

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LONGUEUIL

N° : 505-80-009913-245

DATE : 15 avril 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE HÉLÈNE MAILLETTE, J.C.Q.

HAIYAN WANG,

Demanderesse

c.

JEAN-GUY BRUNET,

Défendeur

JUGEMENT

[1] Madame Wang demande la permission d'appeler de la décision du Tribunal administratif du logement datée du 9 septembre 2024 ayant rejeté sa demande afin de résilier le bail en raison du trouble que lui cause le comportement du locataire, le défendeur.

[2] Madame Wang allègue que son droit d'être entendu a été violé puisque le juge a refusé d'accepter en preuve et de considérer les dossiers de police.

[3] Par ailleurs, elle soutient que la décision n'est pas suffisamment motivée et réfère aux paragraphes 19, 20 et 21 de la décision relativement à la preuve faite devant le juge administratif quant à la vocation potentielle des lieux loués en logement de type « Airbnb ». Elle réfère également au paragraphe 14 de la décision qui traite de la version des faits présentée par le locataire.

[4] De plus, elle reproche au juge administratif de ne pas lui avoir apporté une aide équitable et impartiale comme l'exige l'article 63 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*¹ en ce qu'il n'aurait pas permis que le témoin s'exprime en anglais.

[5] Enfin, elle estime que le juge administratif a erré de façon manifeste et déterminante dans l'appréciation des faits lorsqu'il a pris acte de la reconnaissance de responsabilité du locataire pour le premier dégât d'eau sans par ailleurs considérer que le locataire n'a fait aucune réparation du préjudice ainsi causé.

[6] La demanderesse n'est pas représentée par avocat. Lors de l'audience sur la permission d'appel, le défendeur locataire n'est pas présent. Le Tribunal ne connaît pas sa position sur la demande de permission d'appel.

ANALYSE

a) Critères et principes applicables à la demande de permission d'appeler

[7] La permission d'appeler de la décision du TAL peut être accordée si la question soulevée en est une qui devrait être soumise à la Cour du Québec².

[8] C'est la locatrice qui doit démontrer que la question qu'elle souhaite soumettre en appel rencontre l'un ou l'autre des critères permettant l'octroi de la permission d'appeler. Ces critères font l'objet d'une jurisprudence constante de notre Cour. Ils se déclinent ainsi :

- La question soulevée est sérieuse et méritoire;
- La question soulevée est nouvelle;
- La question soulevée est controversée;
- La question soulevée est d'intérêt général, une question de principe soit un enjeu juridique grave qui dépasse les seuls intérêts des parties.

[9] La permission d'appeler pourrait aussi être accordée lorsque la question soulevée met en cause les intérêts supérieurs de la justice³, tel que le refus du TAL d'exercer sa compétence, une faiblesse apparente de la décision au point d'engendrer une injustice grave, l'erreur manifeste, déterminante ou grossière dans l'appréciation des faits; la mauvaise application des règles de preuve ou le non-respect des règles de justice naturelle⁴;

¹ *Loi sur le Tribunal administratif du logement*, R.L.R.Q., c. T-15.01 (LTAL).

² *Idem*, art. 91.

³ *Structures métropolitaines Inc. c. Lizotte*, 2016 QCCQ 452; *Lopez Castillo c. Augustin*, 2019 QCCQ 5806; *Procureur général du Québec c. Développements St-Antoine Inc.*, 2022 QCCQ 5237 *Denis c. Hillinger*, 2024 QCCQ 763.

⁴ *Royal Westmount Apartments c. Maloney*, 2009 QCCQ 40, par. 5.

[10] Le seul fait d'alléguer une atteinte à un droit fondamental ne garantit pas automatiquement l'octroi de la permission d'en appeler : elle doit être prouvée et contextualisée pour permettre au Tribunal d'évaluer s'il s'agit d'une atteinte qui mette véritablement en cause les intérêts supérieurs de la justice.

[11] À l'étape de la demande pour permission d'appeler, même s'il n'appartient pas au Tribunal de se pencher sur le mérite des questions soulevées, il doit malgré tout s'assurer que la demanderesse met de l'avant des arguments cohérents et défendables juridiquement, même s'ils sont discutables⁵ et que l'appel n'est pas manifestement voué à l'échec⁶.

[12] Il faut aussi souligner que l'analyse du Tribunal au stade de la permission d'appeler doit se faire à la lumière du dossier qui a été mis en preuve devant le TAL.⁷

[13] Aussi, il ne s'agit pas d'accorder une seconde chance à une partie en désaccord avec les conclusions de faits du TAL pour soumettre de nouveau le dossier à la Cour du Québec, à la recherche d'un résultat plus favorable⁸.

b) Application de ces critères aux questions soulevées dans la présente demande de permission d'appeler

[14] Les reproches que la locatrice formule à l'encontre de contre la décision du TAL sont les suivants :

1. Que son droit d'être entendu a été violé puisque le juge a refusé d'accepter en preuve et de considérer les dossiers de police;
2. Que la décision n'est pas suffisamment motivée et réfère aux paragraphes 19, 20 et 21 de la décision relativement à la preuve faite devant le juge administratif quant à la vocation potentielle des lieux loués en logement de type « Airbnb ». Elle réfère également au paragraphe 14 de la décision qui traite de la version des faits présentée par le locataire.
3. Que le juge administratif de ne pas lui avoir apporté une aide équitable et impartiale comme l'exige l'article 63 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*⁹ en ce qu'il n'aurait pas permis que le témoin s'exprime en anglais.

⁵ *Brault et Martineau Inc. c. Communauté urbaine de Montréal*, 2001 CanLII 24487, par. 24.

⁶ *Rodrigue c. Forest*, 2018 QCCQ 5683, par. 28.

⁷ *Amari c. Heng*, 2021 QCCQ 1455, par. 29.

⁸ *Gagnon c. Cloutier*, 2017 QCCQ 11914.

⁹ *Loi sur le Tribunal administratif du logement*, R.L.R.Q., c. T-15.01 (LTAL).

4. Que le juge administratif a erré de façon manifeste et déterminante dans l'appréciation des faits lorsqu'il a pris acte de la reconnaissance de responsabilité du locataire pour le premier dégât d'eau sans par ailleurs considérer que le locataire n'a fait aucune réparation du préjudice ainsi causé.

[15] La demande de la locatrice compte quatre pages qui comportent des paragraphes qui ne sont pas tous numérotés consécutivement et qui reprennent sa version des faits. Des rapports de police sont déposés au soutien de la demande d'appel.

[16] Malheureusement, la transcription de l'audience n'est pas produite, ni son enregistrement, ce qui aurait peut-être permis au Tribunal d'identifier les erreurs que le juge aurait commises. C'est Madame Wang qui doit démontrer de telles erreurs.

[17] En conséquence, de la demande de permission d'appeler et de la preuve disponible à son soutien, il n'a pas été démontré au Tribunal que ces reproches soulèvent une question sérieuse, de principe, nouvelle, controversée, d'intérêt général ou mettant en cause les intérêts supérieurs de la justice.

[18] Voici pourquoi.

[19] Examinons les reproches que la locatrice formule :

- 1. Que son droit d'être entendu a été violé puisque le juge a refusé d'accepter en preuve et de considérer les dossiers de police;**

[20] En pareille situation, pour que la permission d'appeler soit accordée, la locatrice doit démontrer *prima facie* que la décision est entachée d'une erreur dans l'appréciation de la preuve. Pareille erreur doit de plus être **manifeste**, ce qui signifie qu'elle doit être évidente à la seule lecture de la décision, à sa face même. Elle doit aussi être **déterminante**, en ce sens que l'erreur a eu un impact direct sur la décision et donc que n'eût été de cette erreur la décision aurait été différente.¹⁰

[21] Tel que mentionné, le Tribunal n'a pas accès à la transcription ni à la version audio de l'audience qui aurait peut-être permis de comprendre dans quel contexte la demanderesse a tenté de produire ces rapports et les raisons pour lesquels le juge administratif en aurait refusé la production en preuve.

[22] Ce premier reproche relevant de la stricte l'appréciation de la preuve, et vu l'absence de démonstration d'une erreur manifeste et déterminante du juge administratif, la permission d'appeler n'est pas accordée.

¹⁰ *Stéphan c. Caporicci*, 2017 QCCQ 3958.

2. Que la décision n'est pas suffisamment motivée et réfère aux paragraphes 19, 20 et 21 de la décision relativement à la preuve faite devant le juge administratif quant à la vocation potentielle des lieux loués en logement de type « Airbnb ». Elle réfère également au paragraphe 14 de la décision qui traite de la version des faits présentée par le locataire.

[23] La loi prévoit que la décision du TAL doit être motivée¹¹. Il est reconnu que l'absence de motivation peut justifier une permission d'appeler d'une décision du TAL. On considère comme suffisamment motivée la décision intelligible qui permet au lecteur d'en identifier les fondements par rapport aux questions en litige.¹²

[24] Le décideur administratif ne fait pas défaut de motiver sa décision du seul fait que dans sa décision, il ne présente que la preuve qu'il juge pertinente et prépondérante pour lui permettre de se prononcer sur la demande de reprise de possession, sans faire état des éléments qu'il ne retient pas.

[25] Les paragraphes 19 et 20 de la décision énoncent que le locataire mentionne que la locatrice veut le mettre dehors pour faire de la location à court terme, ce à quoi la locatrice répond que trois de six logements sont déjà utilisés à cette fin mais ignore ce qu'elle fera du logement du locataire une fois le bail résilié. Le paragraphe 21 fait état de la crédibilité que le juge administratif accorde en conséquence au locataire.

[26] Quant au paragraphe 14, il s'agit du témoignage du locataire, tel que relaté par le juge administratif.

[27] Le Tribunal estime qu'il ne s'agit pas d'une insuffisance des motifs de la décision. Ces deux aspects relèvent plutôt de l'appréciation des faits que le juge administratif a faite et puisqu'aucune erreur manifeste et déterminante n'a été démontée, la permission d'en appeler ne peut être accordée.

3. Que le juge administratif de ne pas lui avoir apporté une aide équitable et impartiale comme l'exige l'article 63 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement¹³ en ce qu'il n'aurait pas permis que le témoin s'exprime en anglais.

[28] À défaut de démonstration autre, la lecture de la décision, au paragraphe 13 explique plutôt que le Tribunal administratif ne peut retenir le témoignage du conjoint de la demanderesse car elle lui soufflait les réponses et qu'au surplus, il n'était pas témoin

¹¹ Art. 79 LTAL

¹² *Desmarais c. Kiello*, 2020 QCCQ 5760, par. 69-71; *Thériault c. 12047179 Canada inc.*, 2022 QCCQ 6194, par.10-14.

¹³ *Loi sur le Tribunal administratif du logement*, R.L.R.Q., c. T-15.01 (LTAL).

personnellement des faits qu'il rapportait. Il n'y a aucune démonstration qu'il n'y ait pas eu aide équitable et impartiale de la part du juge administratif.

[29] En conséquence, le Tribunal doit refuser la permission d'appeler sur ce reproche.

4. Que le juge administratif a erré de façon manifeste et déterminante dans l'appréciation des faits lorsqu'il a pris acte de la reconnaissance de responsabilité du locataire pour le premier dégât d'eau sans par ailleurs considérer que le locataire n'a effectué aucune réparation du préjudice ainsi causé.

[30] Le Tribunal ignore la teneur de la preuve faite au soutien de cette prétention lors de l'audience devant le TAL. Toutefois, au paragraphe 14 de la décision, le juge administratif écrit que c'est le locataire lui-même qui a réglé la situation en appelant le plombier et en arrangeant le tout avec son assureur.

[31] Aussi, puisqu'il s'agit d'une question d'appréciation des faits, et pour les mêmes motifs que les reproches 1 et 2, le Tribunal ne peut accorder la permission d'en appeler.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[32] **REJETTE** la demande de permission d'appel de Haiyan Wang de la décision du juge administratif Marc C. Forest datée du 9 septembre 2024 dans le dossier numéro 704784 37 20230508 G du Tribunal administratif du logement;

[33] **LE TOUT** sans frais de justice.

HÉLÈNE MAILLETTE, J.C.Q.

Date d'audience : 13 novembre 2024