

## COUR DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
Chambre civile

N° : 500-22-285770-247

DATE : 11 avril 2025

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE DOMINIQUE LAUNAY, J.C.Q.**

---

**MOHAMMED HUSSEIN AMIN MOHAMED**

Demandeur

c.

**9273-7071 QUÉBEC INC.**

et

**GEORGES SAMAAAN**

Défendeurs

---

### JUGEMENT

---

[1] Le demandeur était locataire d'un logement visé par un bail résidentiel. La défenderesse 9273-7071 Québec inc. (« 9273 ») est devenue propriétaire de l'immeuble dans lequel se situe ce logement. Le défendeur Georges Samaan est le représentant de la défenderesse.

[2] Le 3 novembre 2022, le demandeur doit quitter son logement déclaré insalubre par les autorités municipales.

[3] Entre-temps, le demandeur obtient un jugement du Tribunal administratif du logement (« TAL ») forçant la propriétaire à procéder aux travaux dans le logement.

[4] Après que le demandeur a quitté son logement, 9273 déménage les biens de ce dernier et les entrepose. Or, dans la même période, une fuite d'eau est survenue dans le logement et aurait endommagé certains biens.

[5] Par la suite, le demandeur et 9273 ont une série de litiges concernant ce logement, si bien que 9273 présente au TAL une demande de résiliation du bail, et en dommages.

[6] Le 30 novembre 2023, les parties en viennent à une entente et règlent l'ensemble de leurs litiges concernant leur relation locataire/locatrice en lien avec ce logement. Le TAL entérine l'entente.

[7] L'entente prévoit notamment que les parties se donnent quittance sur l'ensemble des faits découlant de leur relation locataire/locatrice en lien avec le logement en question. Elle prévoit toutefois une exception qui permet au demandeur de réclamer des dommages pour ses biens endommagés, si ces dommages sont survenus lors de leur déménagement. Il est aussi convenu que le demandeur ne peut réclamer des dommages si la preuve démontre qu'ils résultent du dégât d'eau.

[8] Dans sa demande introductive d'instance, le demandeur allègue le comportement négligent des défendeurs en lien avec la gestion de ses biens. Il soutient aussi que les défendeurs ont permis à des personnes d'avoir accès à son logement, sans son consentement. En outre, le demandeur réfère à des événements qui se sont déroulés avant que les parties signent l'entente.

[9] Les défendeurs soulèvent l'absence de compétence du Tribunal et demandent le renvoi du dossier devant le TAL. Ils invoquent aussi la chose jugée puisque l'entente a réglé l'ensemble du litige, incluant celui-ci en l'instance. De plus, ils demandent la jonction du présent dossier avec le dossier 500-32-724607-249 déposé par le demandeur à la Division des petites créances, alléguant qu'il s'agit des mêmes faits et des mêmes allégations. Enfin, ils demandent que le présent litige soit rejeté en ce qui concerne Georges Samaan au motif qu'il n'y a aucune allégation le visant directement.

## **QUESTIONS EN LITIGE**

- 1) Considérant que 9273 et le demandeur étaient liés par un bail résidentiel, le Tribunal a-t-il compétence pour entendre le présent litige?
- 2) Si oui, est-ce qu'il y a chose jugée en raison de l'entente entérinée par le TAL?
- 3) Est-ce qu'il y a lieu d'ordonner la jonction du présent dossier avec celui intenté à la Division des petites créances?
- 4) La demande introductive d'instance est-elle irrecevable à l'égard de Georges Samaan au motif qu'il n'est qu'un représentant de 9273?

## **ANALYSE**

**1) Considérant que 9273 et le demandeur étaient liés par un bail résidentiel, le Tribunal a-t-il compétence pour entendre le présent litige?**

[10] Les défendeurs soutiennent qu'à la lumière de la jurisprudence récente de la Cour d'appel, le TAL est compétent pour trancher le présent litige. Ils indiquent que l'ensemble des événements décrits par le demandeur était initialement devant le TAL et que l'essence du litige porte sur la relation locataire/locatrice dont notamment la responsabilité de la locatrice à l'égard des biens du locataire.

[11] Le demandeur soutient que le Tribunal est compétent, car il allègue que les défendeurs ont fait preuve de négligence, ce qui constitue une faute civile. Il ajoute que le TAL est un tribunal statutaire et que sa compétence doit être interprétée de façon stricte.

[12] Le Tribunal conclut qu'il n'est pas compétent pour entendre ce litige qui relève de la compétence exclusive du TAL. Voici pourquoi.

[13] Le TAL jouit de la compétence exclusive pour toute demande relative à un bail d'un logement lorsque la somme demandée ne dépasse pas la limite monétaire relativement à la compétence de la Cour du Québec, comme le prévoit l'article 28 alinéa 1 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (« LTAL »)<sup>1</sup>:

**28.** Le Tribunal administratif du logement connaît en première instance, à l'exclusion de tout autre tribunal, de toute demande :

1° relative au bail d'un logement lorsque la somme demandée ou la valeur de la chose réclamée ou de l'intérêt du demandeur dans l'objet de la demande ne dépasse pas le montant de la limite monétaire supérieure de compétence concurrente de la Cour du Québec;

[...]

[Soulignements ajoutés]

[14] Dans l'affaire de *Coopérative d'habitation Clair de Lune de Pointe-Saint-Charles c. Dumberry*<sup>2</sup>, la Cour d'appel a récemment rappelé que le TAL possède une large compétence sur l'ensemble des sujets relatifs à un bail de logement et réitère les principes de l'arrêt *955 René-Lévesque Est c. Jetté*<sup>3</sup>:

[36] Il ressort de cette disposition que la compétence du TAL lui est attribuée de manière exclusive : aucun autre tribunal, y compris la Cour supérieure, ne peut exercer la mission que lui confie ainsi le législateur. Cette compétence repose au premier chef sur l'existence d'un bail de logement (bail résidentiel) au sens de l'art. 1892 C.c.Q. et se rapporte à une dispute entre les parties relativement à ce

<sup>1</sup> RLRQ, c. T-15.01.

<sup>2</sup> 2024 QCCA 1052, par. 43.

<sup>3</sup> 2023 QCCA 918.

bail. Le TAL n'a pas de compétence en matière de bail commercial ni dans le cas des baux exclus par l'art. 1892 C.c.Q. (sous réserve de ce que prévoit la *L.T.a.l.* elle-même).

[37] Comme on le constate, la compétence dévolue au TAL par le paragraphe 1 du premier alinéa de l'art. 28 L.T.a.l. couvre tous les sujets pouvant possiblement découler d'un bail de logement, mais uniquement dans la mesure où l'enjeu pécuniaire ne dépasse pas le seuil de compétence de la Cour du Québec. Par contraste, lorsque le sujet se rattache à l'une des matières visées par les dispositions législatives qu'énumère le deuxième paragraphe du même alinéa (ce qui inclut le changement d'affectation d'un logement) ou encore le troisième (qui vise la conservation des logements), il n'y a pas de limite pécuniaire à la compétence du TAL.

[...]

[40] En somme, dans la mesure où un sujet tombe sous le coup de l'un ou l'autre des paragraphes de l'art. 28 L.T.a.l., seul le TAL a compétence sur les litiges qui s'y rattachent, à l'exclusion de tout autre tribunal, y compris la Cour supérieure. Cette compétence, il va sans dire, s'étend à toutes les questions de fait ou de droit susceptibles d'être soulevées par de tels litiges et il ne convient pas de tenter de distinguer celles-ci pour échapper à cette compétence en faveur des cours de justice. Comme l'écrivait déjà la Cour d'appel en 1992, la compétence de ce qui était à l'époque la Régie du logement, devenue le TAL, « s'étend à toutes les composantes du litige », ne doit pas être découpée selon les questions juridiques qui s'y posent et peut inclure, lorsque cela est utile à la détermination de l'issue du litige, la considération des règles du droit civil et, en particulier, celles du *Code civil du Québec*.

[Soulignements ajoutés; références omises]

[15] De même, le TAL a la compétence nécessaire pour appliquer les dispositions de droit commun, y compris celles de la *Charte des droits et libertés de la personne*<sup>4</sup> (« *Charte* »), dans l'exercice de sa compétence<sup>5</sup>.

[16] Pour déterminer quel tribunal, la Cour du Québec ou le TAL, possède la compétence de trancher le présent litige, il est nécessaire d'analyser la nature du litige survenu entre les parties et d'examiner les faits qui y donnent naissance<sup>6</sup>.

[17] Qu'en est-il?

[18] Dans sa demande introductive d'instance, le demandeur réclame 50 000 \$ en dommages-intérêts, dont 30 000 \$ pour les dommages matériels causés à ses biens,

<sup>4</sup> RLRQ, c. C-12.

<sup>5</sup> *Id.*, par. 33.

<sup>6</sup> *Coopérative d'habitation Clair de Lune de Pointe-Saint-Charles c. Dumberry*, préc., note 2, par. 47 et 52.

10 000 \$ pour le préjudice moral qu'il a subi en étant privé de certains biens, et 10 000 \$ à titre de dommages punitifs pour l'atteinte à ses droits protégés par la *Charte*.

[19] Ainsi, la somme demandée par le demandeur se trouve à l'intérieur de la limite monétaire fixée par l'article 28 al.1 LTAL.

[20] De plus, à l'audience, l'avocat du demandeur circonscrit la nature du litige et confirme au Tribunal que la présente demande introductive d'instance porte essentiellement sur les dommages que les biens du demandeur auraient subis lorsqu'ils ont été déménagés et entreposés à l'extérieur du logement.

[21] Le Tribunal conclut de cette preuve que l'essence du litige relève du bail résidentiel, et notamment l'obligation de la locatrice lorsqu'elle dispose des biens du locataire. Il s'agit d'une dispute entre la locatrice et le locataire relativement à ce bail. Par conséquent, le tribunal compétent pour trancher ce litige est le TAL.

[22] Dans ces circonstances, la Cour du Québec doit décliner compétence.

[23] Compte tenu de la conclusion du Tribunal qu'il n'est pas compétent pour entendre ce litige, il n'y a pas lieu de répondre aux autres questions soulevées par les défendeurs.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[24] **ACCUEILLE** la demande de renvoi des défendeurs;

[25] **DÉCLINE** compétence quant au litige;

[26] **ORDONNE** le renvoi du litige au Tribunal administratif du logement;

[27] **LE TOUT**, avec les frais de justice.

---

DOMINIQUE LAUNAY, J.C.Q.

M<sup>e</sup> Jonathan Turlione  
RAHMAN ET ASSOCIÉS INC.  
Procureur du demandeur

M<sup>e</sup> Anas Qiabi  
GATTUSO BOUCHARD MAZZONE S.E.N.C.R.L.  
Procureur des défendeurs

Date d'audience : 26 mars 2025