

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
SIÈGE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-031678-253
(405-22-006204-239)

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

DATE : Le 9 octobre 2025

L'HONORABLE STEPHEN W. HAMILTON, J.C.A.

PARTIE REQUÉRANTE	AVOCATE
PIERRE BEULAC	Me Maude Beaugrand-Dupuis ME MAUDE BEAUGRAND-DUPUIS, AVOCATE Absente
PARTIE INTIMÉE	AVOCAT
LUCIE PRUNEAU	Me Eric Filfe ERIC FILFE AVOCAT Absent
PARTIE MISE EN CAUSE	
RICHARD BEULAC	ABSENT ET NON REPRÉSENTÉ

DESCRIPTION : **Demande pour permission d'appeler d'un jugement mettant fin à l'instance rendu le 13 août 2025 par l'honorable Gilles Lafrenière de la Cour du Québec, district de Drummond (Art. 30 al. 2 et 357 C.p.c.).**

Greffière-audicière : Mélanie Camiré

Salle : RC-18

AUDIENCE

Continuation de l'audience du 7 octobre 2025. Les parties ont été dispensées d'être présentes à la Cour.

PAR LE JUGE : Jugement – voir page 3.

Mélanie Camiré, Greffière-audicière

JUGEMENT

[1] Le requérant demande la permission d'appeler du jugement rendu par la Cour du Québec, district de Drummond (l'honorable Gilles Lafrenière) le 13 août 2025¹.

[2] Le contexte se résume ainsi.

[3] Alors qu'ils étaient conjoints, l'intimée et le mis en cause ont construit à leurs frais une maison résidentielle sur la ferme du requérant (le père du mis en cause). Ils ont signé un contrat notarié avec le requérant intitulé « BAIL SIMPLE », par lequel ce dernier leur loue la maison pour une durée initiale de 20 ans, avec privilège de renouvellement, moyennant un loyer de 1,00 \$ annuellement.

[4] Le contrat inclut aussi une clause intitulée « Promesse de remboursement », laquelle prévoit le remboursement par le requérant, au bénéfice de l'intimée et du mis en cause, de tous les montants payés par eux ceux-ci, en réduction de l'hypothèque sur les lieux loués contractée par eux-mêmes, pour la construction et/ou la rénovation de la maison ainsi que de toute plus-value sur la maison, s'ils devaient quitter les lieux loués.

[5] Suite à la rupture du couple en 2021, l'intimée quitte les lieux loués et demande du requérant, le remboursement de la moitié des montants payés, en réduction de l'hypothèque et de la plus-value, soit la somme de 49 855,70 \$. Elle le poursuit devant la Cour du Québec, chambre civile. Le requérant ne conteste pas la compétence de la Cour du Québec.

[6] Après un procès, le juge donne raison à l'intimée et fixe le montant dû à 44 605,70 \$.

[7] Le requérant demande la permission de porter ce jugement en appel. Le seul moyen qu'il entend soumettre à la Cour est que la Cour du Québec n'avait pas compétence pour trancher le litige, le Tribunal administratif du logement (le « TAL ») ayant compétence exclusive.

[8] La permission d'appeler est requise en l'instance puisque la valeur de l'objet du litige en appel est de moins de 60 000 \$ (art. 30 paragr. 2 al. 1^o C.p.c.).

¹ *Pruneau c. Beaulac*, 2025 QCCQ 4340.

[9] L'octroi de la permission d'appeler est assujéti aux termes du troisième paragraphe de l'article 30. Le requérant se doit ainsi de démontrer que l'appel soulève une question qui doit être soumise à la Cour, notamment une question de principe, une question nouvelle ou une question de droit faisant l'objet d'une jurisprudence contradictoire.

[10] Le requérant doit aussi démontrer que l'octroi de la permission est dans l'intérêt de la justice et est conforme au principe de la proportionnalité.

[11] Je suis d'avis que le requérant ne rencontre pas ces critères. La compétence de la Cour du Québec en l'instance est claire et l'appel n'a aucune chance raisonnable de succès. Il ne réussit pas non plus à établir un conflit jurisprudentiel qui mériterait, à ce stade, l'octroi de la permission d'appeler.

[12] Voyons ce qu'il en est.

[13] L'article 28 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*² stipule en partie :

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;

[...]

[14] Le requérant soutient que le contrat liant les parties est un bail de logement au sens de cet article et que la demande est relative à un bail de logement, et donc que la question relève de la compétence exclusive du TAL.

[15] D'abord, je note que cette question n'a pas été soulevée en première instance. Dans leurs échanges avant le procès, les parties convenaient qu'il ne s'agissait pas d'un bail, mais d'un contrat innommé ou *sui generis*. Dans son argumentation écrite à la fin du procès, le requérant qualifiait le contrat de « contrat mixte, soit d'un bail à des fins d'habitation résidentielle et d'un contrat innommé ». Toutefois, le fait que cet argument n'a pas été soulevé en première instance n'est pas fatal à un appel. La compétence du tribunal de première instance est une question d'ordre public qui peut être soulevée en tout temps³.

² RLRQ, ch. T-15.01.

³ 9114-9484 *Québec inc. c. Châtelier*, 2022 QCCA 1503 (j. unique), paragr. 6 et 9; *Héma-Québec c. Syndicat des travailleuses et travailleurs de Héma-Québec (CSN)*, 2012 QCCA 261 (j. unique), paragr. 12 et 15.

[16] Il faut donc examiner la question de compétence afin de déterminer si le requérant a une chance raisonnable de succès.

[17] La compétence du TAL en vertu du premier alinéa de l'article 28 de sa loi est définie de façon large par la Cour⁴ :

[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. [...]

[Soulignement ajouté]

[18] Toutefois, la demande doit découler d'un bail de logement. Le litige en l'instance est fondé sur la clause intitulée « Promesse de remboursement ». Cette clause se retrouve dans un document intitulé « BAIL SIMPLE » et ce document inclut des éléments d'un bail de logement. Cela étant, la clause en litige porte sur le remboursement par le requérant de l'hypothèque payée par l'intimée et la plus-value de la maison. Cette clause n'a rien à voir avec le bail ou les éléments essentiels d'un bail de logement, tels la possession et le loyer.

[19] La Cour a établi comme test que « c'est la nature essentielle du litige et les faits qui y donnent naissance »⁵. Cette approche est employée depuis pour trancher la compétence du TAL dans des cas de baux résidentiels comportant une promesse d'achat⁶, un cas analogue au présent litige opposant les parties :

[37] D'autre part, lorsqu'il y a coexistence d'un bail et d'une promesse d'achat-vente, il n'importe pas de déterminer lequel des contrats est l'accessoire de l'autre, mais plutôt, de définir l'objet réel du litige opposant les parties et décider, s'il est en lien avec la promesse d'achat ou l'entente de location permettant l'usage de l'immeuble, dans l'intervalle.

[Soulignement ajouté]

[20] Il y a ici coexistence d'un bail et d'une promesse de remboursement de l'hypothèque payée par l'intimée et la plus-value de la maison. L'objet réel du litige est en lien avec la promesse de remboursement et non le bail.

⁴ 955 *René-Lévesque Est c. Jetté*, 2023 QCCA 918, paragr. 37.

⁵ *Id.*, paragr. 52.

⁶ *Roy c. Massicotte*, 2021 QCCS 1730, paragr. 37. Voir aussi *Harvey c. Khoja*, 2025 QCCQ 701; *Fouchereau c. Imonti*, 2023 QCCQ 6461; *Thibodeau c. Roy*, 2024 QCCQ 5970; *Taché c. Berthelot*, 2024 QCCS 4337.

POUR CES MOTIFS, LE SOUSSIGNÉ :

[21] **REJETTE** la requête pour permission d'appeler, avec les frais de justice.

STEPHEN W. HAMILTON, J.C.A.