

## COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-132820-252

DATE : LE 10 FÉVRIER 2026

---

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE CHANTAL LAMARCHE, J.C.S.

---

**JACQUELINE NIETO**

Demanderesse

c.

**COOPÉRATIVE D'HABITATION DES NATIONS**

Défenderesse

---

### JUGEMENT

---

#### 1. APERÇU

[1] La défenderesse Coopérative d'habitation des Nations (« **Coop** ») demande le rejet au stade préliminaire de la Demande introductive d'instance amendée (« **DII modifiée** ») déposée par la demanderesse madame Jacqueline Nieto.

[2] Par sa DII modifiée, Mme Nieto recherche principalement le contrôle judiciaire d'une décision de la Coop rendue le 8 mai 2024 et d'une décision du Tribunal administratif du logement (« **TAL** ») rendue le 15 novembre 2024. Accessoirement, elle demande

également le remboursement par la Coop de certaines dépenses qu'elle a encourues notamment pour se défendre dans le cadre d'une agression physique dont elle fut la victime et elle recherche des conclusions personnelles contre deux administrateurs de la Coop.

[3] La Coop demande le rejet de la DII modifiée en raison de sa tardiveté, de l'absence de signification de cette procédure au TAL et aux deux administrateurs et de l'absence d'épuisement des recours à l'encontre de la décision du TAL, prévus à la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (« **Loi du TAL** »)<sup>1</sup>. La Coop soutient également qu'il s'agit d'une poursuite abusive parce que téméraire, manifestement mal fondée et devenue maintenant théorique notamment parce que Mme Nieto n'habite plus un logement de la Coop. En raison de cet abus, la Coop réclame une somme de 8 577,10 \$ à titre de remboursement des honoraires extrajudiciaires encourus dans la présente instance<sup>2</sup>.

## 2. CONTEXTE

### 2.1 La décision contestée de la Coop

[4] Mme Nieto est membre de la Coop depuis 2011. Elle y habite un logement depuis cette date.

[5] Elle a été élue membre du Conseil d'administration de 2022 à 2024 et a notamment occupé le poste de présidente.

[6] Dans sa DII modifiée, Mme Nieto allègue notamment avoir été victime d'obstruction dans son rôle de présidente du conseil d'administration, de complot, de harcèlement, de diffamation, de fausses accusations, de violences verbales et physiques et d'abus de pouvoir de la part de certains membres du conseil d'administration de la Coop dont le vice-président Karim Sfeir et madame Leila Lahdji. Elle soutient que la Coop est sous l'emprise d'un clan composé de plusieurs membres de la Coop et que plusieurs règles ne sont pas respectées.

[7] Sans qu'il soit nécessaire de relater les détails de tous les faits invoqués par Mme Nieto, mentionnons qu'elle fut malheureusement victime de voies de fait de la part de Mme Lahdji et qu'elle a vandalisé un babillard vitré, propriété de la Coop, en y voyant affiché une convocation pour une assemblée générale extraordinaire dont le texte la visait

---

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

<sup>2</sup> P-9. La Coop réclame 2 500 \$ quitte à parfaire dans sa demande de rejet et actualise cette somme à 8 577,10\$ lors de l'audience.

personnellement et ne reflétait pas, selon elle, le contenu de la réunion du conseil d'administration au cours de laquelle il fut décidé de tenir cette assemblée.

[8] Le 11 avril 2024, à la suite de ce geste de vandalisme, elle est convoquée par écrit à une réunion par le conseil d'administration concernant sa « *suspension ou exclusion de son statut de membre* »<sup>3</sup>.

[9] La réunion a lieu le 7 mai 2024 et Mme Nieto transmet aux membres du conseil d'administration un document écrit de 4 ½ pages relatant être la cible, selon elle, d'une campagne de salissage et expliquant avoir agi en « *légitime défense* » en brisant ce babillard<sup>4</sup>.

[10] Le 8 mai 2024, le conseil d'administration rend sa décision et lui impose une suspension à titre de membre de trois mois, soit du 1<sup>e</sup> juin au 31 août 2024, ce qui lui fait perdre pour la même période son rabais mensuel de membre de 300 \$. Son loyer sera donc plus élevé de 300 \$ pour chacun de ces trois mois.

[11] Mme Nieto informe par courriel le Conseil d'administration de la Coop qu'elle n'accepte pas leur décision<sup>5</sup>.

[12] Par sa DII modifiée, Mme Nieto allègue que la décision de la Coop est entachée d'un vice de procédure, qu'elle est déraisonnable et qu'il y a eu manquement à l'équité.

## 2.2 La décision contestée du TAL

[13] Comme Mme Nieto ne paie pas la portion de son loyer équivalente au rabais de membre qu'elle a perdu pour trois mois en raison de sa suspension, la Coop dépose contre elle une plainte devant le TAL pour résiliation de bail en raison du non-paiement du loyer assortie d'une demande de recouvrement de loyer. Mme Nieto soutient que le montant du rabais mensuel qu'elle a perdu ne devrait être que de 150 \$ et non 300 \$ comme le soutient la Coop. De plus, elle allègue qu'elle a droit à une diminution du loyer étant donné les réparations essentielles qu'elle a exécutées sur son balcon.

[14] Le 29 octobre 2024, le TAL tient la deuxième journée d'audience dans ce dossier.

[15] Dès le début de cette audience, Mme Nieto, qui est alors représentée par avocat, est informée par le juge et la Coop que cette dernière insiste pour obtenir la résiliation de son bail, mais que si elle paie le loyer en entier comme réclamé par la Coop avant que le jugement ne soit rendu, tel que prévu à l'article 1883 C.c.Q., elle pourra éviter la résiliation de son bail et son éviction. L'avocat de Mme Nieto mentionne au juge avoir expliqué cette

---

<sup>3</sup> P-16.

<sup>4</sup> P-17, page 2, 2<sup>e</sup> paragraphe.

<sup>5</sup> P-19.

possibilité à sa cliente<sup>6</sup>. Même si Mme Nieto n'a pas payé le montant total du rabais de membre de 900 \$, le seul véritable enjeu est de savoir si le rabais aux membres est de 300\$ comme le soutient la Coop ou 150 \$ comme madame le soutient. La Coop présente en preuve une copie non signée de la résolution du conseil d'administration de la Coop augmentant le rabais de membre à 300 \$<sup>7</sup>.

[16] À la fin de l'audience, le juge du TAL accorde à la Coop un délai supplémentaire pour déposer une copie signée de la résolution et prend le dossier en délibéré<sup>8</sup>. La copie signée de la résolution est fournie quelques jours plus tard avant que le TAL ne rende sa décision.

[17] Le 15 novembre 2024, le TAL rend sa décision et condamne madame à verser la somme totale de 1 078,46 \$. Le jugement prévoit aussi qu'à défaut par Mme Nieto de payer cette somme avant le jugement conformément aux articles 1971 et 1883 C.c.Q. et comme discuté lors de l'audience du 29 octobre 2024, le TAL résilie son bail et ordonne son expulsion<sup>9</sup>.

[18] Sans relater tous les arguments à la DII modifiée, madame conteste cette décision principalement parce qu'elle fut prise par surprise lors de l'audience n'ayant pas reçu copie de la procédure de la Coop, a été empêchée de déposer certains éléments de preuve et parce que le juge a commis des erreurs quant à l'admissibilité en preuve de la résolution de la Coop pour l'augmentation du rabais membre et a commis des erreurs dans l'appréciation de la preuve. Notons que les transcriptions ne démontrent pas que l'avocat de Mme Nieto a représenté avoir été pris par surprise ou ne pas avoir pu déposer de preuve<sup>10</sup>.

[19] Mme Nieto allègue avoir reçu copie de la décision du TAL le 27 décembre 2024 et avoir payé le montant auquel elle est condamnée vers le 7 janvier 2025<sup>11</sup>.

[20] Le 14 janvier 2025, Mme Nieto dépose une demande en rétractation de la décision du TAL<sup>12</sup>.

[21] Le 29 janvier 2025, Mme Nieto se désiste de sa demande en rétractation<sup>13</sup>.

---

<sup>6</sup> R-7, p. 5 et 6.

<sup>7</sup> R-7.

<sup>8</sup> R-7.

<sup>9</sup> P-44.

<sup>10</sup> R-7.

<sup>11</sup> P-46 à P-48.

<sup>12</sup> R-6.

<sup>13</sup> R-6.

### 2.3 Les procédures de Mme Nieto devant la Cour du Québec et la Cour supérieure

[22] Le 28 janvier 2025, Mme Nieto, par le biais de ses avocats, dépose une demande introductive d'instance en Cour du Québec contre la Coop, M. Sfeir et Mme Lahdji<sup>14</sup>. Elle y allègue les mêmes faits que ceux relatés aux paragraphes 6 à 12 du présent jugement de même que l'expulsion de son logement demandé par la Coop. Elle y réclame des dommages moraux et non pécuniaires de 50 000\$ solidairement contre les trois défendeurs, des dommages punitifs de 12 500 \$ contre M. Sfeir et Mme Lahdji et 7 500\$ contre la Coop ainsi que des dommages pécuniaires de 3 621 \$ contre M. Sfeir et Mme Lahdji. Ce dernier montant représente les frais que Mme Nieto a encourus pour se défendre dans le dossier criminel concernant l'agression physique dont elle fut victime.

[23] À la même époque, elle dépose également son recours dans la présente instance.

[24] Le 4 février 2025, Mme Nieto reçoit un avis d'exécution forcée de la décision du TAL afin de l'expulser de son logement.

[25] Mme Nieto dépose une opposition à l'avis d'exécution visant son expulsion (« **Opposition** »)<sup>15</sup>.

[26] Le 17 mars 2025, la Coop et les deux autres défendeurs dans l'instance devant la Cour du Québec demandent la suspension de l'instance jusqu'à ce qu'un jugement dans la présente instance soit rendu et ait force de chose jugée<sup>16</sup>. La suspension est accordée<sup>17</sup>.

[27] Le 25 mars 2025, Mme Nieto dépose dans la présente instance une demande de sauvegarde demandant le sursis des décisions dont elle recherche la nullité.

[28] Le 3 avril 2025, le juge Benoît Emery rejette la demande de sursis puisque les conditions pour l'émettre ne sont pas satisfaites et il précise entre autres la fragilité de son recours en raison des délais écoulés et qu'une audience en Cour du Québec sur l'Opposition est prévue quelques jours plus tard, soit le 9 avril.

[29] Le 9 avril 2025, lors de l'audience sur l'Opposition, Mme Nieto convient d'une entente avec la Coop pour régler son Opposition selon laquelle elle se désiste de son Opposition et la Coop accepte de lui permettre de rester dans son logement jusqu'au 30 juin 2025, tel qu'il appert du jugement du juge Daniel Bourgeois<sup>18</sup>.

---

<sup>14</sup> R-1. Dossier 500-22-287490-257.

<sup>15</sup> R-2.

<sup>16</sup> R-4.

<sup>17</sup> R-4.

<sup>18</sup> R-2.

[30] Depuis la fin juin 2025, Mme Nieto n'habite plus de logement dans la Coop et par le fait même n'est plus membre de la Coop<sup>19</sup>.

#### **2.4 Les conclusions recherchées par Mme Nieto dans la présente instance**

[31] Les nombreuses conclusions recherchées dans la DII modifiée peuvent être résumées comme suit :

- Déclarer nulle la décision du 8 mai 2024 du Conseil d'administration de la Coop la suspendant trois mois à titre de membre et annulant son rabais de membre pour la même période;
- Déclarer nulle la décision du TAL rendue le 15 novembre 2024 la condamnant à payer à la Coop la somme de 1 078,46 \$, résiliant son bail et ordonnant son expulsion;
- Ordonner à la Coop de lui rembourser les sommes qu'elle a payées en lien avec la décision du TAL et ses frais de défense engagés dans le dossier de l'agression physique dont elle fut victime;
- Ordonner à la Coop de cesser toute forme de harcèlement, de trouver de nouveaux responsables pour certains comités de la Coop, de mettre en place un comité de gestion du contrat de membre et de dissoudre tout « *clan aux activités suspectes* »;
- Ordonner à M. Sfeir de démissionner à titre d'administrateur de la Coop et de déménager d'étage;
- Ordonner à M. Sfeir et Mme Lahdji de garder la paix, les déclarer inaptes à siéger sur le conseil d'administration de la Coop et ordonner que leur responsabilité soit solidaire de celle de la Coop.

[32] La Coop soutient que DII modifiée est irrecevable, abusive et contraire au principe de proportionnalité en ce que :

- Les conclusions de déclarer nulles les décisions de la Coop et du TAL, sont des demandes de contrôle judiciaire et sont signifiées bien après l'expiration du délai raisonnable évalué généralement à 30 jours et Mme Nieto n'allègue aucun fait justifiant son délai exorbitant;

---

<sup>19</sup> Art. 221.1 *Loi sur les coopératives*, L.R.Q., c. 67.2.

- Mme Nieto n'a pas signifié sa demande introductive d'instance ni sa DII modifiée au TAL;
- Mme Nieto n'a pas épuisé ses recours pour contester la décision du TAL comme prévu à la Loi sur le TAL;
- Mme Nieto n'a pas signifié sa demande introductive d'instance ni sa DII modifiée à M. Sfier et à Mme Lahdji alors qu'elle recherche des conclusions contre eux personnellement;
- Sa DII modifiée est devenue un recours judiciaire purement théorique depuis qu'elle a convenu d'une entente pour régler son Opposition, qu'elle a payé les sommes auxquelles la condamnait le TAL, qu'elle a quitté son logement en juin 2025 et qu'elle n'est plus membre de la Coop.

### 3. LE CADRE JURIDIQUE

[33] La Coop demande le rejet de la DII modifiée s'appuyant à la fois sur l'article 168 al. 2 C.p.c. et sur les articles 10 et 51 C.p.c. Le rejet peut être total ou partiel.

[34] Les principes applicables en matière de rejet pour irrecevabilité et pour abus sont résumés comme suit par le juge Pierre Ouellet dans *Desjardins assurances générales inc. c. Boivin et al.*<sup>20</sup> :

[25] *En matière d'irrecevabilité, la jurisprudence abonde. Dans Bohémier, la Cour d'appel a établi le cadre d'analyse que le Tribunal doit suivre :*

[17] La juge de première instance a correctement énuméré les principes juridiques qui sous-tendent l'irrecevabilité d'un recours sous l'article 165 (4) C.p.c. au paragraphe 66 du jugement attaqué :

[66] Les principes juridiques liés à l'irrecevabilité sont les suivants :

Les allégations de la requête introductive d'instance sont tenues pour avérées, ce qui comprend les pièces déposées à son soutien ;

Seuls les faits allégués doivent être tenus pour avérés et non pas la qualification de ces faits par le demandeur ;

---

<sup>20</sup> 2023 QCCS 4721. Voir aussi *Boisrond c. Daigle et al.*, 2023 QCCS 4787, par. 7 à 9.

Le Tribunal n'a pas à décider des chances de succès du demandeur ni du bien-fondé des faits allégués. Il appartient au juge du fond de décider, après avoir entendu la preuve et les plaidoiries, si les allégations de faits ont été prouvées ;

Le Tribunal doit déclarer l'action recevable si les allégations de la requête introductive d'instance sont susceptibles de donner éventuellement ouverture aux conclusions recherchées ;

La requête en irrecevabilité n'a pas pour but de décider avant procès des prétentions légales des parties. Son seul but est de juger si les conditions de la procédure sont solidaires des faits allégués, ce qui nécessite un examen explicite mais également implicite du droit invoqué ;

On ne peut rejeter une requête en irrecevabilité sous prétexte qu'elle soulève des questions complexes ;

En matière d'irrecevabilité, un principe de prudence s'applique. Dans l'incertitude, il faut éviter de mettre prématurément à un procès ;

En cas de doute, il faut laisser au demandeur la chance d'être entendu au fond.

(...)

[27] *Quant à la demande en rejet pour abus de la procédure, les principes applicables sont les suivants :*

**58** Les principes applicables à une demande en rejet fondée sur l'article 51 C.p.c. au motif que le recours est manifestement mal fondé, frivole ou dilatoire sont bien connus :

a) en présence d'un recours qui ne présente pas de chance de succès, le Tribunal peut déclarer le recours abusif et rejeter le recours préliminairement ;

b) lorsqu'un abus est sommairement établi, il y a renversement du fardeau de la preuve et il appartient à la partie qui a introduit l'acte de procédure attaqué de démontrer *prima facie* qu'elle n'agit pas de façon excessive ou déraisonnable et que sa procédure se justifie en droit ;

- c) le Tribunal doit faire montre de prudence et ne rejeter une action que si un examen méticuleux du dossier le mène à conclure que le recours est manifestement mal fondé, frivole ou dilatoire ;
- d) dans le cadre de son examen, le Tribunal peut utiliser l'ensemble du dossier incluant les procédures, les pièces et les interrogatoires ;
- e) le Tribunal n'a pas à apprécier le degré de difficulté qu'aura le demandeur à prouver ses allégations ;
- f) le Tribunal peut conclure à l'abus sans égard à l'intention d'abuser et il n'est pas requis de démontrer la malveillance ou la mauvaise foi de l'auteur de l'abus ;
- g) un acte de procédure intenté de façon téméraire peut constituer un abus ;
- h) avant de rejeter préliminairement un recours, le cas doit être clair ; et
- i) si la situation est claire, le Tribunal doit statuer sans reporter inutilement l'analyse de la problématique à une étape judiciaire ultérieure.

[Références omises]

[35] La Cour d'appel invite les tribunaux d'instance à une grande prudence avant de rejeter au stade préliminaire un recours que ce soit en raison de son irrecevabilité ou de son abus<sup>21</sup>. Toutefois, afin de préserver l'efficacité du système judiciaire, le Tribunal doit intervenir et rejeter un recours lorsqu'il est irrecevable même si les faits allégués sont vrais ou encore s'il est manifestement mal fondé, frivole ou autrement abusif <sup>22</sup>.

[36] Les articles 168 al. 2 et 51 C.p.c. auxquels s'ajoute le principe de proportionnalité prévu à l'article 10 C.p.c. sont des outils mis à la disposition des tribunaux judiciaires afin d'assurer l'efficacité du système judiciaire notamment en permettant de mettre fin, même au stade préliminaire, aux recours voués à l'échec. Toutefois, ils doivent être utilisés avec prudence et en cas de doute l'instance doit se poursuivre.

[37] À cet égard, le juge Serge Gaudet tenait les propos suivants dans *Les pollués de Montréal-Trudeau c. Aéroport de Montréal*<sup>23</sup> alors qu'il devait trancher une demande de

---

<sup>21</sup> *Bélanger c. Condominiums Onyx inc.*, 2021 QCCA 893, par.2.

<sup>22</sup> *Boisrond c. Daigle et al.*, 2023 QCCS 4787, par. 7 à 9.

<sup>23</sup> 2020 QCCS 2432.

rejet préliminaire d'un recours comportant entre autres un volet de la nature d'un contrôle judiciaire:

[21] *Le Code de procédure civile permet au défendeur d'obtenir le rejet préliminaire d'une demande en justice lorsque celle-ci est irrecevable, soit pour cause de litispendance ou de chose jugée, pour absence de qualité ou d'intérêt ou encore lorsque la demande n'est pas fondée en droit même en supposant que les faits allégués puissent être vrais.*

[22] *Par ailleurs, une demande en justice peut également être rejetée de manière préliminaire lorsqu'il y a abus de procédure, ce qui sera notamment le cas lorsqu'elle est manifestement mal fondée, frivole ou dilatoire ou lorsqu'elle résulte de l'utilisation excessive ou déraisonnable de la procédure.*

[23] *Ce sont là, pour reprendre les mots de la Cour suprême du Canada, des « outils » que le législateur a mis à la disposition des tribunaux afin que ceux-ci puissent mettre fin à un stade préliminaire aux recours qui sont voués à l'échec. Un tel pouvoir est en effet un rouage essentiel pour assurer la saine administration des ressources judiciaires qui est elle-même une condition essentielle au bon fonctionnement du système judiciaire et à l'accès des justiciables à une justice de qualité.*

[24] *L'exercice de ce pouvoir n'est pas nécessairement chose aisée. En effet, un juge doit bien sûr se montrer prudent avant de rejeter à un stade préliminaire une demande en justice. Cependant, pour que ces outils atteignent leur objectif d'élaguer les demandes qui ne méritent pas d'être instruites, les tribunaux ne doivent pas se montrer timorés. Cela est d'autant plus vrai que la Cour suprême a indiqué dans l'arrêt Hryniak c. Mauldin, qu'un « virage culturel » s'impose afin de favoriser « l'accès expéditif et abordable au système de justice ». Or, dans le cadre de ce virage, les tribunaux doivent, dans la mesure du possible, favoriser le règlement rapide des litiges. Dans un arrêt récent, la Cour suprême indique que « cela comprend le fait de résoudre des questions de droit en radiant les demandes qui ne présentent aucune chance raisonnable d'être accueillies » et que « le pouvoir de radier les demandes vaines constitue « une importante mesure de gouverne judiciaire essentielle à l'efficacité et à l'équité des procès » ».*

[25] *Avant même de parler d'un virage culturel, la Cour suprême avait déjà indiqué que la saine administration de la justice requiert le rejet sommaire des demandes vouées à l'échec, ce qui permet notamment d'accélérer l'instruction des demandes susceptibles d'être couronnées de succès. Traitant de la procédure du rejet sommaire qui existe dans les provinces de common law, la Cour écrit :*

*L'instruction de prétentions manifestement non fondées a un prix très élevé, en temps et en argent, pour les parties au litige comme pour le système judiciaire. Il est essentiel au bon fonctionnement du système de*

justice, et avantageux pour les parties, que les demandes qui n'ont aucune chance de succès soient écartées tôt dans le processus. Inversement, la justice exige que les prétentions qui soulèvent de véritables questions litigieuses susceptibles d'être accueillies soient instruites.

[26] *En matière de rejet à un stade préliminaire, il faut donc savoir naviguer entre Charybde et Scylla, et éviter autant l'excès de témérité que de timidité.*

[Références omises]

[38] En rejetant la demande pour permission d'en appeler d'un jugement déclarant irrecevable un pourvoi en contrôle judiciaire dans *Lubecki c. Cour du Québec*, la Cour d'appel reconnaît qu'il peut être préférable pour des principes de saine administration de la justice et d'utilisation efficiente des ressources judiciaires de trancher de façon préliminaire un pourvoi en contrôle judiciaire irrecevable, même si généralement celui-ci ne devrait procéder qu'en une seule étape <sup>24</sup>.

## 4. ANALYSE

### 4.1 L'irrecevabilité de la DII modifiée en raison de la tardiveté de la demande en contrôle judiciaire, de l'absence de sa signification au TAL ainsi qu'aux autres personnes visées par les conclusions et de l'omission de demander la permission d'en appeler de la décision du TAL à la Cour du Québec

[39] Comme le démontrent les allégués de la DII modifiée, les conclusions recherchées par Mme Nieto ainsi que ses représentations, son recours est avant tout un pourvoi en contrôle judiciaire. Madame demande la nullité de la décision rendue par la Coop et celle rendue par le TAL.

[40] En vertu des articles 529 al. 3 et 530 C.p.c., un pourvoi en contrôle judiciaire doit être signifié et la signification doit avoir été faite dans un délai raisonnable. Ce sont des conditions d'ouverture du recours. La jurisprudence prévoit que le délai raisonnable est de plus ou moins 30 jours. Si le demandeur excède ce délai, il lui revient d'alléguer dans sa procédure des faits ou circonstances justifiant un délai plus long. Un délai déraisonnable entre la signification du pourvoi en contrôle judiciaire et la décision contestée peut entraîner à lui seul le rejet du pourvoi fondé sur l'article 168 al. 2 C.p.c.<sup>25</sup>.

---

<sup>24</sup> *Lubecki c. Cour du Québec*, 2020 QCCA 1247, par. 8 et 9.

<sup>25</sup> *Lorraine (ville de) c. 2646-8926 Québec inc.*, 2018 CSC 35, par. 33; *Boisrond c. Daigle et al.*, 2023 QCCS 4787, par. 13 à 17; *Celidon*, 2022 QCCS 1078, par. 23 à 25; *Lantin c. Coopérative d'habitation les toiles de Saint-Henri*, 2024 QCCS 4679, par. 24 à 31; *Fogaing c. Coopérative d'habitation La Porte*

Un tel rejet pour tardiveté peut également se fonder sur l'article 51 C.p.c. parce que le recours est alors manifestement mal fondé.

[41] Dans *Fogaing c. Coopérative d'habitation de la Porte du Bourg*<sup>26</sup>, le juge Ian Demers énumère certains éléments que le Tribunal peut considérer pour déterminer si le délai excédant 30 jours est, compte tenu des circonstances, malgré tout raisonnable :

*[30] La raisonnable du délai dépend du redressement demandé et des circonstances comme le comportement du demandeur et les mesures prises pour contester la décision, la matière et les droits en cause, la nature de l'organisme dont la décision est contestée, la nature de l'acte contesté et ses conséquences, la nature du manquement invoqué et l'injustice causée par le délai. Le délai de 30 jours habituellement utilisé comme barème de la raisonnable du délai pour contester un jugement ou une décision n'est pas une norme stricte, mais une indication du délai dans lequel un demandeur devrait agir et au-delà duquel il devra prouver les circonstances exceptionnelles qui l'ont empêché d'agir plus tôt.*

[Références omises]

#### 4.1.1 L'irrecevabilité de la demande en contrôle judiciaire à l'encontre de la décision de la Coop

[42] La première décision dont Mme Nieto demande le contrôle judiciaire est celle rendue par la Coop le 8 mai 2024 la suspendant à titre de membre pendant trois mois.

[43] Elle signifie sa demande introductive d'instance uniquement à la Coop le 7 février 2025, soit 9 mois après la décision contestée.

[44] Mme Nieto n'explique aucunement dans sa DII modifiée pourquoi elle attend 9 mois pour signifier sa demande, surtout que le 24 mai 2024, elle conteste cette décision en transmettant un courriel au Conseil d'administration de la Coop<sup>27</sup>.

[45] Le dossier ayant mené à la décision de la Coop n'est pas complexe : elle a vandalisé un babillard appartenant à la Coop. Le 11 avril 2024, le Conseil d'administration la convoque par écrit pour déterminer si elle doit ou non être suspendue ou même expulsée comme membre<sup>28</sup>. Une rencontre est prévue le 7 mai 2024<sup>29</sup> et elle

---

*du Bourg*, par. 29 à 36; *Benkoula c. Centre de services scolaires Marguerite-Bourgeoys*, 2024 QCCS 4871, par. 23 à 25

<sup>26</sup> 2025 QCCS 93, par 30.

<sup>27</sup> P-19.

<sup>28</sup> P-16.

<sup>29</sup> La date initiale pour la rencontre a été remise au 7 mai.

remet même des représentations écrites aux membres du conseil d'administration dans lesquelles elle tente de justifier son geste comme étant de la « *légitime défense* » étant donné qu'elle serait victime de harcèlement, de diffamation, de fausses accusations et d'abus de pouvoir de la part de certains membres du Conseil d'administration<sup>30</sup>. Le 8 mai 2025, le Conseil d'administration rend sa décision écrite de la suspendre comme membre pendant trois mois, du 1<sup>er</sup> juin au 31 août 2024 et l'informe qu'en raison de sa suspension, elle perdra son rabais de membre de 300\$ par mois pendant ces trois mois<sup>31</sup>. Le 24 mai 2024, Mme Nieto conteste la décision dans un courriel qu'elle envoie aux membres du conseil d'administration mais elle ne dépose pas sa demande en contrôle judiciaire de cette décision<sup>32</sup>.

[46] Les motifs invoqués pour contester cette décision ne sont pas non plus complexes puisqu'elle invoque un vice de procédure, un manque d'équité et que la décision est déraisonnable.

[47] Le Tribunal ne peut retenir la position de Mme Nieto que le délai de 30 jours doit être compté qu'à compter de la décision du TAL soit le 17 novembre 2024. Il n'y a aucune justification à cet égard.

[48] La décision du TAL de la condamner à payer le loyer dû et, à défaut, de résilier le bail et d'ordonner son expulsion est une décision indépendante de la décision de la Coop, prise par un organisme distinct et résulte d'une demande déposée par la Coop auprès du TAL pour résiliation de bail assortie d'une demande de recouvrement d'arrérages de loyer.

[49] Même si le Tribunal doit faire preuve de prudence avant de rejeter de façon préliminaire un recours, la tardiveté de Mme Nieto à déposer son pourvoi en contrôle judiciaire à l'égard de la décision de la Coop du 8 mai 2024 lui est fatale. La conclusion demandant de déclarer nulle la décision de la Coop du 8 mai 2025 est irrecevable et doit être rejetée en vertu de l'article 168 al. 2 C.p.c.

[50] Le Tribunal ajoute que le résultat aurait été le même si l'analyse avait été faite sous l'angle de l'article 51 C.p.c.

[51] La Coop démontre que le pourvoi en contrôle judiciaire à l'encontre de sa décision est manifestement mal fondé puisqu'il a été signifié dans un délai déraisonnable et Mme Nieto n'invoque aucun motif pour justifier ce délai comme mentionné précédemment.

---

<sup>30</sup> P-17.

<sup>31</sup> P-18.

<sup>32</sup> P-19.

[52] De plus, sa contestation de la décision de la Coop a maintenant un caractère théorique.

[53] En effet, et comme mentionné en détail plus loin, depuis la décision de la Coop, le TAL a rendu une ordonnance l'expulsant de son logement et la Coop a dû entreprendre des mesures pour forcer l'exécution de la décision du TAL. Mme Nieto a payé la somme ordonnée par le TAL et a convenu d'une entente avec la Coop selon laquelle elle quittait son logement au plus tard le 30 juin 2025, ce qu'elle a fait. On ne peut plus revenir en arrière. Peut-être que Mme Nieto a un recours en dommages, même si la décision de la coop n'est pas annulée<sup>33</sup>, mais pas en contrôle judiciaire. D'ailleurs, son recours en dommages est toujours pendant devant la Cour du Québec.

#### 4.1.2 L'irrecevabilité du pourvoi à l'égard de la décision du TAL et des autres conclusions

[54] Quant aux conclusions recherchées contre M. Sfier et Mme Lahdji personnellement, elles doivent être rejetées parce qu'irrecevables puisque la demande introductive d'instance et la DII modifiée ne leur ont pas été signifiées. Si le seul obstacle avait été l'absence de signification, le Tribunal aurait pu accorder un délai pour remédier à ce défaut, mais comme mentionné plus loin, ce n'est pas le seul écueil à l'égard de ces conclusions puisqu'elles sont également devenues théoriques.

[55] Quant à la décision du TAL rendue le 15 novembre 2024, le Tribunal doit tenir pour avérer que Mme Nieto a reçu copie de la décision que le 27 décembre 2024 comme elle l'allègue. Sa demande en contrôle judiciaire à l'égard de la décision du TAL, incluse dans sa demande introductive d'instance signifiée le 7 février 2025, n'est donc pas tardive et ne peut être déclarée irrecevable pour ce motif.

[56] Par ailleurs, il est inutile pour le Tribunal de se prononcer sur l'argument soulevé par la Coop quant à l'absence de la signification de la procédure au TAL parce que comme expliqué ci-après, la demande de contrôle judiciaire à l'égard de la décision du TAL est irrecevable et aussi abusive, d'autant plus, qu'à la lumière de la décision du juge André Prévost dans *Daigle c. Daniel Larivière inc*<sup>34</sup>, il n'est pas acquis que ce motif d'absence de signification au TAL, puisse justifier, en soi, le rejet de la procédure.

[57] D'autre part, la demande de contrôle judiciaire à l'égard de la décision du TAL est irrecevable puisque la décision du TAL ne peut faire l'objet d'un contrôle judiciaire, du moins lorsqu'une partie invoque, comme Mme Nieto, des manquements à l'équité procédurale, aux règles de preuve ou dans l'appréciation de la preuve.

---

<sup>33</sup> *Anicet Poaty-Amar c. École nationale d'administration publique*, 2019 QCCS 798, par 30.

<sup>34</sup> 2016 QCCS 3319, par. 19 à 29.

[58] En effet, la *Loi sur le TAL* prévoit à l'article 91 un mécanisme d'appel sur permission auprès de la Cour du Québec des décisions du TAL :

*[91] Les décisions du Tribunal administratif du logement peuvent faire l'objet d'un appel sur permission d'un juge de la Cour du Québec, lorsque la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour du Québec.*

*Toutefois, il n'y a pas d'appel des décisions du Tribunal portant sur une demande:*

*1° dont l'objet est la fixation de loyer, la modification d'une autre condition du bail ou la révision de loyer;*

*2° dont le seul objet est le recouvrement d'une créance visée dans l'article 73;*

*3° visée dans la section II du chapitre III, sauf celles visées dans les articles 39 et 54.10;*

*4° d'autorisation de déposer le loyer faite par demande en vertu des articles 1907 et 1908 du Code civil.*

[59] De plus, l'article 18 de la *Loi sur le TAL* prévoit expressément qu'aucun pourvoi en contrôle judiciaire ne peut être exercé contre une décision du TAL :

*[18] Aucun pourvoi en contrôle judiciaire prévu au Code de procédure civile (chapitre C-25.01) ne peut être exercé ni aucune injonction accordée contre le Tribunal ou les membres agissant en leur qualité officielle.*

*Un juge de la Cour d'appel peut, sur demande, annuler sommairement une décision, une ordonnance ou une injonction rendue ou prononcée à l'encontre du présent article.*

[60] La permission d'en appeler d'une décision du TAL est possible lorsque par exemple la décision contestée révèle une faiblesse apparente, une erreur de droit, une insuffisance de motifs ou lorsqu'on allègue une mauvaise application des règles de preuve, le non-respect des règles de justice naturelle dans l'administration de la preuve ou de la procédure<sup>35</sup>.

---

<sup>35</sup> *Structures métropolitaines inc. c Lizotte et al.*, 2016 QCCQ 452, par.13 et 14; *Aly c. OBNL l'Hbitation* 21 et al. 2024 QCCQ 518, par.13 et 14; *Gagné c. Coopérative l'Arc-en-ciel*, 2010 QCCQ 8965, par. 19 à 22.

[61] Selon le mécanisme prévu à la Loi sur le TAL, ce sont les décisions de la Cour du Québec sur la permission d'en appeler et sur l'appel au fond qui font l'objet du contrôle judiciaire de la Cour supérieure et non la décision du TAL<sup>36</sup>.

[62] Le Tribunal retient aussi de la décision de la Cour d'appel dans *Aliments Conan inc. c. Restaurant Big Johns Pizza*<sup>37</sup>, que même si l'appel sur permission n'est pas un appel ou une contestation au sens de l'article 529 al 2 C.p.c.<sup>38</sup>, un pourvoi en contrôle judiciaire ne devrait pas être permis lorsque la loi prévoit un appel sur permission à l'égard de la décision contestée et que le pourvoi vise à contourner ce processus d'appel sur permission, par exemple lorsque les arguments au soutien du pourvoi en contrôle judiciaire s'apparentent en réalité à des moyens d'appel.

[63] Selon sa DII modifiée<sup>39</sup>, Mme Nieto invoque comme motifs de contestation de la décision du TAL, d'avoir été empêchée de déposer certains documents en preuve, d'avoir été prise par surprise, que le TAL commet des erreurs dans l'appréciation de la preuve et en permettant à la COOP de déposer après l'audience une copie signée de la résolution portant le rabais de membre à 300 \$. Il s'agit de motifs qui, selon la jurisprudence<sup>40</sup>, peuvent donner ouverture à une permission d'en appeler auprès de la Cour du Québec.

[64] En l'espèce, Mme Nieto ne convainc pas le Tribunal que sa contestation de la décision du TAL n'était pas susceptible d'appel sur permission à la Cour du Québec. La demande de Mme Nieto en contrôle judiciaire de la décision du TAL vise donc simplement à contourner le mécanisme d'appel prévu à la Loi sur le TAL et, selon les enseignements de la Cour d'appel dans *Aliments Conan inc. c. Restaurant Big Johns Pizza*<sup>41</sup>, pour ce seul motif, elle doit être rejetée parce qu'irrecevable.

---

<sup>36</sup> *Boisrond c. Daigle et al.*, 2023 QCCS 4787, par. 31; *Fogaing c. Coopérative d'habitation la Porte du Bourg*, 2025 QCCS 93, par. 23; *Villegas et al. c. Trudel et al.*, 2023 QCCS 3174; *Labine c. Tribunal administratif du logement*, 2025 QCCS 1937, par. 27 à 30.

<sup>37</sup> 2010 QCCA 372, par. 9 et 10.

<sup>38</sup> *Mondesir c. Asprakis et al.*, 2010 QCCA 1780, par.11 et 12.

<sup>39</sup> Par. 42 à 48.

<sup>40</sup> *Structures métropolitaines inc. c Lizotte et al.*, 2016 QCCQ 452, par.13 et 14; *Aly c. OBNL l'Hbitation 21 et al.* 2024 QCCQ 518, par.13 et 14; *Gagné c. Coopérative l'Arc-en-ciel*, 2010 QCCQ 8965, par. 19 à 22.

<sup>41</sup> 2010 QCCA 372. Voir aussi les décisions suivantes où le Tribunal reconnaît que la Cour supérieure exerce son pouvoir en contrôle judiciaire à l'égard de la décision de la Cour du Québec et non à l'égard de la décision du TAL : *Boisrond c. Daigle et al.*, 2023 QCCS 4787, par. 31; *Fogaing c. Coopérative d'habitation la Porte du Bourg*, 2025 QCCS 93, par. 23; *Villegas et al. c. Trudel et al.*, 2023 QCCS 3174; *Labine c. Tribunal administratif du logement*, 2025 QCCS 1937, par. 27 à 30.

[65] Mme Nieto s'est même désistée d'une demande en rétractation de jugement qu'elle a déposé au TAL<sup>42</sup>. Elle devait utiliser les recours qui s'offraient à elle plutôt que de saisir la Cour supérieure de sa demande en contrôle judiciaire à l'égard de la décision du TAL.

[66] Sa demande de déclarer nulle la décision du TAL est donc irrecevable et doit être rejetée.

#### **4.2 La demande en contrôle judiciaire à l'égard de la décision du TAL, de celle de la Coop et les autres conclusions recherchées par Mme Nieto doivent-elles être rejetées parce qu'abusives puisque manifestement mal fondées**

[67] Comme mentionné plus haut, si la Coop démontre sommairement l'abus, il revient à madame Nieto de démontrer qu'elle n'a pas agi de façon excessive ou déraisonnable et que son recours se justifie en droit malgré tout.

[68] L'article 10 al. 3 C.p.c. prévoit spécifiquement que les tribunaux ne se penchent pas sur des questions théoriques qui n'auront pas d'effet pratique ou concret. Ce principe s'applique aussi à un pourvoi en contrôle judiciaire même si généralement ce type de recours procède de manière accélérée et qu'il est préférable de ne pas entendre de demande en rejet à leur égard<sup>43</sup>.

[69] Toutefois, même si une question en litige est devenue théorique, la jurisprudence reconnaît que le Tribunal a, malgré tout, la discrétion de s'en saisir. Cette discrétion doit cependant être exercée exceptionnellement et que si l'intérêt de la justice le commande en tenant compte de trois critères soit : « *i) le système contradictoire, ii) l'économie des ressources judiciaires et iii) de la fonction [des tribunaux] dans l'élaboration du droit.* »<sup>44</sup>.

[70] Le Tribunal estime que les conclusions en contrôle judiciaire à l'égard de la décision du TAL, de celle de la Coop et les autres conclusions que Mme Nieto recherche doivent être rejetées parce qu'abusives puisque manifestement mal fondées et que Mme Nieto ne convainc pas le Tribunal qu'elle n'a pas agi de façon excessive ou déraisonnable et que son recours se justifie<sup>45</sup>.

---

<sup>42</sup> R-6.

<sup>43</sup> *Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux A c. Tribunal administratif du Québec*, 2023 QCCS 562, par. 21.

<sup>44</sup> *Association des chirurgiens-dentistes du Québec c. Ministre de la Santé et des services sociaux*, 2021 QCCA 170, par. 28; *x. c. L'honorable Anne-Claire Perron, j.c.q., chambre de la jeunesse et al.*, 2022 QCCS 823; *Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux A c. Tribunal administratif du Québec*, 2023 QCCS 562.

<sup>45</sup> Article 51 et 53 C.p.c.

[71] En effet, la Coop établit sommairement que la demande en contrôle judiciaire à l'égard de la décision du TAL et celle de la Coop ainsi que les autres conclusions qu'elle recherche paraissent abusives pour les motifs énoncés précédemment, mais également parce que la DII modifiée revêt maintenant un caractère théorique et ne respecte pas le principe de la proportionnalité surtout que le recours en dommages de Mme Nieto fondé sur les mêmes faits que ceux énoncés à sa DII modifiée est toujours pendant devant la Cour du Québec. De plus, il ne serait pas justifié pour le Tribunal d'exercer sa discrétion et de laisser le dossier cheminer.

[72] De son côté, Mme Nieto ne convainc pas le Tribunal que sa procédure n'est pas exercée de manière excessive ou déraisonnable et qu'elle se justifie en droit.

[73] En effet, le recours de Mme Nieto est devenu théorique depuis qu'elle a quitté son logement et n'est donc plus membre de la Coop.

[74] Mme Nieto a payé la somme à laquelle le TAL la condamnait et qui découlait de la décision de la Coop du 8 mai 2024.

[75] De plus, étant donné l'entente convenue avec la Coop<sup>46</sup>, selon laquelle elle se désistait de son Opposition et la Coop lui permettait de demeurer dans son logement jusqu'au 30 juin 2025 et étant donné qu'elle a effectivement quitté son logement à la fin juin 2025, son recours en contrôle judiciaire contre la décision de la Coop et celle du TAL est devenu théorique. Même si elle avait gain de cause, la décision n'aura aucun effet pratique pour elle sinon la satisfaction d'avoir eu gain de cause, puisqu'elle a quitté son logement, et ce, à la suite d'une entente avec la Coop et n'est plus membre de la Coop.

[76] Quant aux autres conclusions recherchées par Mme Nieto dans sa DII modifiée, elles sont utiles que dans la mesure où Mme Nieto habite toujours dans la Coop et en est toujours membre. Comme ce n'est plus le cas, cette partie du litige devient également théorique.

[77] Ainsi en est-il par exemple de sa demande que M. Sfier démissionne comme administrateur et change d'étage, que Mme Lahdji et M. Sfeir ne puissent plus siéger comme administrateur de la Coop, que les gestes de harcèlement de la Coop à son égard cessent, que de nouveaux responsables pour certains des comités de la Coop soient trouvés et que tout « *clan aux activités suspectes* » soit dissout.

[78] Même si le Tribunal donnait raison à Mme Nieto quant à ces conclusions, le jugement n'aura aucun effet pratique pour elle. Soulignons aussi qu'elle n'allègue pas

---

<sup>46</sup> R-2. Entente constatée par le juge Daniel Bourgeois de la Cour du Québec dans un procès-verbal du 9 avril 2025.

que depuis son départ, les gestes de harcèlement qu'elle reproche à la Coop et à certains de ses membres se sont poursuivis.

[79] Le Tribunal ne peut retenir l'argument que fait valoir Mme Nieto voulant que sa DII modifiée ne soulève pas des questions théoriques, car son dossier auprès du TAL est entaché en raison de la résiliation de son bail et de son expulsion et que la décision du TAL continue donc d'avoir des effets sur sa réputation comme locataire.

[80] Au contraire, la preuve même à ce stade-ci démontre qu'elle s'est trouvé un logement en juin 2025.

[81] De plus, elle a reconnu devant la Cour du Québec avoir convenu d'une entente avec la Coop quant à son Opposition. Il ne s'agit pas d'un désistement pur et simple comme elle le plaide. Il s'agit d'une transaction laquelle a entre les parties l'autorité de la chose jugée<sup>47</sup>. Cette entente visait précisément l'exécution du jugement rendu par le TAL. Elle ne peut donc plus remettre en cause ce jugement ou à tout le moins, les conclusions concernant la résiliation de son bail et son expulsion.

[82] Un jugement éventuel sur les autres conclusions qu'elle recherche aussi par sa DII modifiée n'aurait pas non plus d'impact sur son dossier de locataire au TAL.

[83] Le litige tel qu'entrepris par Mme Nieto est donc devenu entièrement théorique et le Tribunal estime qu'il ne doit pas exercer sa discrétion et permettre que ce recours théorique aille malgré tout de l'avant pour les motifs suivants.

[84] Les questions que soulève Mme Nieto sont d'ordre purement privé. Elles ne constituent pas un enjeu constitutionnel ou public et ne visent pas à régler une controverse jurisprudentielle.

[85] En outre, si ces questions doivent aller de l'avant, elles nécessiteront la présence de plusieurs témoins et plusieurs jours d'audience. Mme Nieto souhaite en effet par ses conclusions faire le procès du fonctionnement déficient de la Coop et des agissements abusifs de ses administrateurs. C'est ce qui transparait entre autres de ses représentations et des extraits suivants de sa correspondance avec l'avocat de la Coop qui l'invite à réfléchir à un désistement de sa demande vu qu'elle est devenue théorique depuis son départ de la Coop. Mme Nieto écrit : la « *Cour supérieure est en droit de connaître les agissements abusifs qui se déploient dans les coopératives (..) que certains membres du conseil d'administration s'adonnent à des abus de pouvoir en plus de s'accaparer la coopérative, et ne comprennent rien au concept coopératif (...)* La situation

---

<sup>47</sup> Art. 2631 et 2633 C.c.Q.

*présenté à la Cour est d'intérêt public.* »<sup>48</sup>. Contrairement à ce que soutient Mme Nieto, il ne s'agit pas d'un débat d'intérêt public.

[86] Comme l'écrit le juge David E. Roberge dans *Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux A. c. Tribunal administratif du Québec*<sup>49</sup> :

[41] *Par conséquent, malgré la prudence requise au stade d'une demande en irrecevabilité, dans un contexte de saine administration de la justice, on peine à voir pourquoi davantage de ressources judiciaires, qui sont déjà taxées, seraient consacrées à un débat théorique (...).*

[87] Soulignons aussi que Mme Nieto pourra toujours faire valoir ses droits à l'égard des fautes qu'elle reproche à la Coop, à M. Sfier et à Mme Lahdji dans sa DII modifiée puisque son recours en dommages devant la Cour du Québec se fonde sur les mêmes fautes et est toujours pendant. Comme mentionné précédemment, il n'est pas nécessaire que la décision de la Coop et celle du TAL soient annulées pour que Mme Nieto puisse être indemnisée pour le préjudice subi, le cas échéant, si des fautes ont été commises par la Coop, M. Sfeir ou Mme Lahdji<sup>50</sup>.

[88] Quant à la conclusion monétaire visant le remboursement des frais de Mme Nieto pour se défendre dans le dossier criminel concernant l'agression physique dont elle fut malheureusement la victime, notons simplement qu'elle les réclame également dans le dossier à la Cour du Québec. Il y a donc litispendance.

[89] Le Tribunal estime donc qu'il ne serait pas justifié qu'il exerce sa discrétion judiciaire et se saisissent des questions maintenant théoriques soulevées par Mme Nieto par sa DII modifiée ou encore celle faisant l'objet de litispendance.

[90] Le Tribunal estime que la DII modifiée, incluant les conclusions en contrôle judiciaire de la décision du TAL et de celle de la Coop, est abusive parce que manifestement mal fondée. Le remède approprié est son rejet.

#### **4.3 Mme Nieto doit-elle être condamnée à payer les honoraires professionnels de la Coop en raison de ses procédures abusives.**

[91] L'article 51 C.p.c. prévoit que le Tribunal peut « déclarer qu'une demande en justice ou un autre acte de procédure est abusif »<sup>51</sup>. L'abus « peut résulter, *sans égard à l'intention, d'une demande en justice (...) manifestement mal fondé, frivole (...).* Il peut

---

<sup>48</sup> R-8.

<sup>49</sup> 2023 QCCS 562, par. 41.

<sup>50</sup> *Poaty-Amar c. École nationale d'administration publique*, 2019 QCCS 798, par. 30.

<sup>51</sup> Article 51 al. 1 C.p.c.

*aussi résulter de l'utilisation de la procédure de manière excessive ou déraisonnable (...) »<sup>52</sup>.*

[92] L'objectif de sanctionner un abus de procédure est d'éviter qu'une partie utilise les tribunaux à mauvais escient ou de façon abusive et cause ainsi un préjudice à une autre partie. Agir ainsi serait une faute.

[93] L'article 51 C.p.c. énumère certains exemples de comportements objectivement fautifs et la jurisprudence en identifie plusieurs dont la témérité, soit d'entreprendre ou de poursuivre une procédure qu'une personne raisonnable placée dans les mêmes circonstances aurait jugée sans fondement<sup>53</sup>. Il n'est plus nécessaire de démontrer la mauvaise foi pour conclure à un abus de procédure puisque l'article 51 C.p.c. indique qu'il peut y avoir abus sans égard à l'intention<sup>54</sup>.

[94] La Coop soutient que Mme Nieto, en maintenant sa procédure même après avoir quitté son logement et cessé d'être membre de la Coop, n'a pas agi comme une personne prudente et diligente, surtout que l'avocat de la Coop l'a invitée le 6 mai 2025, le 20 novembre 2025 et le 24 décembre 2025 soit quelques semaines avant l'audience, à réfléchir à la pertinence de maintenir son recours vu que celui-ci était voué à l'échec parce qu'irrecevable en raison des délais et parce qu'il était rendu théorique puisqu'elle n'occupait plus de logement dans la Coop et n'était plus membre de cette dernière<sup>55</sup>.

[95] Mme Nieto est d'avis contraire et souligne qu'elle est de bonne foi et considère avoir subi une injustice. De plus, même si elle se représente seule devant la Cour supérieure, elle indique avoir assumé elle aussi des frais d'avocat en Cour du Québec et devant le TAL.

[96] Sans se prononcer sur l'existence ou non d'une injustice, le Tribunal constate qu'il est dommage que Mme Nieto ait perdu un logement dans une coopérative d'habitations pour avoir refusé de payer une somme qui à l'origine était de 450\$ soit trois fois 150\$ puisqu'elle soutenait que le rabais de membre était de 150 \$ et non de 300 \$ comme l'invoquait la Coop.

[97] Toutefois, la jurisprudence reconnaît que même si une partie n'est pas de mauvaise foi, elle peut commettre un abus de procédure si elle entreprend ou maintien son recours alors qu'il est démontré qu'une « *personne raisonnable et prudente, placée*

---

<sup>52</sup> Article 51 al. 2 C.p.c.

<sup>53</sup> *Charland c. Lessard*, 2015 QCCA 14, par. 183 à 192; *Royal LePage Commercial inc. c. 109650 Canada Ltd.*, 2007 QCCA 915, par. 46; *9302-5773 Québec inc. c. West Coast Aircraft Sales and Leasing Ltd.*, 2023 QCCA, 823, par. 10.

<sup>54</sup> *Charland c. Lessard*, 2015 QCCA 14, par.189.

<sup>55</sup> R-8.

*dans les mêmes circonstances connues de cette [partie] conclurait à l'inexistence d'un fondement pour cette procédure »<sup>56</sup>.*

[98] Le Tribunal estime qu'en maintenant sa procédure après avoir quitté la Coop à la suite d'une entente, et après avoir été invitée à quelques reprises par l'avocat de la Coop à réfléchir à l'aspect purement théorique de son recours, Mme Nieto a commis un abus et une personne raisonnable placée dans la même situation n'aurait pas maintenu son recours devant la Cour supérieure surtout que son recours en dommages se poursuivra devant la Cour du Québec. Il s'agit d'une faute.

[99] La Coop en subit un préjudice puisqu'elle doit payer les frais de son avocat pour se défendre contre la procédure devenue abusive de Mme Nieto.

[100] Le Tribunal n'accordera toutefois pas les honoraires de 8 577 \$ réclamés couvrant les services rendus par l'avocat de la Coop depuis le début de l'instance<sup>57</sup>, étant donné que c'est principalement le maintien de sa procédure après qu'elle eut quitté la Coop qui la rend abusive. Le Tribunal accordera à la Coop le remboursement des honoraires encourus depuis la dernière lettre de son avocat à Mme Nieto l'informant qu'étant donné qu'elle persistait dans son recours, la Coop retirait son offre de renoncer au remboursement de ses honoraires extrajudiciaires et de lui permettre de se désister chaque partie payant ses frais.

[101] Les honoraires de 175 \$ de l'heure de l'avocat de la Coop et le temps consacré au dossier après le 29 décembre 2012 apparaissent raisonnables<sup>58</sup>. Le montant de ses honoraires s'élève à 1 697,50 \$.

#### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[102] **REJETTE** la demande introductive d'instance modifiée;

[103] **DÉCLARE** la demande introductive d'instance modifiée abusive;

[104] **CONDAMNE** la demanderesse à verser à la défenderesse la somme de 1 697,50 \$ plus les taxes à titre de remboursement de ses honoraires extrajudiciaires;

[105] **LE TOUT**, avec frais.

---

<sup>56</sup> *Royal LePage Commercial inc. c. 109650 Canada Ltd.*, 2007 QCCA 915, par. 20.

<sup>57</sup> R-9.

<sup>58</sup> R-9.

---

**CHANTAL LAMARCHE, J.C.S.**

Mme Jacqueline Nieto  
Se représente seule

Me Gilles Guilad Krief  
Judilex Avocats  
Avocat de la Défenderesse

Date d'audience: 6 janvier 2026