif exprimé pour en faire la pierre angulaire de la Décision.

[64] Ce motif exprimé par la régisseuse doit s'inscrire dans l'ensemble de la Décision et des divers motifs l'étayant.

[65] Les lacunes identifiées au niveau de la preuve offerte par Mme Alwana alliées à la crédibilité accordée par la régisseuse au témoignage de Mme Alwana confèrent à la Décision un caractère raisonnable. Le Tribunal n'y voit aucune faiblesse apparente qui justifie l'intervention de la Cour du Québec.

[66] Avec grands égards, il n'est pas surprenant que Mme Alwana ait tenté, sans succès, d'offrir une preuve qu'elle a décrite comme nouvelle et indispensable.

[67] Il faut garder à l'esprit qu'un appel d'une décision de la Régie du logement ne peut servir à présenter une meilleure preuve qui aurait pu être offerte en première instance.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la demande de la locataire-appelante, Madame Njoud Alwana, pour permission de présenter une preuve nouvelle indispensable;

REJETTE l'appel de la locataire-appelante, Madame Njoud Alwana;

CONFIRME la décision de la Régie du logement rendue le 20 août 2009 par la Régisseuse, Me Linda Boucher (N^o de la demande 31 090629 049 G);

LE TOUT, avec dépens.

MICHEL A. PINSONNAULT, J.C.Q.

Me Nathalie Boyce
ROUSSEAU SPÉNARD S.A.
Avocate de la Locataire-Appelante

Me Pierre-Paul Routhier
Avocat du Locateur-Intimé

Dates d'audience : 31 mai 2010 et 21 juin 2010