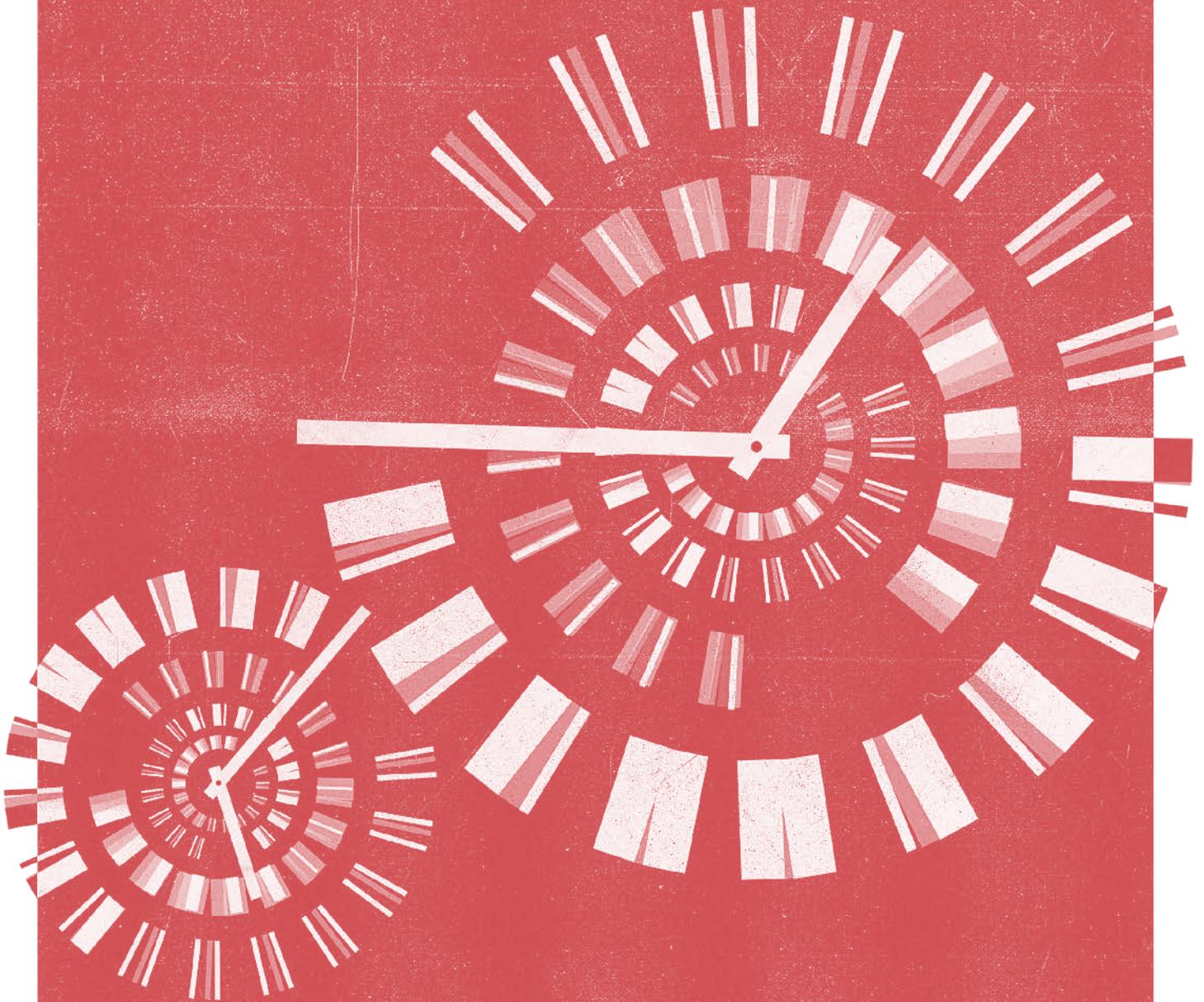


L'ORGANISATION D'UNE JUSTICE À DEUX VITESSES

La catégorisation et la hiérarchisation
des causes mises au rôle à la Régie du logement

Juin 2015



CE RAPPORT FAIT SUITE à une initiative de Projet Genèse, un organisme de défense des droits sociaux. En janvier 2014, deux membres de l'équipe (Claire Abraham et Arlene Field) ont contacté deux professeures du Département des Sciences juridiques de l'UQÀM (Lucie Lemonde et Martin Gallié). Elles souhaitent alors examiner les voies de recours qui pourraient permettre de contester juridiquement les délais scandaleusement longs auxquels sont confrontés les locataires avant d'obtenir une première audience à la Régie du logement et finalement un jugement. Le contenu, la méthode retenue dans ce rapport de recherche sont les fruits d'un travail collectif et d'échanges, pendant l'année 2014-2015 entre les membres de Projet Genèse, des professeures du Département des sciences juridiques de l'UQÀM, des étudiantes de Pro Bono UQAM et plusieurs avocates.

Pour citer ce rapport : Collectif Pro Bono UQAM, L'organisation d'une justice à deux vitesses. La catégorisation et la hiérarchisation des causes mises au rôle à la Régie du logement, Montréal, Université du Québec à Montréal, disponible en ligne: <http://socialtravail.uqam.ca/>, 2015.

Cette recherche a été rédigée et dirigée par Martin Gallié et Jessica Leblanc. Claire Abraham, Jean-Philippe Cloutier-Tanguay, Raphaëlle Desvignes, Julien Dion, Julien Dubé-Sénéchal, Frédéric Lussier-Cardinal et Gabrielle Lauzon ont également participé à la recherche et à la rédaction.

Nous remercions Arlene Field, Me Andrée Bourbeau, Me Manuel Johnson, Me Jean-Guy Ouellet, Me Gaël Morin-Green, Me Marie-Neige Laperrière et les professeures Lucie Lemonde et Claude Thomasset pour leurs contributions respectives à cette recherche, leur lecture attentive et leurs précieux commentaires. Nous remercions également GRIP-UQAM, Kevin Lo de LOKI et le service aux collectivités de l'UQÀM et Josée-Anne Riverin pour leur soutien.

Le genre féminin employé dans ce rapport a pour seul objectif d'alléger la lecture.



Table des matières

7	INTRODUCTION
11	PARTIE I
	LES LOCATAIRES ET LES DÉLAIS DE LA RÉGIE DU LOGEMENT
13	A. Le postulat des rapports annuels de gestion : un « tribunal administratif performant »
15	B. Le « rythme de croisière » de la Régie du logement : volume du contentieux et délais d'attente pour une audience
-	1. Volume du contentieux et types de causes introduites
18	2. Délais selon les causes introduites
20	3. Les objectifs de la Régie du logement et ses « cibles »
22	Conclusion — Des délais arbitrairement longs et injustifiables
25	PARTIE II
	LA CATÉGORISATION ET LA HIÉRARCHISATION DES CAUSES MISES AU RÔLE : DEUX POIDS, DEUX MESURES
27	A. Le pouvoir de gestion de la mise au rôle
29	B. La mise au rôle des causes à la Régie du logement : catégorisation et hiérarchisation des causes civiles
-	1. La catégorisation des causes à la Régie du logement
31	2. La catégorisation des causes civiles : urgentes? prioritaires? générales?
33	3. L'insalubrité : une cause urgente?
38	C. Le fondement contestable de la priorité donnée aux causes de non-paiement et de fixation
-	1. Le fondement des catégories et de la priorité accordée aux causes de « non-paiement » : le préjudice sérieux
39	2. L'absence de lien rationnel entre les articles 1971 et 1863 et la mise au rôle
40	3. L'assimilation contestable des notions de préjudice sérieux et d'urgence
-	4. Une catégorie unique pour tous les cas de non-paiement : une interprétation contestable de la notion de préjudice sérieux.

47 5. Deux préjudices, deux catégories : distinguer le non-paiement partiel du non-paiement total?

49 **Conclusion — Classer les causes pour améliorer l'accès à la justice ou pour « faire du chiffre » ?**

51 **PARTIE III**

LES DÉLAIS DE JUGEMENT EN CAS DE MOISSURE

53 **A. Méthodologie**

55 **B. Moisissures et santé publique**

57 **C. Résultats**

58 1. Délai entre le dépôt de la demande et le jugement

59 2. Délais entre la première audience et le jugement

60 3. Délais entre le dépôt de la demande et le jugement — pour les demandes initiées par les locataires

- 4. Gain de cause des locataires

62 5. Comportement des locataires

64 **D. Analyse**

- 1. 790 jours pour un jugement : un déni de justice

65 2. Des délais qui ne tiennent pas compte de l'exécution du jugement

66 3. L'inefficacité du recours à la Régie du logement pour lutter contre la moisissure

- 4. L'absence de prise en compte des effets sur la santé de la présence de moisissure par la Régie

71 5. Des indemnités dérisoires : absence de fonction dissuasive ou restauratrice des jugements de la Régie

72 6. La mise au rôle ou l'organisation d'une justice à deux vitesses

73 **CONCLUSION**

DES DÉLAIS ARBITRAIRES ET DÉRAISONNABLES — UN DÉNI DE JUSTICE ET UNE VIOLATION DU DROIT AU LOGEMENT

79 **ANNEXE**

LISTE DES CAUSES ANALYSÉES

Figures

- 16** **Figure 1: Volume contentieux par types de demandes**
- **Figure 2: Demandes de causes civiles introduites selon le statut du demandeur**
- 17** **Figure 3: Principales demandes déposées par les propriétaires**
- **Figure 4: Principales demandes déposées par les locataires**
- 18** **Figure 5: Pourcentage de l'ensemble des demandes à la Régie selon le statut**
- 19** **Figure 6: Délais pour une première audience selon les catégories de causes**
- 20** **Figure 7 : Délais moyens avant une première audition au cours des 15 dernières années : Non-paiement vs causes civiles générales**
- 21** **Figure 8: Évolution annuelle des délais en fonction du nombre de régisseuses à la Régie du logement**
- 54** **Figure 9: Nombre de causes mentionnant le terme moisissure 2011-2013**
- 57** **Figure 10: Échantillon retenu pour l'analyse — janvier 2011 à décembre 2013**
- 58** **Figure 11: Délai entre le dépôt de la demande et le jugement**
- 59** **Figure 12: Délai entre la première audience et le jugement**
- 60** **Figure 13: Répartition des causes en fonction de la partie demanderesse**
- 61** **Figure 14: Délai entre le dépôt de la demande et le jugement — quand la locataire obtient gain de cause**
- 62** **Figure 15: Délai entre la demande et le jugement — quand la locataire est toujours dans son logement**
- 63** **Figure 16: Vitesse de croisière de la Régie**

Exemples

- 23** Statistiques de la Commission de la location immobilière 2012–2013 en Ontario
- 24** Une décision sept ans après le dépôt d'une demande
- 35** L'affaire Singh c Canaj
- 43** Une expulsion pour 2 \$ non payés : 30 jours pour obtenir un jugement
- 44** Une expulsion pour ne pas avoir payé 45 \$ suite à une augmentation de loyer de 8,6 % : 2 mois pour obtenir un jugement
- 46** 16 \$ de loyer dus — 3 mois de délais pour un jugement
- 69** 321 jours pour statuer que la moisissure est un problème qui met en péril la santé du locataire
- 70** 896 jours pour conclure que la moisissure affecte l'œil d'une locataire

Introduction



Cette recherche part d'un profond sentiment d'injustice et d'un malaise croissant à l'égard du fonctionnement de la justice locative.

Les comités logement¹, le Protecteur du citoyen², et dans une moindre mesure la doctrine³, dénoncent et depuis longtemps, les délais d'audition à la Régie du logement (ci-après, la Régie). Ils dénoncent en particulier les longs délais auxquels sont confrontés les locataires pour faire valoir leurs droits, en matière de salubrité par exemple. Ils dénoncent également le décalage entre les délais d'audience que subissent les locataires pour faire valoir leurs droits par rapport à ceux dont bénéficient les propriétaires en matière de non-paiement et d'expulsion.

En effet, selon les données disponibles pour 2013–2014, les causes de non-paiement de loyer sont automatiquement considérées comme urgentes et traitées en moins de deux mois (1,5 mois). Pour les causes dites « civiles générales » — c'est-à-dire les causes qui selon la Régie ne mettent pas en cause l'occupation — il faut en moyenne plus d'un an et neuf mois (21 mois) pour obtenir une première audience. Les délais sont ainsi plus de quatorze fois plus longs. Même pour les causes civiles considérées comme urgentes par la Régie — critère qui n'est pas défini et dont on ne sait pas combien de cas sont finalement classés dans cette catégorie — les délais d'audition sont en moyenne 40 % supérieurs aux cas de non-paiement (2,1 mois).

C'est ainsi la hiérarchisation des causes mises au rôle à la Régie et la priorité méthodiquement et systématiquement accordée aux causes de non-paiement du loyer, peu importe les sommes dues, au détriment des causes dites « civiles » (comme un problème de vermines, de chauffage, de harcèlement, etc.) qui est contestée.

Compte tenu de ces données, ce travail poursuit trois objectifs. Dans une première partie, à partir des données fournies par la Régie, ce rapport souhaite faire un bref état des lieux concernant les délais d'audition (I).

Dans une seconde partie, il s'agira d'analyser et de questionner la catégorisation et la hiérarchisation des causes mises au rôle à la Régie. En effet, les délais pour obtenir une première audience dépendent de la catégorie dans laquelle les maîtres des rôles classent les demandes. L'objectif ici est donc d'étudier le fondement de ces catégories et d'examiner ce qui explique et éventuellement peut justifier les écarts de traitement entre les différentes catégories

1 Projet Genèse, *La Régie du logement*, 2015, en ligne : <<http://genese.qc.ca/fr/regie-du-lentement-discrimination-envers-les-locataires/>>; RCLALQ, *Régie du logement — Autopsie d'une fraude*, Montréal, L'Artère/RCLALQ, 1992; François Saillant, *La Régie du logement — Après 25 ans — un chien de garde efficace ?*, 2006, en ligne : <http://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2006/01/Regie-25-ans.pdf>.

2 Protecteur du citoyen, *Rapport du protecteur du citoyen 2010-2011*, Québec, Publications du Québec, 2011, en ligne : <<http://www.protecteurducitoyen.qc.ca/dossiers-et-documentation/rapports-annuels/index.html>>; Protecteur du citoyen, *Rapport du protecteur du citoyen 2011-2012*, Québec, Publications du Québec, 2012, en ligne : <www.protecteurducitoyen.qc.ca/dossiers-et-documentation/rapports-annuels/index.html> [*Rapport du protecteur du citoyen 2011-2012*].

3 Claude Thomasset, *La Régie du logement à découvert*, Louise Courteau, Montréal, 1987; Manuel Johnson, « Les locataires devant la Régie du logement: des délais déraisonnables? » (8 août 2014) 5:31 L'Express (SOQUIJ), en ligne : <<https://soquij.qc.ca/portail/express/Express.aspx?page=4>> [Johnson].

de causes introduites. Nous verrons alors que le principal argument avancé par la Régie du logement pour légitimer ces catégories repose sur la notion de *préjudice sérieux*. Ainsi, le non-paiement constituerait, en lui-même, un préjudice sérieux qui justifierait un traitement prioritaire. Nous défendrons l'idée que cet argument est contestable et que l'interprétation par la Régie de ce concept — pour lequel il n'existe aucune définition juridique — tend à méconnaître ou plus précisément à secondariser les *préjudices des locataires* (II).

Pour appuyer cette idée, nous présenterons dans une troisième partie les résultats d'une étude statistique sur les délais de traitement d'une catégorie particulière de causes introduites à la Régie : celles qui portent sur la moisissure dans le logement. À partir de ces cas concrets, dont les effets désastreux sur la santé physique et mentale des locataires, des familles et des enfants sont dénoncés depuis longtemps par la *Direction de la santé publique*⁴, il s'agit d'examiner comment la Régie prend en compte, ou non, les *préjudices des locataires*. Nous verrons alors qu'une locataire qui se plaint d'un problème de moisissures dans son logement doit attendre, en moyenne, plus de deux ans avant d'obtenir un jugement (III).

En conclusion, à partir de nos résultats de recherche, ce rapport souhaite dénoncer ce qui semble se traduire concrètement par une violation du droit au logement et un déni de justice. En effet, comment qualifier le fait que les jugements pour les causes civiles, en l'occurrence pour des problèmes de moisissures, soient rendus plus d'un an après la demande, soit bien après l'expiration du bail des locataires?

4 Voir par exemple, Direction de la santé publique (Normand King), *Impact des conditions de logement sur la santé publique. Recension des écrits et proposition d'une approche de santé publique*, 2000, en ligne : <[www.dsp.santemontreal.qc.ca/publications/publications_resume.html?tx_wfqbe_pi1\[uid\]=170](http://www.dsp.santemontreal.qc.ca/publications/publications_resume.html?tx_wfqbe_pi1[uid]=170)>; voir aussi, Direction des risques biologiques, environnementaux et occupationnels et Laboratoire de santé publique du Québec, *Les risques à la santé associés à la présence de moisissure en milieu intérieur — Rapport scientifique*, Québec, Institut national de santé publique du Québec, novembre 2002.

Les locataires et les délais de la Régie du logement



Dans le cadre de cette première partie, nous présenterons l'analyse et les données publiées par la Régie en ce qui concerne les délais d'audition. Nous verrons alors que, selon son dernier rapport annuel, la Régie est un tribunal « performant » (A). La question est cependant de savoir ce que signifie le terme « performant »? Par rapport à quoi se définit-il? Qui sont les bénéficiaires d'une telle performance? La Régie ne fournit malheureusement aucune définition de ce concept. Aussi, quand on examine les délais auxquels sont spécifiquement confrontées les locataires pour faire valoir leurs droits, on constate que la Régie est tout de suite nettement moins performante (B).

A

Le postulat des rapports annuels de gestion : un « tribunal administratif performant »

Le rapport annuel 2013-2014 est catégorique : la Régie est « un tribunal administratif performant »⁵. Au regard de certains travaux qui dénoncent les délais de traitement des demandes devant les différents tribunaux québécois⁶, il se pourrait fort bien que la Régie soit un tribunal effectivement plus performant que d'autres. Il nous semble cependant contestable d'en conclure que son fonctionnement est *satisfaisant* et répond aux attentes des justiciables.

Et pour commencer on peut s'interroger sur les éléments qui permettent aux rédacteurs du rapport annuel de dresser un tel constat de performance. En effet, ce qui justifie le qualificatif de « performant », ce sont les délais d'audience. Le rapport indique plus précisément « que pour tous les types de causes confondus, le délai moyen pour obtenir une première audience en 2013-2014 a été de 4,6 mois, ce qui fait de la Régie du logement un tribunal administratif performant »⁷.

Si moins de cinq mois pour obtenir une première audience est effectivement un délai relativement au regard des délais auxquels sont confrontées les justiciables devant d'autres tribunaux, cette « moyenne brute » de 4,6 mois masque cependant le fait que les délais varient de manière considérable selon le type de demandes fondant les contentieux (paiement du loyer/salubrité par exemple) et de facto selon le statut du demandeur (locataire/locateur).

5 Régie du logement, *Rapport annuel de gestion 2013-2014*, Québec, Publications du Québec, 2014 à la p 16, en ligne : <www.rdl.gouv.qc.ca/fr/pdf/Rapport_annuel_2013-2014.pdf> [Régie du logement, *Rapport annuel 2013-2014*].

6 Voir par exemple, Pierre-Claude Lafond, *L'accès à la justice*, Montréal, Yvon Blais, 2012.

7 Régie du logement, *Rapport annuel 2013-2014*, supra note 5 à la p 16.

L'objet de cette recherche est précisément de tenter de questionner ces variations compte tenu du fait que la Régie ne réalise pas elle-même ces études⁸. L'article 5.3 de la *Loi sur la Régie du logement* dispose pourtant que cette dernière est chargée de faire « des études et d'établir des statistiques sur la situation du logement »⁹.

8 Cf.

9 *Loi sur la Régie du logement*, LRQ 1979, c R-8.1.

B

Le « rythme de croisière » de la Régie du logement : volume du contentieux et délais d'attente pour une audience

Dans le dernier rapport annuel de gestion, on peut lire qu'après d'importants travaux informatiques la Régie a finalement repris son « rythme de croisière »¹⁰. Effectivement, quand on examine les données sur une période de dix ans, ce que malheureusement les rapports annuels de gestion ne font pas, force est de constater que tant le volume du contentieux que les délais d'attente pour une première audience restent, pour certains types de causes, relativement stables. C'est en particulier le cas pour le contentieux du non-paiement, qui représente l'immense majorité des affaires traitées à la Régie. En revanche, pour toutes les autres causes, les délais ne cessent de croître. C'est ce que nous montrerons (2), après avoir présenté le volume du contentieux et le type de causes introduites à la Régie (1).

10 Régie du logement, *Rapport annuel 2013-2014*, supra note 5 à la p 17.

1. Volume du contentieux et types de causes introduites

Conformément aux exigences de la *Loi sur l'administration publique*¹¹, la Régie doit établir un plan stratégique dans lequel elle présente ses grandes orientations stratégiques, ses axes d'intervention, ses objectifs, ainsi qu'une série d'indicateurs de performance. Elle doit aussi rendre compte de ses résultats dans un rapport de gestion publié annuellement. Elle publie ainsi des données sur le type de contentieux — qu'elle classe en trois catégories — et son volume.

11 Loi sur l'administration publique, RLRQ 2000, c A-6.01.

Figure 1: Volume contentieux par types de demandes				
	2011-2012	2012-2013	2013-2014	Pourcentage (2013-2014)
Non-paiement	47 049	45 618	42 645	62,3 %
Fixation et révision	6 409	5 364	5 135	7,3 %
Causes civiles	25 010	22 742	21 223	30,3 %
Causes relancées (non prises en compte dans le calcul %)	N/D	N/D	2 483	
Total	78 468	73 724	70 003 72 485 (avec les causes relancées)	100%

Source : Régie du logement, *Rapport annuel de gestion*, 2013-2014, à la p 67.

Ainsi, en 2013-2014, 69,6 % des causes traitées par la Régie portent sur le non-paiement ou la fixation du montant du loyer. Pour la même année, les autres causes ne représentaient que 31 % du total des demandes déposées.

Le rapport révèle également qu'en 2013-2014, les causes civiles (c'est-à-dire, si l'on se fie à la définition de la Régie, aux causes qui ne portent pas sur le paiement ou la fixation du loyer) sont introduites à 62 % par des propriétaires, contre 38 % par les locataires.

Figure 2: Demandes de causes civiles introduites selon le statut du demandeur				
	2011-2012	2012-2013	2013-2014	Pourcentage (2013-2014)
Causes civiles introduites par les propriétaires	15 167	13 861	13 289	62 %
Causes civiles introduites par les locataires	9 096	8 210	7 934	38 %

Source : Régie du logement, *Rapport annuel de gestion*, 2013-2014, à la p 68.

La majorité des causes civiles introduites par les propriétaires porte sur des demandes de résiliation de bail pour un autre motif que le non-paiement des loyers (4 192) ou des causes reliées à des cas de déguerpissement (3 092).

Les causes civiles déposées par les locataires portent quant à elles sur des demandes de rétractation (1 856), de diminution de loyer (1 491) des dommages et intérêts (851) ou encore des dommages punitifs (583), pour un total de 7 934 demandes déposées en 2013-2014.

Figure 3: Principales demandes déposées par les propriétaires		
	2012-2013	2013-2014
Non-paiement	45 618	43 645
Résiliation du bail (autres motifs)	4 524	4 192
Demandes reliées au déguerpissement	3 103	3 092
Recouvrement de loyer (cas spéciaux)	1 777	1 790
Reprise de logement	1 022	898

Source : Régie du logement, *Rapport annuel de gestion*, 2013-2014, à la p 68.

Figure 4: Principales demandes déposées par les locataires		
	2012-2013	2013-2014
Rétractation d'une décision	2 078	1 856
Diminution de loyer	1 398	1 491
Autres dommages et intérêt	856	851
Résiliation de bail	738	783
Dommages punitifs	592	583

Source : Régie du logement, *Rapport annuel de gestion*, 2013-2014, à la p 68.

Si l'on additionne les demandes pour des causes civiles déposées par les propriétaires, les demandes de non-paiement et de fixation, il ressort des données de 2013–2014 que les demandes déposées par les propriétaires représentent 89,1 % de l'ensemble des demandes à la Régie du logement, contre 10,9 % de demandes provenant de locataires.

Et même si l'on exclut de ce calcul les demandes en fixation ou en révision — qui sont majoritairement déposées par les propriétaires bien qu'elles fassent suite au refus des locataires d'accepter une hausse de loyer, par exemple — les demandes des locataires ne représentent que 14,7 % du total des 67 350 demandes déposées en 2013–2014.

Figure 5: Pourcentage de l'ensemble des demandes à la Régie selon le statut	
	2013–2014
Demandes des propriétaires	89,1 %
Demandes des locataires	10,9 %

La Régie est donc un tribunal dont 89,1 % des dossiers traités visent à répondre à des demandes provenant de propriétaires.

2. Délais selon les causes introduites

Les délais d'attente pour une première audience sont également un des indicateurs de performance retenus par la Régie dans son *Plan stratégique 2009-2013*, reconduit pour l'exercice financier 2013-2014.

Ces délais correspondent « au nombre moyen de semaines ou de mois écoulés entre le dépôt d'une demande et sa première audition à la Régie du logement »¹². Il ne s'agit donc pas de la date de jugement; le délai pour obtenir un jugement peut être beaucoup plus long.

La Protectrice du citoyen a déjà dénoncé l'usage de ce critère de « délais d'audience » — qui s'arrête à la première audience — et qui tend à masquer les délais réels. Elle rapporte ainsi le cas suivant :

Un citoyen dépose une demande à la fin de février 2006 et les parties sont convoquées pour la première audition à la fin de janvier

12 Régie du logement, *Rapport annuel 2013-2014*, supra note 5, à la p 70.

2007. Ce délai de 11 mois est le seul déclaré par la Régie dans son rapport annuel. Dans les faits, le délai réel sera beaucoup plus long. Les parties ont finalement reçu la décision le 19 janvier 2012, soit près de 6 ans après le dépôt de la demande¹³.

13 *Rapport du protecteur du citoyen 2011-2012, supra note 2.*

Figure 6: Délais pour une première audience selon les catégories de causes

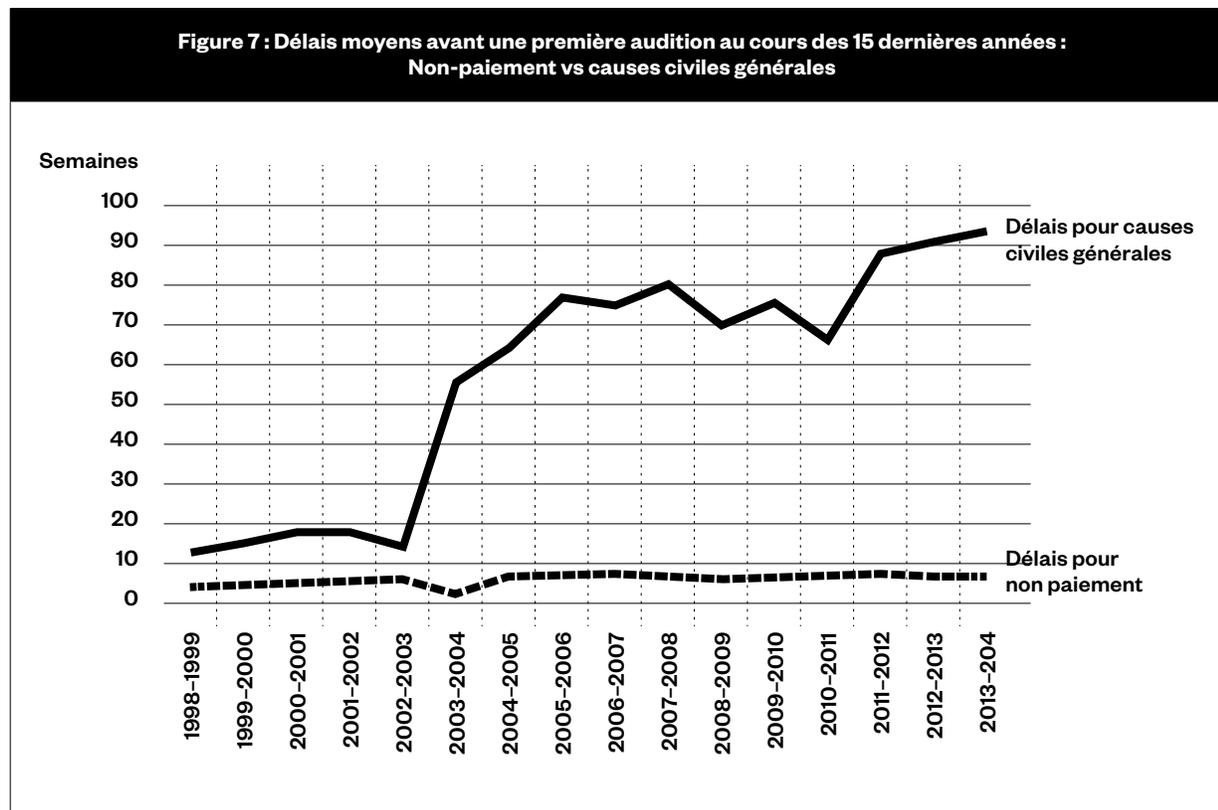
	Délai moyen 2011-2012	Délai moyen 2012-2013	Délai moyen 2013-2014
Fixation et révision	29,2 semaines 6,7 mois	26,2 semaines 6,0 mois	23,2 semaines 5,3 mois
Non-paiement	6,3 semaines 1,4 mois	6,1 semaines 1,4 mois	6,5 semaines 1,5 mois
Causes urgentes	7,9 semaines 1,8 mois	8,3 semaines 1,9 mois	9,1 semaines 2,1 mois
Causes prioritaires	64,0 semaines 14,7 mois	64,5 semaines 6,7 mois	64,6 semaines 14,9 mois
Causes générales	88,1 semaines 20,3 mois	90,0 semaines 20,7 mois	91,2 semaines 21,0 mois

Source : Régie du logement, *Rapport annuel de gestion, 2013-2014*, à la p 70.

Ce tableau permet donc de constater que les délais d'attente pour les causes civiles urgentes, prioritaires et générales sont sans commune mesure avec ceux des causes de non-paiement de loyer.

Ainsi, une demande pour une cause civile urgente sera entendue 40 % moins rapidement (2,1 mois) qu'une demande pour un recouvrement de loyer (1,5 mois). Cet écart explose lorsqu'il est question des causes civiles prioritaires (14,9 mois) et générales (21 mois) pour lesquelles un justiciable devra attendre huit à treize fois plus longtemps pour être entendu que pour une cause de non-paiement.

Il ressort également d'une analyse sur le plus long terme que cette situation n'a rien d'exceptionnelle. Au contraire, quand on examine l'évolution des délais sur les quinze dernières années, l'écart entre les délais d'audition pour les causes de non-paiement et les causes civiles se révèle comme étant structurel.



Source : Projet Genèse — La Régie du lentement.

3. Les objectifs de la Régie du logement et ses « cibles »

La Régie elle-même — tout aussi « performante » soit-elle — considère ces délais comme inacceptables. Ainsi, réduire les délais pour une première audition constitue l'un de ses principaux objectifs.

Dans cette perspective, elle a adopté l'*objectif stratégique 1.1.1* qui vise la réduction des délais d'attente relatifs aux causes autres que le recouvrement de loyer. À titre d'exemple, alors que les délais pour les causes civiles générales étaient en 2011-2012 de 88,1 semaines, elle souhaitait les réduire à 64,0 semaines, soit une diminution d'environ 30 %. Dans le même sens, alors que les délais pour le non-paiement sont de 1,5 mois, elle souhaitait baisser ces délais à 1,2 mois, soit une réduction de 20 %.

La Régie semble toutefois rencontrer d'importantes difficultés pour réaliser ces objectifs. À titre d'exemple, loin de baisser, les délais pour les causes civiles générales sont passés de 88,1 semaines à 90 semaines de 2011 à 2012.

Le tableau suivant, tiré du *Rapport annuel de gestion 2013-2014* de la Régie, présente l'ensemble des données associées à cet objectif pour les exercices financiers 2011-2012 à 2013-2014.

Figure 8: Évolution annuelle des délais en fonction du nombre de régisseures à la Régie du logement

	Délais 2011-2012	Délais 2012-2013	Délais 2013-2014	Cible du plan stratégique pour 2012-2013
Fixation et révision	29,2	26,2	23,2	26,0
Non-paiement	6,3	6,1	6,5	5,0
Causes civiles urgentes	7,9	8,3	9,1	5,0
Causes civiles prioritaires	64,0	64,5	64,6	26,0
Causes civiles générales	88,1	90,0	91,2	64,0
Nombre de régisseures (ETC)	32	38,7	37,9	

Source : Régie du logement, *Rapport annuel de gestion, 2013-2014*, à la p 20; *Rapport annuel de gestion, 2012-2013*¹⁴; *Rapport annuel de gestion, 2011-2012*¹⁵.

En 2013-2014, la Régie du logement aurait donc dû atteindre les cibles établies par le plan stratégique pour l'année 2012-2013. Il ressort toutefois de ces données que la Régie ne réalise pas ses objectifs. De fait, à l'exception des causes concernant une fixation ou une révision de loyer, les délais d'attente pour une première audience ne cessent de croître et sont largement supérieurs aux cibles fixées par la Régie dans son plan stratégique.

Dans son dernier rapport annuel, la Régie explique cet écart par le fait qu'en 2013-2014, elle « n'a pu compter que sur 37,9 régisseurs, sur une possibilité de 42, et ce, en raison d'absences pour maladie »¹⁶. Elle évoque aussi l'implantation d'un nouveau système informatique en 2013 et la formation de trois nouvelles régisseures qui ont nécessité l'attribution de rôles d'audience allégés. Toutefois, malgré ces problèmes, le nombre d'équivalent temps plein (ETC) alloués s'est significativement accru depuis 2011-2012 alors que les demandes diminuent. L'impact de cet accroissement d'ETC ne s'est fait ressentir qu'au niveau des délais de traitement des causes concernant la fixation, la révision ou le non-paiement d'un loyer.

14 Régie du logement, *Rapport annuel de gestion 2012-2013*, Québec, Publications du Québec, 2013 à la p 20, en ligne : <www.rdl.gouv.qc.ca/fr/pdf/Rapport_annuel_2012-2013.pdf>.

15 Ibid à la p 70.

16 Régie du logement, *Rapport annuel 2013-2014*, supra note 5 à la p 21.

Conclusion

Des délais arbitrairement longs et injustifiables

Ainsi, pour la grande majorité de leurs demandes (qui sont des causes civiles générales), les locataires doivent attendre en moyenne 21 mois pour obtenir une première audience à la Régie du logement.

Ces données sont constamment dénoncées par la Protectrice du citoyen dans ses rapports annuels. Depuis 2007, il se déclare ainsi convaincu que seule une modification de la loi — et pas seulement l'ajout de greffières spéciales ou de régisseuses — pourra « améliorer les délais et accroître l'efficacité de la Régie »¹⁷. Malheureusement, ces demandes ne sont toujours pas prises en compte par la Régie du logement.

17 *Rapport du protecteur du citoyen 2011-2012, supra note 2.*

On relèvera pour conclure que ces délais ne sont pas une fatalité inhérente à la justice locative.

Le cas de la Commission de la location immobilière en Ontario

En Ontario, par exemple, la Commission de la location immobilière (CLI), l'équivalent de la Régie du logement du Québec, les chiffres sont sans comparaison. Pour l'année 2012-2013, les requêtes des locataires ont été entendues en moyenne « 20,2 jours ouvrables suivant leur dépôt, et les ordonnances ont été émises dans les 8 jours ouvrables après la dernière audience »¹⁸. Les requêtes des propriétaires ont quant à elles été mises au rôle 20,7 jours ouvrables après leur dépôt et les ordonnances ont été émises dans les 3,4 jours suivant la dernière audience.

18 Tribunaux de justice sociale Ontario, *Rapport annuel 2012-2013*, Toronto, Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2013 à la p 29, en ligne : <<http://www.sjto.gov.on.ca/documents/tjso/Rapport%20annuel%202012-2013.pdf>>

Le volume contentieux (environ 82 000 requêtes) et le nombre de demandes déposées par les locataires (91 %) sont globalement similaires à ceux que l'on retrouve au Québec.

Ce qui diffère c'est tout à la fois le nombre de régisseuses (54 membres à la CLI pour 37 à la Régie du logement) et les critères administratifs de mise au rôle des causes.

Statistiques de la Commission de la location immobilière 2012–2013 en Ontario

Du 1er avril au 2012 au 31 mars 2013, la Commission a reçu 82 192 requêtes, soit 1108 de plus qu'en 2011-2012. Au cours des trois derniers exercices, le nombre de requêtes soumises à la Commission a augmenté de plus de 6 %.

La proportion locateurs-locataires est demeurée relativement constante depuis 1998, année où le règlement des différends entre locateurs et locataires a été transféré du système judiciaire provincial à un tribunal décisionnel. Le dernier exercice n'a donc pas fait exception : 91 % des requêtes de résiliation de la location d'expulsion de locataires constituent toujours la majeure partie des cas soumis à la Commission. De toutes les requêtes reçues par la Commission, 66,65 % avaient trait à la résiliation de la location en raison du non-paiement du loyer.

En moyenne, les requêtes de locataire ont été entendues dans les 20,2 jours ouvrables suivant leur dépôt, et les ordonnances ont été émises dans les 8 jours ouvrables après la dernière audience.

Tribunaux de justice sociale Ontario,
Rapport annuel 2012-2013, Toronto,
Imprimeur de la Reine pour l'Ontario,
2013 à la p 29, en ligne : <<http://www.sjto.gov.on.ca/documents/tjso/Rapport%20annuel%202012-2013.pdf>>

Une décision sept ans après le dépôt d'une demande

« Dans un dossier, le Protecteur du citoyen a constaté que le délai peut être très long avant d'obtenir une décision. Voici les faits : un citoyen avait déposé sa demande au début de mai 2004 ; après deux remises dans le dossier, ce citoyen était toujours en attente lorsqu'il a communiqué avec le Protecteur du citoyen en juillet 2011 ».

Rapport annuel 2011-2012, http://www.protecteurducitoyen.qc.ca/fileadmin/medias/pdf/rapports_annuels/2011-12/09_RA__2011-12_ADMP.pdf

La catégorisation et la hiérarchisation des causes mises au rôle : deux poids, deux mesures



Les données publiées annuellement par la Régie du logement révèlent donc que la catégorisation des causes se traduit concrètement par une priorité systématiquement et méthodiquement accordée aux causes de non-paiement de loyer. Celles-ci sont les premières à être mises au rôle. Les motifs derrière ces choix ne sont cependant pas expliqués par la Régie dans ses rapports.

À notre connaissance, il n'existe aucune disposition légale ou réglementaire portant spécifiquement sur la mise au rôle des demandes à la Régie du logement. Il n'existe aucun type de demande dont il soit explicitement prévu par la loi qu'il doit être prioritairement entendu. La Loi sur la Régie du logement dispose simplement à son article 61 que « [l]a Régie, si possible, fixe l'audition à une heure et à une date où les parties et leurs témoins peuvent être présents sans trop d'inconvénients pour leurs occupations ordinaires ». Le Règlement prévoit quant à lui à son article 16 que « [l]a Régie transmet aux parties un avis indiquant le lieu, la date et l'heure de l'audience ainsi que la nature de la demande ou de la requête »¹⁹.

À l'exception de ces deux dispositions, et toujours à notre connaissance, il n'existe aucune autre précision légale ou réglementaire sur la manière dont les causes doivent être catégorisées ou prioritairement entendues. L'organisation administrative du contentieux semble en fait entièrement relever du champ de compétence du Président de la Régie²⁰.

C'est en tout cas ce que révèle l'analyse d'un différend qui continue d'opposer le Président de la Régie au Ministère. Comme nous le verrons dans une première partie, le ministère reproche au Président d'avoir donné pour instruction orale aux maîtres des rôles de prioriser certaines causes civiles au détriment d'autres causes de même nature²¹ (A).

Dans une deuxième partie, nous questionnerons la manière dont l'administration de la Régie a choisi de catégoriser les causes et de les mettre au rôle. Nous verrons alors qu'il existe cinq catégories, dont trois spécifiques aux causes civiles : urgentes, prioritaires, et générales. (B). Les causes de non-paiement ne sont pas hiérarchisées de la sorte. Toutes les demandes relevant de cette catégorie sont traitées de la même manière, soit en urgence. C'est cette catégorisation et ce traitement préférentiel que nous questionnerons dans un dernier temps temps (C).

19 *Règlement sur la procédure devant la Régie du logement*, RLRQ, c R-8.1, r 5, art 16.

20 C'est notamment ce que l'on peut déduire de la lecture du paragraphe 10(1) de la Loi sur la Régie du logement, *supra* note 10, selon lequel le Président est chargé de l'administration et de la direction générale de la Régie. Il a notamment pour fonction de « de favoriser la participation des régisseurs à l'élaboration d'orientations générales de la Régie en vue de maintenir un niveau élevé de qualité et de cohérence des décisions ».

21 *Demande d'enquête de : Ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire à l'égard de : Me Luc Harvey, président, Régisseur à la Régie du logement*, 2011 QCCJA 560, 14 juin 2012 [Demande d'enquête].

A

Le pouvoir de gestion de la mise au rôle

Le Président de la Régie est notamment chargé de l'administration et de la direction générale de la Régie (article 10 de la *Loi sur la Régie*), dont l'organisation de la mise au rôle.

À ce titre, il est actuellement l'objet de poursuites, suite à une enquête de la Protectrice du citoyen. Selon le rapport d'enquête, il aurait notamment donné une instruction orale aux maîtres des rôles afin de prioriser le traitement de certaines causes générales au détriment de demandes antérieures de citoyens. Nous n'avons pas eu accès au rapport d'enquête, mais voici comment les données de ce rapport sont résumées dans le rapport annuel de la Protectrice du citoyen :

Durant l'année 2011-2012, le Protecteur du citoyen a conclu et transmis au ministre responsable de la Régie son rapport d'enquête sur la gestion de la mise au rôle à la Régie au dernier trimestre de l'année 2010-2011. L'enquête a permis de confirmer que la Régie a traité rapidement un nombre important de dossiers très récents parmi les causes civiles prioritaires et générales, alors que des dossiers plus anciens dans les mêmes catégories demeuraient en attente.

La Régie a reconnu avoir appliqué cette stratégie pour réduire les délais moyens déclarés et ainsi tenter d'atteindre les cibles de son plan stratégique 2009-2013. Le Protecteur du citoyen a recom-

mandé au ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire de demander au Conseil de la justice administrative de faire enquête sur cette pratique. Le ministre a accepté la recommandation et les travaux du Conseil sont en cours²².

22 *Rapport du protecteur du citoyen 2011-2012, supra note 2.*

Dans le rapport d'enquête du Conseil de la justice administrative, on apprend également que le rapport du Protecteur du citoyen était extrêmement critique à l'endroit du Président de la Régie :

Selon ce rapport, le président a donné une instruction verbale ayant pour objet de devancer le traitement des causes générales, prioritaires ou en fixation et révision plus récentes (3 mois ou moins) au détriment de citoyens ayant soumis antérieurement des causes de nature similaire. Le Protecteur du citoyen déclare que cette instruction a été donnée à l'encontre de la transparence attendue d'un organisme public et que cela constitue une iniquité (susceptible de miner la confiance des citoyens dans la Régie)²³.

23 *Demande d'enquête, supra note 20 au para 66.*

Cette affaire a déjà été l'objet d'un long contentieux entre le Président et le ministère²⁴. Le débat a essentiellement porté, pour le moment, sur la procédure, le Président ayant soulevé dès le début (septembre 2011) une objection sur la compétence du comité créé par le ministre, au nom de l'indépendance judiciaire. Plus précisément, le Président estimait que la mise au rôle ne relevait pas de ses *attributions administratives* — qui peuvent faire l'objet d'enquête — mais de ses *fonctions judiciaires*, protégées constitutionnellement par les principes de l'indépendance judiciaire. Cette objection d'irrecevabilité sera finalement rejetée par la Cour d'appel du Québec le 12 juin 2014²⁵.

24 Le dossier s'est rendu en appel, 2013 QCCS 3253 (CanLII); *Harvey c Comité d'enquête formé par une décision du Conseil de la justice administrative du 27 septembre 2011*, 2014 QCCA 1210 (CanLII).

25 *Demande d'enquête, supra note 21.*

Aussi, sur le fond, c'est-à-dire sur la légitimité de la décision prise par le Président de prioriser certaines causes civiles pour atteindre les cibles fixées dans le plan stratégique, l'enquête ne semble pas avoir avancé.

B

La mise au rôle des causes à la Régie du logement : catégorisation et hiérarchisation des causes civiles

Chaque mois, environ 6000 dossiers sont mis au rôle de la Régie du logement. Aussi, à la différence d'autres tribunaux, les régisseuses ne traitent pas les causes par ordre d'arrivée, ou du moins, pas seulement. Les demandes sont d'abord classées par catégories. Ensuite, selon la catégorie, elles sont entendues selon des délais plus ou moins long : 1,5 mois pour les causes de non-paiement; 21 mois pour une cause civile générale. C'est cette catégorisation et cette hiérarchisation des causes que nous souhaitons analyser ici (1), avant d'examiner comment les causes civiles sont à leur tour classées (2).

1. La catégorisation des causes à la Régie du logement

La Régie classe les causes en cinq catégories (cinq « silos »), qu'elle définit de la manière suivante :

- **Causes civiles urgentes** : Demandes relatives à l'expulsion du locataire, à la cession du bail ou aux ordonnances d'exécution des obligations d'une partie au bail.
- **Causes civiles prioritaires** : Demandes relatives à la résiliation du bail pour des motifs autres que le non-paiement du loyer.

- **Causes civiles générales** : Demandes dont le litige ne met pas en cause l'occupation du logement (ex. : dommages-intérêts, diminution de loyer).
- **Non-paiement** : Demandes ayant pour objet la résiliation du bail au motif de non-paiement du loyer.
- **Fixation et révision** : Demandes relatives à l'ajustement annuel du loyer.²⁶

26 Régie du logement, *Rapport annuel de gestion, 2013-2014*, à la p 67.

Nous ne disposons que de peu d'informations sur l'origine et les fondements de cette classification. Nos demandes d'accès à l'information sur le choix de ces catégories et leurs définitions sont restées sans réponse. La Régie nous a simplement renvoyé vers ces définitions que l'on retrouve seulement dans les rapports annuels²⁷.

27 Régie du logement, *Rapport annuel 2013-2014*, *supra* note 5 à la p 67.

Faute d'information concernant ses fondements, on ne peut que formuler des hypothèses sur les objectifs poursuivis par une telle classification. On peut notamment faire l'hypothèse qu'elle vise à faciliter et à organiser le travail de la Régie, en tenant compte, par exemple, des spécialisations des régisseuses. On sait notamment que la Régie a récemment nommé quatre greffières spéciales pour entendre les demandes non contestées — c'est-à-dire quand les locataires ne sont pas présentes à l'audience — en matière de recouvrement de loyer et de résiliation de bail pour non-paiement²⁸.

28 Actualités gouvernementales, « Réduction des délais à la Régie du logement — Le ministre Moreau annonce deux nouvelles mesures », 10 octobre 2014, en ligne : <<http://actualitegouvernementale.ca/article/le-ministre-pierre-moreau-annonce-deux-nouvelles-mesures>> [Actualités gouvernementales].

On pourrait également penser que ce classement permet de mieux répartir les causes entre les régisseurs selon la complexité des dossiers. Sur ce point, Me Daniel Laflamme, ancien vice-président de la Régie, a cependant déjà précisé devant le Conseil de justice administrative (CJA) que les régisseuses étaient « appelé à faire un peu de tout » :

Un juge administratif de la Régie a cinq rôles par semaine, 200 par année. Il doit siéger deux jours et demi par semaine, le reste étant consacré aux délibérés. Somme toute, un juge administratif traite de 1700 à 1800 dossiers par année pour un total d'environ 1900 décisions annuelles. Dans le cas qui nous concerne, le régisseur, qui est au bureau de Montréal, sera appelé à faire un peu de tout. Me Laflamme précise que la répartition des dossiers se fait de manière équitable afin de procurer une charge de travail semblable pour tous les juges administratifs de la Régie²⁹.

29 *Plainte de Thérèse Bussière à l'égard de Ross Robins, juge administratif à la Régie du logement*, 2013 QCCJA 669 aux para 17-19, en ligne : <http://www.cja.gouv.qc.ca/fr/pdf/05-01-rapports-enquete/Rapport%20d%27enqu%EAt%20sign%E9_669.pdf>.

On peut également penser qu'en classant les demandes, la Régie organise la mise au rôle afin de tenter de juguler le volume contentieux et pour trier les demandes selon certains critères, comme l'urgence ou le préjudice subi. Dans une décision du Conseil de la magistrature on apprend en ce sens que

le maître des rôles place « les cas dans le rôle ordinaire ou urgent, et, selon le cas, très urgent »³⁰.

30 Ibid au para 16.

Il reste que si ces hypothèses permettent de justifier la nécessité de classer les demandes pour des raisons administratives ou pour tenir compte de l'urgence, elles ne règlent pas le flou entourant les fondements de cette catégorisation et les définitions retenues.

Concernant les *fondements* on peut notamment se poser la question de savoir pourquoi le non-paiement est une catégorie distincte? Ces demandes sont-elles toujours urgentes? Causent-elles toujours un préjudice sérieux et, ce, peu importe le montant? Peu importe la situation financière du propriétaire? On peut également s'interroger sur ce qui justifie l'absence de certaines catégories spécifiques, comme les causes de harcèlement ou de salubrité, deux enjeux au cœur des préoccupations des locataires et qui ont souvent d'importantes répercussions sur la santé des locataires.

Aussi, concernant les *définitions* retenues, si les catégories de *non-paiement* et de *fixation* ne posent pas de problèmes particuliers, les trois catégories de causes civiles (urgentes, prioritaires, générales) sont davantage problématiques. On peut notamment se poser la question de savoir pourquoi les demandes relatives à l'expulsion des locataires sont automatiquement classées comme *urgentes*, tandis que celles relatives à la résiliation du bail pour des motifs autres que le non-paiement du loyer (comme par exemple les travaux à réaliser dans le logement), sont simplement classées comme *prioritaires*? Plus généralement, ces critères ne permettent pas d'identifier clairement dans quelle catégorie tombent les demandes relatives à des problèmes de salubrité ou de harcèlement, par exemple.

2. La catégorisation des causes civiles : urgentes? prioritaires? générales?

Les causes civiles sont donc catégorisées et hiérarchisées de la manière suivante : urgentes, prioritaires et générales.

À l'exception des définitions fournies dans le rapport annuel, nous ne disposons d'aucune autre information officielle sur les critères qu'appliquent les « maîtres des rôles » pour distinguer une cause urgente d'une cause prioritaire ou générale. Tout au plus peut-on mentionner que le ministre Moreau a récemment annoncé l'adoption d'une nouvelle définition des

causes civiles urgentes, pour y inclure les cas de personnes âgées qui font face à une reprise de logement ou à une éviction³¹.

31 Actualités gouvernementales, *supra* note 26.

La Régie ne fournit par ailleurs aucune donnée sur le nombre de causes civiles concernées dans chacune de ces trois catégories ni aucune autre indication sur le type de demandes considérées comme urgentes ou prioritaires. Il est donc impossible de savoir combien et quelles sont les causes civiles qui sont, chaque année, considérées comme urgentes par la Régie. Les définitions fournies dans les rapports annuels offrent cependant quelques indications sur lesquelles il nous semble important de revenir.

Selon le rapport annuel, les *causes civiles urgentes* sont celles « relatives à l'expulsion du locataire, à la cession du bail ou aux ordonnances d'exécution des obligations d'une partie au bail ». Ainsi, selon une stricte interprétation de la définition des *causes urgentes*, les demandes des locataires pour faire reconnaître, par exemple, un problème de salubrité ou un cas de harcèlement ne sont jamais considérées explicitement et automatiquement comme telles; exception faite, des cas où les locataires font en même temps une demande de cession du bail ou suite à un premier jugement, pour faire exécuter une ordonnance. Me Manuel Johnson relève toutefois, qu'il arrive que « [d]ans de rares cas — comme le manque de chauffage — la Régie mettra la cause du locataire sur le rôle des 'causes civiles urgentes' »³². Si ces cas semblent exceptionnels, on relèvera en revanche que toutes les demandes relatives à l'expulsion des locataires pour un autre motif que le non-paiement du loyer, sont explicitement considérées comme *urgentes* par la Régie.

32 Johnson, *supra* note 3 à la p.3.

Les définitions des causes civiles *prioritaires* et *générales* apparaissent également pour le moins obscures. On ne sait pas, par exemple, à partir de quelle étendue ou de quelle intensité un problème de moisissure sera finalement considéré comme anormal au point de justifier d'être catégorisé dans le rôle des causes prioritaires. Quel est le niveau de harcèlement qui justifiera le classement d'une cause dans le silo « cause civile prioritaire » ou « générale »? Quels sont les taux d'humidité anormaux pour la Régie? Bref, la catégorisation ne semble reposer sur aucun critère objectif.

Interrogé sur ce point lors d'une formation du Barreau de Montréal sur le *Louage résidentiel*, qui s'est tenue au *Club St-James* le 21 novembre 2014,

le président de la Régie du logement, Me Harvey, a fourni un certain nombre d'explications sur la hiérarchisation des causes civiles mises au rôle. Toutes les demandes déposées par les requérantes sont lues et analysées par des maîtres des rôles. Ces derniers qui, toujours selon Me Harvey, ont souvent plus de vingt ans d'expérience, trient ensuite les demandes et les mettent « en silo », dans les différentes catégories identifiées plus haut. Ce classement dépend donc du « bons sens », de l'appréciation subjective des maîtres des rôles, des éléments de fait que les locataires indiquent dans leurs demandes. Elles dépendent aussi de la force de persuasion des demandeurs.

Me Harvey insistait ainsi quelques semaines plus tard — lors d'une rencontre avec des représentantes du Regroupement des comités logement et associations des locataires du Québec (RCLALQ) en décembre 2014 — sur l'importance pour les demandeurs de bien préciser les motifs de la demande afin que les « maîtres des rôles » puissent identifier précisément l'urgence ou le préjudice. Il expliquait notamment alors qu'il y avait une différence fondamentale entre inscrire « moisissures dans le logement » et écrire la « salle de bain moisie au 3/4 »³³ lors de l'ouverture d'un dossier.

33 Montréal, RCLALQ, Procès-verbal, décembre 2014 (dossier des auteur.es).

L'expérience des maîtres des rôles et les éléments de faits inscrits dans les demandes permettrait donc, théoriquement, de hiérarchiser les différentes causes civiles selon l'urgence ou le préjudice. Les exemples exposés dans la partie suivante attestent cependant des difficultés que rencontrent les maîtres des rôles pour effectuer cette hiérarchisation.

3. L'insalubrité : une cause urgente?

Il ressort de la catégorisation examinée que les causes de non-paiement sont donc méthodiquement priorisées : peu importe les sommes dues, peu importe la situation financière de la locataire, peu importe l'état du logement, peu importe le préjudice de la locatrice. À l'inverse, les groupes de défenses des droits des locataires regorgent d'exemples de causes urgentes et particulièrement graves, qui mettent en cause la santé des locataires et de leurs enfants, et qui ont mis plusieurs mois avant d'être entendues par la Régie. Les rapports annuels du Protecteur du citoyen fournissent également de précieux exemples³⁴.

34 *Rapport du protecteur du citoyen 2011-2012, supra note 2.*

ici, pour appuyer notre propos, on peut notamment mentionner le cas d'un locataire, privé d'eau depuis plusieurs semaines et pour lequel il a fallu attendre l'intervention du Protecteur du citoyen pour que sa cause soit finalement considérée comme urgente par la Régie du logement³⁵. L'affaire *Singh c Canaj* illustre également les difficultés que rencontrent les locataires pour faire valoir leurs causes relatives à la salubrité de leur logement dans des délais raisonnables.

35 Protecteur du citoyen, *Régie du logement, le manque d'accès à l'eau courante est une situation urgente*, 2015, en ligne : <<http://www.proteccitoyen.qc.ca/dossiers-et-documentation/resultats-denquetes/detail/article/regie-du-logement-le-manque-dacces-a-leau-courante-est-une-situation-urgente>>.

L'affaire Singh c Canaj

En février 2015, les journaux rapportent l'histoire de locataires qui poursuivent leur propriétaire pour outrage au tribunal. Ce type de poursuite, particulièrement rare de la part de locataires, s'explique notamment par le fait que cette famille, après avoir vécue des mois dans deux logements insalubres ont obtenu deux fois gain de cause à la Régie du logement en avril 2013, puis en septembre 2013. Le propriétaire n'a cependant jamais respecté les jugements et il n'a donc pas indemnisé les locataires³⁶. Ce sont ces manquements graves qui justifient alors la poursuite devant la Cour supérieure.

À la lecture des jugements rendus par la Régie et des articles de journaux, on peut tenter de résumer ce cas exemplaire de la manière suivante.

Une famille d'origine indienne s'installe à Montréal en 2011. Ils louent, pour 525 \$ par mois, un logement insalubre dans le quartier de Parc Extension³⁷. Le propriétaire refuse de faire des travaux. Comme l'épouse du locataire et l'une de leur fille souffrent de « graves problèmes d'asthme causés par les moisissures » ils consultent un comité logement qui les aide à faire les démarches administratives et juridiques requises pour tenter de faire réaliser les travaux.

Ils déposent une première demande à la Régie du logement le 24 septembre 2012 alors que ça fait déjà plusieurs mois qu'ils vivent dans le logement infesté de moisissures³⁸. Ils demandent à la Régie une ordonnance enjoignant le propriétaire à faire des réparations, le dépôt du loyer, une diminution de celui-ci, ainsi que des dommages.

L'audience a finalement lieu 7 mois plus tard, le 12 avril et le jugement est rendu le 18 avril 2013. À sa lecture on apprend qu'un rapport d'inspecteur municipal estime que le logement nécessite d'importants travaux :

La preuve révèle que le logement du locataire est en très mauvais état. La preuve révèle que les planchers doivent être sablés et vernis et que les tuiles du plancher de la cuisine ont dépassé leur durée de vie, de même pour les comptoirs et le lavabo ainsi que le meuble de celui-ci. Toujours dans la cuisine, une vitre est brisée.

36 Katia Gagnon, « Logement insalubre : le proprio délinquant », *La Presse [de Montréal]* (5 février 2015) en ligne : LaPresse.ca <www.lapresse.ca/actualites/justice-et-affaires-criminelles/actualites-judiciaires/201502/05/01-4841438-logement-insalubre-un-propretaire-ac-cuse-doutrage-au-tribunal.php>.

37 *Ibid.* Selon la journaliste, « [s]on appartement est rongé par les moisissures. Des plaques de peinture s'écaillent, les plafonds menacent de s'écrouler. Sa femme, alors enceinte, commence à éprouver des problèmes respiratoires. "Parfois, la nuit, j'avais peur d'arrêter de respirer", raconte Sarvjit Kaur ».

38 *Ibid.*

Dans la salle de bain, de l'émail manque dans le bain, un filet d'eau chaude coule en permanence du robinet du lavabo et des tuiles manquent. Il y a de la moisissure dans la chambre et la salle de bain, et cette dernière est fortement endommagée par l'humidité et devrait être repeinte. Enfin, le réfrigérateur fonctionne mal³⁹.

Les locataires obtiennent finalement, 7 mois après le dépôt de leur demande, une diminution de loyer de 50 \$ par mois à compter du 1^{er} mars (soit 500 \$ jusqu'au 1^{er} avril 2013) et 500 \$ de dommages pour les angoisses et les inconvénients subis. En tout, donc, les locataires ont obtenu 1 000 \$ pour avoir vécu plus d'un an dans un logement « en très mauvais état » selon les termes de la Régie elle-même. En revanche, la demande des locataires qui souhaitaient que des travaux soient réalisés dans le logement, est rejetée⁴⁰.

En juin 2013, selon le journal *La Presse*, « à cause de l'état déplorable du logement, la Ville de Montréal ordonne l'évacuation de la famille Singh ». Dans l'attente que les travaux soient effectués, la famille déménage dans un autre logement, appartenant au même propriétaire. Ce logement est « également contaminé par les moisissures, infesté de punaises et situé au troisième étage d'un immeuble » alors même que l'épouse du locataire est affectée de « grave problèmes respiratoires »⁴¹.

Le 6 septembre 2013, la Régie du logement — qui avait été saisie plus de deux mois plus tôt, le 18 juin 2013, par les locataires — rend une nouvelle décision dans laquelle elle condamne les locataires à payer au locataire 2 000 \$, elle ordonne aux propriétaires « d'effectuer par du personnel qualifié » toute une série de travaux et « d'**aviser** sans délai le locataire lorsque les travaux seront terminés afin qu'il puisse réintégrer le logement »⁴².

Le propriétaire obtient finalement une subvention de 130 000 \$ de la municipalité et réalise les travaux. Une fois ceux-ci terminés, il décide de résilier le bail de la famille Singh et de louer le logement rénové, plus cher, à de nouveaux locataires — qui déclarent que le nouveau logement est désormais infesté de coquerelles⁴³.

En février 2015, la famille Singh dépose une plainte pour outrage au tribunal devant la Cour supérieure, le propriétaire n'ayant versé aucune indemnité aux locataires et refusé de les reloger dans leur ancien logement.

39 *Singh c Canaj*, 2013 QCRDL 13892, 18 avril 2013 [*Canaj*, avril 2013].

40 *Ibid* aux para 17-18 : « Dans le cas qui nous occupe, le rapport d'inspection de la Ville énonce qu'il devra y avoir évacuation du logement pour faire les travaux requis. Le locataire a aussi mis en preuve un avis de travaux majeur, offrant au locataire de déménager dans un autre logement de l'immeuble pour la durée des travaux. Avis que le locataire a refusé, pour une question de délai et de contenu, ce qui est parfaitement son droit. Cependant, cela rend peu réaliste d'ordonner l'exécution en nature des obligations du locateur. De même, le Tribunal pense qu'il n'y a pas lieu, compte tenu des circonstances, d'autoriser le dépôt de loyer ».

41 Katia Gagnon, « Floué par son propriétaire », *La Presse [de Montréal]* (5 février 2015) en ligne : http://plus.lapresse.ca/screens/f70fc68f-63b6-4179-8208-d2f-d7ae9e8b8l_0 [Katia Gagnon, Floué].

42 *Singh c Canaj*, 2013 QCRDL 29586, 06 septembre 2013 aux para 15-16 (en gras dans le jugement).

43 Katia Gagnon, Floué, *supra* note 39 : « Les salles de bains ont été refaites, les balcons aussi. C'est beaucoup mieux. Mais nous avons encore un énorme problème de coquerelles... Elles sont là en plein jour! Ils sont venus traiter il y a trois jours, mais ça n'a rien donné », indique ce locataire, qui a tenu à conserver l'anonymat ».

Alors certes, dans cette dernière affaire la Régie a rendu son premier jugement en sept mois et le second en deux mois et demi. Il s'agit de délais relativement courts au regard des délais moyen en matière civile générale. Il n'en demeure pas moins que le premier jugement a été rendu après sept mois d'attente alors qu'il s'agit d'un logement en « très mauvais état ».

Aussi, concrètement, il faut relever que les trois ans de procédure n'auront pas été d'une grande utilité pour les locataires — si ce n'est l'apport symbolique. La famille a continuellement vécu dans des logements insalubres et elle n'a touché aucune indemnité pour le moment.

C

Le fondement contestable de la priorité donnée aux causes de non-paiement et de fixation

Nous avons vu dans la partie précédente que les causes civiles étaient classées selon trois critères. Il y a les demandes *urgentes*, les demandes *prioritaires* et enfin les demandes *générales*. Une telle hiérarchisation n'existe pas pour les causes de non-paiement qui sont par nature urgentes, puisqu'elles sont traitées en 1,5 mois. La catégorisation revient donc à conférer un traitement largement préférentiel à ces demandes.

Cette partie vise à questionner ce qui justifie, selon la Régie du logement, de créer une catégorie spécifique pour cette catégorie de cause et de les considérer, toutes sans exception, comme plus urgentes que les autres types de demandes.

1. Le fondement des catégories et de la priorité accordée aux causes de « non-paiement » : le préjudice sérieux

Le 11 décembre 2014⁴⁴, lors de la rencontre entre les représentantes de la Régie et celles du RCLALQ, le Président de la Régie a justifié cette catégorisation en se fondant sur la notion de « préjudice sérieux » que l'on retrouve aux articles 1971 et 1863 du Code civil de Québec. Les dispositions en question se lisent comme suit :

44 Étaient présents à cette rencontre : pour le RCLALQ, Martin Thériault, Isabelle Monast-Landriault, Guillaume Dostaler, Claire Abraham; pour la Régie du logement, Luc Harvey (Président), Diane Mayrand (Directrice générale de l'administration), Isabelle Normand (Vice-présidente), Jean-Yves Benoit (Directeur services organisationnels).

1971. Le locateur peut obtenir la résiliation du bail si le locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer ou, encore, *s'il en subit un préjudice sérieux, lorsque le locataire en retarde fréquemment le paiement*⁴⁵. (nos italiques)

1863. L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. *Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.* (nos italiques)

L'argumentaire développé par le Président de la Régie du logement repose donc, au moins implicitement, sur l'idée que selon ces dispositions, le non-paiement causerait automatiquement un préjudice sérieux au propriétaire. Par conséquent, le non-paiement serait en soi une cause urgente, qui devrait être automatiquement priorisée. Seule une modification de la loi permettrait, selon Me Harvey, de revoir cette priorité.

Respectueusement, il nous semble que cette interprétation est contestable pour au moins quatre raisons que nous détaillons ci-dessous.

2. L'absence de lien rationnel entre les articles 1971 et 1863 et la mise au rôle

En premier lieu, force est de constater que les articles 1863 et 1971 C.c.Q. ne portent aucunement sur la mise au rôle, la catégorisation des causes ou encore leur hiérarchisation. Et pour cette raison, ces articles ne peuvent, selon nous, servir à légitimer une priorité procédurale dont ils ne traitent pas.

Ces deux articles ne font que mentionner trois cas qui autorisent, sous certaines conditions, la résiliation du bail : le non-paiement du loyer depuis plus de trois semaines, les retards fréquents et l'inexécution d'une obligation. La notion de préjudice sérieux vient simplement préciser qu'en matière de retard fréquent ou de non exécution d'une obligation, seul un tel préjudice peut justifier la résiliation du bail.

Les articles 1863 et 1971 C.c.Q. n'affirment jamais que le non-paiement constitue, en soi, un préjudice sérieux. On ne saurait donc déduire de ces articles qu'ils obligent la Régie à établir une catégorie spécifique pour les causes de non-paiement et à leur accorder un traitement préférentiel.

45 *Commentaires du ministre de la justice* sous l'article 1971 : « *Commentaire* : Conformément à l'article 1656.4 C.C.B.C., cet article permet au locateur d'obtenir la résiliation du bail si le locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer ou, encore, si le locataire en retarde fréquemment le paiement. En ce cas, cependant la résiliation n'est possible que si le locateur prouve qu'il subit un préjudice sérieux de ces retards ». *Ministre de la justice, Commentaires du ministre de la justice*, Québec, Publications du Québec, T.II, 1993 à la p 1239.

3. L'assimilation contestable des notions de *préjudice sérieux et d'urgence*

En second lieu, la Régie accorde une priorité d'audience aux causes de non-paiement et de fixation considérant qu'il s'agit d'un préjudice sérieux. Selon cette interprétation, les notions de préjudice sérieux et d'urgence se confondent.

On relèvera cependant que les deux notions sont juridiquement bien distinctes.

Ainsi, en matière d'injonctions par exemple, le demandeur doit faire la preuve tout à la fois d'un « préjudice sérieux et irréparable » et de « l'urgence », notamment⁴⁶. Il est donc possible de démontrer un préjudice sérieux, mais échouer à démontrer l'urgence, ce qui entraîne le rejet de l'injonction provisoire⁴⁷. Or, devant la Régie du logement, les propriétaires sont, par une simple décision administrative, dispensés de démontrer l'urgence de leur demande dans les causes de non-paiement pour obtenir un traitement de leur demande en urgence.

On relèvera également que le *Règlement de procédure civile* permet, à son article 25, d'entendre des causes en urgence, dans certaines conditions⁴⁸. Devant la Régie, les locataires sont privés de ce droit, ce qui pourrait constituer, selon nous, une violation du principe de justice naturelle, *audi alteram partem*.

4. Une catégorie unique pour tous les cas de non-paiement : une interprétation contestable de la notion de préjudice sérieux.

En troisième lieu, le choix de la Régie du logement de regrouper l'ensemble des causes de non-paiement dans une seule et unique catégorie, indépendamment des montants dus et du *préjudice réellement subi* par le demandeur, est également contestable. L'argument est toujours le même, le non-paiement constitue, en soi, un préjudice sérieux. Une telle interprétation revient à affirmer que le non-paiement de 1 \$ sur un loyer suffit pour obtenir une priorité d'audience et pour obtenir la résiliation du bail. *A priori*, un tel raisonnement peut paraître pour le moins excessif et totalement disproportionné au regard des conséquences humaines de la résiliation du bail.

46 *Code de procédure civile*, LRQ c. C-25, aux art 752-753.

47 *McLauchlan c Association étudiante sectorielle des programmes et modules en science politique et droit de l'UQAM*, 2015 QCCS 684 (CanLII).

48 *Règlement de procédure civile*, RLRQ c C-25, r 11.

Mais tout aussi excessif et disproportionné qu'une telle interprétation puisse paraître, c'est celle qui est retenue par la Régie du logement et qui lui permet de classer toutes les causes de non-paiement dans la même catégorie prioritaire (voir, par exemple, page 43).

Cette interprétation du droit nous semble cependant contestable au motif, notamment, qu'il est admis que le préjudice doit être apprécié selon chaque cas d'espèce. Comme le relèvent Pierre Gagnon et Isabelle Jodoin, pour évaluer le préjudice sérieux il convient de tenir compte « du nombre de fautes commises, de leur gravité, ou encore des effets de la contravention sur le bien-être ou le patrimoine de la victime »⁴⁹.

Compte tenu de la nécessité d'apprécier chaque cas individuellement⁵⁰, il est pour le moins délicat d'affirmer que le non-paiement constitue en soi, systématiquement, un préjudice sérieux. L'affaire *Coopérative d'habitation L'Art de vivre c Paré* (page 43) où une personne est expulsée pour ne pas avoir payé 2 \$, illustre le caractère socialement inacceptable d'une telle interprétation du droit.

Si cette interprétation est socialement inacceptable elle présente toutefois l'avantage de la stabilité juridique. En excluant la prise en compte du préjudice subi pour résilier le bail en cas de non-paiement, les juges n'ont pas à tenir compte de la taille financière du propriétaire ou de l'importance des sommes dues. C'est en effet le principal argument avancé par Pierre-Gabriel Jobin pour justifier le droit des locataires d'obtenir la résiliation du bail en cas de paiement du loyer en retard de plus de trois semaines, sans égard au préjudice subi :

Car, s'il en était autrement, il en résulterait des applications très diverses selon, entre autres choses, la « taille financière » du locateur : ainsi, normalement, le retard dans le paiement d'un loyer causera un préjudice beaucoup plus sérieux à un « petit » locateur, louant un seul local, qu'à une vaste entreprise commerciale louant plusieurs centaines de locaux. Et si d'aventure l'immeuble était vendu par une toute petite entreprise à une grande entreprise, la même faute du même locataire ne donnerait plus ouverture à la résiliation, alors que jusque-là elle l'aurait. Les résultats aléatoires d'une telle interprétation nous paraissent déraisonnables (P-G. Jobin. p.192).

Une nouvelle fois, et respectueusement pour l'interprétation développée, il nous semble que dès lors qu'une partie doit faire la preuve d'un préjudice sérieux pour obtenir gain de cause, les décisions sont davantage « aléatoires »

49 Pierre Gagnon et Isabelle Jodoin, *Louer un logement*, Montréal, Yvon Blais, 2012 à la p 27.

50 Dans le même sens, Pierre-Gabriel Jobin relève que « [l]e concept de préjudice sérieux du louage n'est pas nécessairement identique à celui d'inexécution importante du droit commun des contrats. En effet, une inexécution de peu d'importance, dans l'ensemble du contrat, ne conduit pas à un préjudice sérieux en général; mais parfois elle peut entraîner un préjudice très sérieux [...]. Mais, à notre avis, l'importance du défaut peut être définie en fonction de sa valeur par rapport à toutes les autres obligations du locataire ou encore en fonction de ses conséquences, donc du préjudice probable qu'elle causera. Les tribunaux ont discrétion pour définir ce concept d'importance du défaut et de faire un lien avec le préjudice sérieux, et inversement. À moins d'une incompatibilité ou d'une autre raison majeure, il paraît opportun de diminuer le plus possible les différences de régime juridique entre la résiliation selon le droit commun et selon le droit du louage. Pour décider si, dans une espèce, il y a préjudice sérieux, il n'y a donc pas lieu d'évaluer avec précision une perte subie par le locateur, comme dans une action en dommages-intérêts ». Pierre-Gabriel Jobin, *Le Louage*, coll *Traité de droit civil*, 2e éd, Montréal, Yvon Blais, 1997 au para 114.

que lorsque cette condition n'est pas exigée. Le système judiciaire n'ait pas pour autant remis en cause. En d'autres termes, exiger du locateur qu'il fasse la preuve d'un préjudice sérieux en cas de non-paiement du loyer de plus de trois semaines ne nous semble pas « déraisonnable », surtout au regard des conséquences sociales de l'expulsion. À titre d'exemple, les magistrats sont tenus d'examiner le préjudice sérieux subi par le locateur en cas de retard fréquent dans le paiement du loyer avant d'accorder la résiliation du bail. L'analyse est nécessairement plus développée mais on ne peut en conclure que les résultats sont « déraisonnables ». Il est simplement exigé du locateur qu'il démontre que le préjudice subi va au-delà des simples inconvénients⁵¹. Le tribunal doit ainsi, notamment, se prononcer sur la gravité du geste mais aussi sur les effets et les conséquences sur la victime ou son patrimoine⁵².

Ainsi, l'absence de prise en compte du préjudice subi par les propriétaires dans les cas de non-paiement nous semble produire des applications du droit socialement inacceptables — comme dans l'affaire détaillée à la page 43 — et contraire à l'intention du législateur selon laquelle les lois sociales doivent recevoir une interprétation large et libérale. Aussi, au regard de ces enjeux, nous défendons ici que le non-paiement, ne peut, en soi, constituer un préjudice sérieux, et justifier à lui seul, la création d'une seule et unique catégorie de causes prioritaires.

51 Voir *Jabinets c Labhar*, 2012 QCRDL 28853, SOQUIJ AZ-50889246 au para 12 : « En employant le terme sérieux, le législateur a imposé une preuve exigeante au locateur. La perception tardive d'un loyer crée en soi un préjudice. Pour justifier la résiliation d'un bail, il faut donc que ce préjudice soit plus grand que les simples inconvénients occasionnés par tout retard. Cette preuve ne peut donc uniquement se fonder sur une simple allégation. Le préjudice peut être prouvé par une preuve documentaire, le cas échéant, et il doit être fondé sur des faits objectifs et précis. Dans les circonstances, le tribunal conclut que la preuve soumise par la locatrice est insuffisante pour démontrer, par prépondérance de preuve, que les retards du locataire lui ont causé un préjudice pouvant être qualifié de sérieux. Ce motif de résiliation de bail est par conséquent rejeté ». Voir aussi *Leboeuf c Louafi*, 2007 QCCQ 11159 (CanLII) ; *Gestion Rochefort et Tessier inc. c. Babin*, R.L., 1er février 2010, j.a. Anne Morin. ; *Coulombe c. Lawson-H.* 2015 QCRDL 10177.

52 *Forestville (Ville de) c Gagnon-Talbot*, 2014 QCRDL 16211 au para 109.

Une expulsion pour 2\$ non payés : 30 jours pour obtenir un jugement

À titre d'exemple, un propriétaire a déposé une demande le 20 janvier 2012. L'audience se tient à peine un mois plus tard, le 22 février 2012, et le jugement est rendu le même jour.

Dans cette affaire pour le moins troublante, les parties sont liées par un bail au montant de 462 \$. Constatant que la locataire « doit la somme de 2 \$ à titre de loyer jusqu'au mois de février inclusivement » et qu'elle « est en retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer », le régisseur résilie le bail.

Un manquement de 2 \$ — sur un loyer de 462 \$ — suffit pour que la Régie du logement légalise l'expulsion de locataires (*Coopérative d'habitation L'Art de vivre c. Paré*, 2012 QCRDL 6483).

On apprendra par la suite, dans un jugement en rétractation, que la locataire pensait avoir payé l'ensemble des loyers dus mais qu'une erreur s'était produite lorsqu'elle avait émis son mandat de poste, au montant de 460 \$ et non de 462 \$. On apprenait également que si elle n'avait pu se rendre à l'audience s'était en raison du fait qu'elle était à la Cour du Québec pour assister au prononcé de la sentence de son agresseur (*Paré c Coopérative d'habitation l'Art de vivre*, 2012 QCRDL 11406).

On relèvera que le jugement a été rendu exactement trois semaines après le 1er jour de février, ce qui justifiait légalement la résiliation du bail; la demande a pourtant été déposée le 20 janvier, donc pour des faits reprochés avant le mois de février...

Une expulsion pour ne pas avoir payé 45 \$ suite à une augmentation de loyer de 8,6 % : 2 mois pour obtenir un jugement

Dans *Stirbu c. Hoque*, 2013 QCRDL 32255, un propriétaire dépose une demande en résiliation de bail pour non-paiement de loyer, le 12 août 2013. La cause est entendue le 24 septembre et le jugement rendu le 3 octobre 2013. Les parties sont liées par un bail au loyer de 440 \$ et il ressort de la preuve que le locataire doit 45 \$. Plus précisément, « La preuve démontre que le locataire doit 45 \$, soit un solde de loyer 15 \$ par mois du 1er juillet au 1er septembre 2013 inclusivement, plus 8,50 \$ représentant les frais de signification prévus au Règlement ». La régisseuse, « à bon droit », résilie le bail et ordonne l'expulsion du locataire, au motif que celui-ci est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer.

L'enregistrement de l'audience révèle cependant toute la violence de la décision. Le locataire — qui ne semble pas très bien parler l'anglais — payait jusqu'au premier juin 2014, un loyer de 405 \$. Le 1^{er} juillet le propriétaire décide d'augmenter le loyer de 40 \$, soit 8,6 % d'augmentation. Le locataire qui ne sait visiblement pas qu'il a la possibilité de contester cette augmentation ne paie que 425 \$ pour les mois de juillet, août et septembre 2014.

La retranscription permet de saisir l'ampleur du désarroi et l'incompréhension du locataire : « But they increased... I have to pay this \$35 one shot (?) I don't know what the law ». La régisseuse relève alors que la femme du locataire a pourtant signé l'avis d'augmentation et indique au locataire qu'il avait un mois pour contester l'avis d'augmentation. Le locataire répond de nouveau : « I am sorry but I don't know about this ». Finalement la régisseuse indique simplement au locataire qu'il devra payer les sommes dues (45 \$) et qu'il devra payer un loyer de 440 \$. À aucun moment donné, elle n'indique au locataire que son bail est résilié et qu'il sera expulsé :

R: Okay. That it for you. And, you can go. You will receive a decision saying that you have to pay the landlord 45 dollars.

S: 45?... and 440.

R: In the future, it's 440.

S: Ok.

Ainsi, une augmentation de loyer contestée se transforme finalement en résiliation de bail et en l'expulsion d'une famille. Pour 45 \$ dus.

16 \$ de loyer dus — 3 mois de délais pour un jugement

Dans cette affaire, la compagnie *Waldman (Propriétés Victoria)* dépose une demande en résiliation de bail, le 25 septembre 2014 (*Waldman (Propriétés Victoria) c. Nadarajah*, 2015 QCRDL 123). Il s'agit d'un bail au loyer mensuel de 475 \$. « La preuve démontre que le locataire doit 76 \$, soit le solde du loyer des mois de juillet (19 \$), août (19 \$), septembre (19 \$) et octobre (19 \$) 2014 ». À peine plus de trois mois plus tard, le 5 janvier 2015, la Régie constate le retard depuis plus de trois semaines, résilie le bail et ordonne l'expulsion du locataire.

5. Deux préjudices, deux catégories : distinguer le non-paiement partiel du non-paiement total?

Dans la continuité de ce qui précède, il convient de mentionner un dernier argument qui permettrait, selon nous, de contester la catégorie unique « non-paiement » : la distinction entre non-paiement partiel et non-paiement total du loyer.

Nous avons vu que selon Pierre-Gabriel Jobin, le non-paiement du loyer constitue un préjudice sérieux pour le locataire. L'auteur fait par contre référence au non-paiement total du loyer. En effet, selon cet auteur :

il ne fait guère de doute que l'omission de payer un terme de loyer est une inexécution importante du locataire et qu'elle justifie la résiliation. Si l'on aborde la question plutôt sous l'angle du préjudice sérieux causé au locataire, il faut présumer que le défaut total de payer le loyer lui cause un tel préjudice⁵³.

53 Jobin, *supra* note 50 aux pp 191-192.

En revanche, et toujours selon cet auteur, dans les cas de paiement partiel, le propriétaire devra faire la preuve d'un préjudice sérieux:

Le cas du paiement incomplet du loyer est plus délicat. Dans le droit du Code civil du Bas-Canada, le paiement d'une partie seulement du loyer semblait conduire à la résiliation de la même manière qu'un défaut total de paiement. Doit-il continuer d'en être ainsi? Dans certaines circonstances (par exemple, paiement de 75 % du montant dû), il est difficile de prétendre qu'il s'agit d'un [sic.] inexécution « importante » et il sera souvent impossible de prouver qu'elle cause un préjudice « sérieux » au locataire. De plus, depuis la réforme de 1991, le législateur accorde beaucoup plus de poids à l'importance de l'inexécution, parce qu'il interdit désormais la résiliation pour un défaut de peu d'importance — règle impérative, qu'on ne peut donc plus contourner par une clause résolutoire. Le tableau a donc changé; les décisions rendues sous l'empire du Code civil du Bas-Canada qui accordaient la résiliation même quand une partie seulement du loyer n'avait pas été payée n'ont plus l'autorité qu'elles avaient. Dorénavant, d'après nous, dans le cas d'un paiement partiel, il faudra examiner si dans les faits il s'agit d'un défaut important ou s'il cause un préjudice sérieux au locataire⁵⁴.

54 Ibid à la p 192.

Selon cet auteur, ce n'est donc que dans le cas d'un non-paiement total du loyer que le locateur n'aura pas à faire la preuve d'un préjudice sérieux pour obtenir la résiliation du bail⁵⁵.

Ainsi, une partie de la doctrine refuse donc de considérer que tous les cas de non-paiement représentent, en eux-mêmes, un préjudice sérieux. Il apparaît donc contestable de faire une seule et même catégorie pour l'ensemble des causes de non-paiement, indépendamment des sommes dues ou du préjudice potentiellement subi par les propriétaires.

55 On relèvera également que dans leur ouvrage *Louer un logement*, Pierre Gagnon et Isabelle Jodoin affirment qu'il faut un préjudice sérieux pour obtenir la résiliation en cours de bail. « Pour obtenir la résiliation en cours de bail, la partie requérante (locataire ou propriétaire) doit d'abord alléguer et prouver la *faute*, c'est-à-dire un événement ou comportement qui contrevient aux obligations contractuelles ou légales du cocontractant. Elle doit en outre établir que cette situation lui cause *un préjudice sérieux* ». Gagnon et Jodoin, *supra* note 50 à la p 27.

Conclusion

Classer les causes pour améliorer l'accès à la justice ou pour « faire du chiffre » ?

Pour conclure cette partie, on rappellera que les comités logement revendiquent que les causes soient entendues par ordre d'arrivée. La Régie refuse de procéder de la sorte car elle considère qu'elle a l'obligation d'entendre prioritairement les causes de non-paiement. Nous avons tenté de montrer dans cette partie que le fondement légal de cette « obligation » était pour le moins contestable.

On relèvera toutefois que la priorité accordée de manière systématique et méthodique aux causes de non-paiement et de fixation présente un avantage administratif certain. Elle permet d'isoler les causes de non-paiement qui représentent non seulement la plus grosse partie du contentieux mais également le contentieux le plus rapide à traiter. En opérant de la sorte, la Régie peut considérablement améliorer ses « performances ».

En effet, en matière de non-paiement, les principes de droit sont bien établis et la preuve à apporter est relativement simple, puisqu'il revient au locataire de prouver qu'il a, ou non, payé le loyer (par un reçu, chèque, relevé bancaire....) Certains régisseurs peuvent ainsi traiter des centaines de dossiers en quelques mois⁵⁶. Les audiences durent à peine quelques minutes. Enfin, le volume et les délais de traitement des causes de non-paiement (1,5 mois en moyenne pour 43 645 causes en 2013-2014) semblent confirmer que ces dossiers ne nécessitent pas une recherche très approfondie.

56 Par exemple, en 2011, la Régie a rendu 791 décisions en non-paiement concernant l'Office municipal d'habitation Kativik, dont 773 par un seul régisseur et dont toutes les causes ont été entendues en quatre jours d'audiences. Martin Gallié et Marie-Claude P. Bélair, « La judiciarisation et le non-recours ou l'usurpation du droit du logement — le cas du contentieux locatif des HLM au Nunavik » (2014) 55:3 C de D 685.

En revanche, en matière civile — par exemple en matière de salubrité — la preuve est beaucoup plus complexe. Elle nécessite souvent une analyse des rapports d'expertise et/ou de nombreux témoignages. Le travail des régisseuses est donc nécessairement plus long. Par conséquent, sans un tel classement — si les causes étaient simplement classées en fonction de l'ordre d'arrivée, par exemple — il serait beaucoup plus difficile de « faire du chiffre ». Les régisseuses rencontreraient alors les plus grandes difficultés pour traiter 1 700 à 1 800 dossiers par an — soit environ 7 dossiers ouverts par jours — comme cela leur est actuellement exigé⁵⁷, sous peine de sanction⁵⁸. Bref, sans ce classement, la Régie serait de toute évidence nettement moins « performante ».

Enfin, si la classification des causes en « silo » et la priorité donnée aux causes de non-paiement permet à la Régie d'être « performante », ce choix administratif a cependant pour conséquence directe de prolonger les délais des autres catégories, c'est-à-dire, presque toutes les demandes des locataires. En effet, comme le mentionne la Régie elle-même :

Dans un contexte de ressources restreintes, les efforts consentis à l'égard d'une catégorie de causes peuvent se répercuter sur les résultats d'une autre catégorie. C'est le principe des vases communicants⁵⁹.

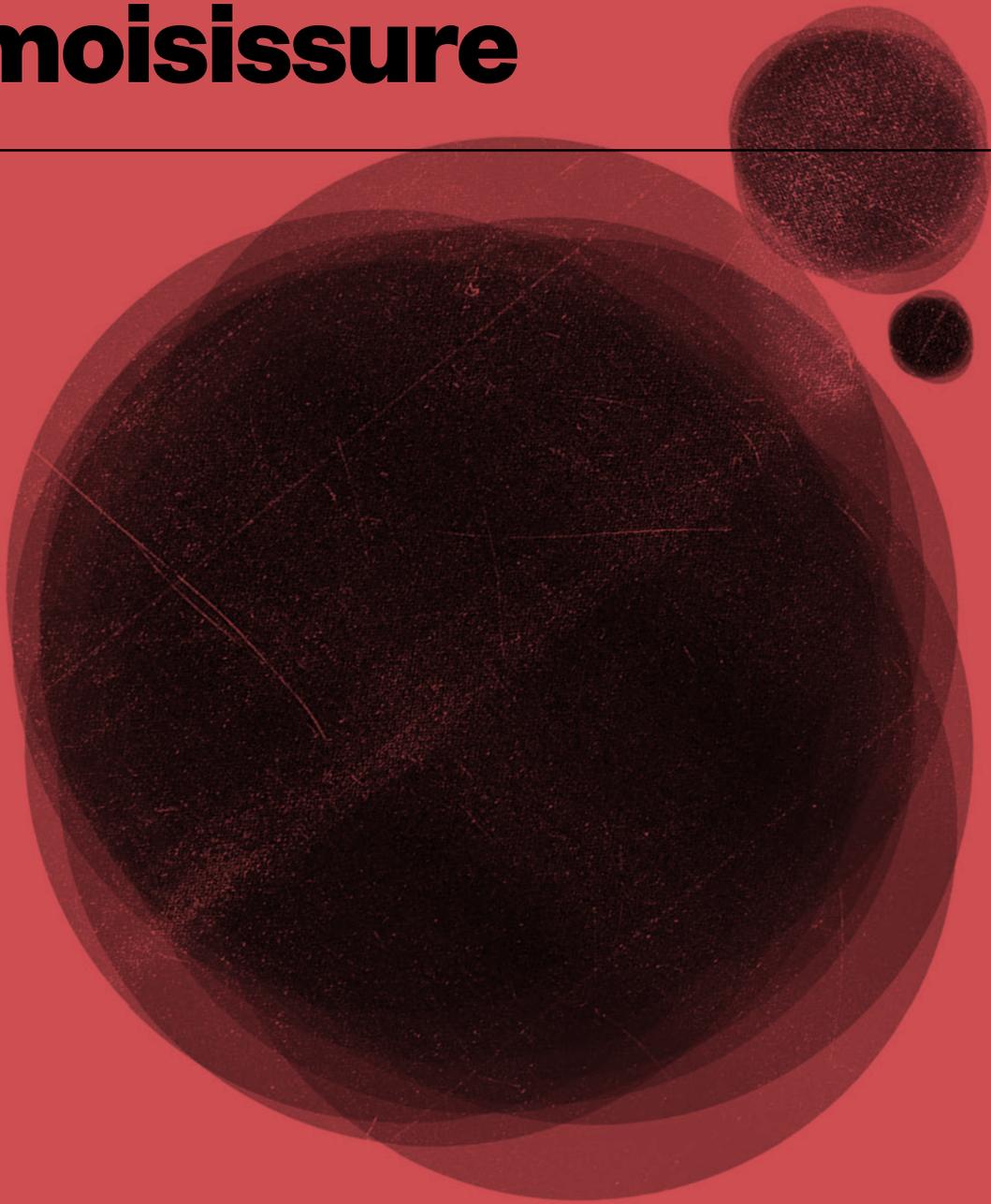
Dans la section suivante, l'examen des délais pris par la Régie pour traiter les demandes portant sur des cas de moisissures confirme le déclassement dont sont victimes les causes civiles.

57 *Bussières c Robins* (j.a. à la Régie du logement), 2013 QCCJA 669 aux para 17-19.

58 *Farmer c Robins* (j.a. à la Régie du logement), 2014 QCCJA 691 [*Farmer c Robins*].

59 Régie du logement, *Rapport annuel 2010-2011*, Québec, Publications du Québec, 2011 à la p 25, en ligne : <http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/pdf/Rapport_annuel_2010-2011.pdf> [*Rapport annuel 2010-2011*].

Les délais de jugement en cas de moisissure



Cette partie présente les résultats d'une étude statistique que nous avons réalisée au courant de l'année 2014-2015. Il s'agit de comptabiliser les délais pris par la Régie du logement pour traiter des cas où les demandeurs, tout particulièrement les locataires, font état de moisissures dans un logement. Nous présenterons la méthodologie (A) avant d'exposer les principaux résultats (B) et notre analyse de ces données (C).

A

Méthodologie

Afin de mener à bien cette recherche, nous avons acquis de SOQUIJ⁶⁰ l'ensemble des décisions numérisées de la Régie du logement disponibles : soit celles entre le 26 novembre 2009 et le 1er juin 2014. Étant donné le grand nombre de décisions rendues par la Régie du logement depuis cette date (207 257) nous avons choisi de commencer par analyser les données du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2013 inclusivement.

La question des délais d'audience est un enjeu particulièrement problématique pour les locataires lorsqu'elles sont confrontées à des problèmes d'insalubrité ou à de la vermine. Plus précisément, nous avons retenu quatre problématiques récurrentes et graves auxquelles sont confrontées nombre de locataires :

- les coquerelles ;
- la moisissure ;
- les rats ou les souris ;
- les punaises.

Ne pouvant pas tout traiter, nous avons choisi de concentrer nos analyses sur la question de la moisissure, compte tenu des effets qu'elle peut avoir sur la santé des locataires.

60 La Société québécoise d'information juridique, une compagnie privée « partenaire » du ministère de la Justice du Québec et qui diffuse les décisions des tribunaux judiciaires et de certains tribunaux administratifs.

Figure 9: Nombre de causes mentionnant le terme moisissure 2011-2013

Année	Nombre de cas
2011	378
2012	404
2013	373
Total	1154

À l'aide du logiciel d'analyse de données NVivo, 1154 décisions mentionnant le terme moisissure ont été identifiées⁶¹. Des 1154 décisions rendues par la Régie du logement entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2013 et mentionnant au moins une fois le terme moisissure, 187 ont été traités systématiquement par l'équipe de recherche. L'échantillon a été construit à partir de l'importance relative (*relevance*) du terme « moisissure » par rapport au texte de chacune des décisions. Nous avons donc sélectionné les 187 décisions dans lesquelles le terme « moisissure » présentait la plus grande importance relative, afin de constituer un échantillon représentant 16,5 % des 1154 décisions mentionnant le terme moisissure. Cette échelle d'importance relative est générée par le logiciel NVivo. Cette sélection nous permettait d'exclure les cas où le terme « moisissure » n'était mentionné que de manière ponctuelle ou superficielle.

61 Afin de valider les résultats des recherches de ce tableau, nous avons vérifié que le nombre de cas obtenu grâce au logiciel correspondait au nombre obtenu dans SOQUIJ.

B

Moisissures et santé publique

Les données disponibles sur les effets de la moisissure sur la santé sont unanimes⁶². À une forte dose, celle-ci menace gravement la santé des personnes exposées. Ces effets sont connus par les milieux médicaux tant à l'échelle nationale qu'internationale : que ce soit par la Direction de la santé publique du Québec, par l'Organisation mondiale de la Santé⁶³ ou l'Institute of Medicine de Washington⁶⁴.

La moisissure émet de fines particules dans les airs. Lorsqu'inhalées par l'humain, elles affectent notamment les yeux, le nez, la gorge⁶⁵. Les problèmes de santé occasionnés par la présence de moisissures prennent plusieurs formes : notons des problèmes d'irritations, des réactions immunologiques, des infections, voire des effets toxiques chez les personnes exposées⁶⁶. L'asthme, la rhinite allergique et les infections respiratoires sont les maladies les plus fréquemment associées à cette exposition⁶⁷.

Ce sont toutefois les personnes plus vulnérables qui en font plus fréquemment les frais. Ainsi, par exemple, les personnes qui consacrent au-delà de 50 % de leurs revenus pour se loger au Canada sont plus susceptibles d'être affectées par des problèmes de santé; la salubrité déficiente des logements est un facteur contributif important à cette réalité⁶⁸. De plus, toujours à l'échelle canadienne, il existe une forte corrélation entre un faible revenu familial et la fréquence de l'insalubrité des logements⁶⁹.

62 Institut national de la santé publique du Québec (INSPQ), *Les risques à la santé associés à la présence de moisissures en milieu intérieur*, rapport scientifique, Montréal, Institut national de la santé publique du Québec, 2002 à la p 1 [INSPQ].

63 Organisation mondiale de la santé, bureau régional de l'Europe, *WHO Guidelines for Indoor Air Quality: dampness and mould*, Copenhague, World Health Organization, 2009 à la p 70.

64 Institute of Medicine (IOM), *Damp Indoor Spaces and Health*, Washington (DC), National Academies Press, 2004 à la p 5 [IOM].

65 Agence de la santé et des services sociaux de Montréal, *Étude sur la santé respiratoire des enfants montréalais de 6 mois à 12 ans*, Rapport synthèse régional, Montréal, Direction de la santé publique, 2011 à la p 2.

66 INSPQ, supra note 62 aux pp 22-26.

67 Ibid à la p 1.

68 Présentation Stéphane Perron 2012 : diapo 9. (dossier des auteurs).

69 Louis Jacques et Stéphane Perron, « Santé et salubrité des logements » *Rendez-vous de l'habitation*, présenté à Québec, 7 octobre 2013 à la p 11 [non publiée], en ligne : Société d'habitation du Québec <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/SHQ/RDV/2013/impact_logement_salubrite.pdf>.

En 2013, l'Agence de santé et des services sociaux de Montréal a mené une vaste étude sur la santé respiratoire des enfants montréalais. Cette étude conclut qu'à Montréal « des problèmes d'humidité excessive ou de moisissures étaient présents dans 36 % des domiciles où vivent des enfants âgés de 6 mois à 12 ans »⁷⁰. L'impact sur la santé de cette tranche de la population est patent : « Le facteur d'humidité excessive et des moisissures expliquerait une part appréciable de la prévalence de ces maladies, soit de 13 % à 17 % des taux de prévalence de l'asthme actif, non contrôlé et sévère, 26 % du taux de prévalence des infections respiratoires et 14 % du taux de prévalence de rhinite allergique hivernale »⁷¹. En guise de comparaison, aux États-Unis, 21 % des cas d'asthme seraient attribuables aux cas de moisissures⁷².

Compte tenu de ces données, il n'est pas surprenant que les problèmes de moisissures soient la source d'un grand nombre de plaintes à l'Ombudsman de la Ville de Montréal. Des cinquante plaintes reçues en matière d'insalubrité des logements en 2013, 18 concernaient des cas de moisissures⁷³.

70 IOM, supra note 63. L'étude démontre également que 17 % des 30 000 cas d'asthme actif, 14 % des 30 000 cas de rhinite allergique hivernale, 26 % des 15 000 cas d'infections respiratoires sont directement liées à la présence de moisissures ou d'humidité excessive à domicile.

71 IOM, supra note 63 à la p 33.

72 Mark J. Mendell et al, « Respiratory and Allergic Health Effects of Dampness, Mold, and Dampness-Related Agents : A Review of the Epidemiologic Evidence » (2011) *Environ Health Perspect* 119 aux pp 748-756, en ligne : <<http://ehp.niehs.nih.gov/1002410>>.

73 Ombudsman de Montréal, *Rapport annuel 2013 — Notre rigueur, votre confiance*, Montréal, 2014, en ligne : <<http://ombudsmandemontreal.com/wp-content/uploads/2014/05/Rapport-annuel-2013.pdf>>.

C

Résultats

Cette section porte sur les 187 décisions traitées par l'équipe de recherche (voir la section A. Méthodologie de cette partie). Nous avons successivement calculé les délais d'attente pour :

- l'ensemble de ces décisions (n=187, Figure 11) ;
- les décisions dont la demande fut initiée par la locataire (n=104) ;
- les décisions dont la demande fut initiée par la locataire et qui lui ont permis d'obtenir un gain de cause sur la question spécifique de la présence de moisissure (n=45, Figure 14)
- les décisions dont la demande fut initiée par la locataire et qui lui ont permis d'obtenir un gain de cause sur la question spécifique de la présence de moisissure. Dans ces cas, la locataire habite toujours le logement (n=17, Figure 15).

Figure 10: Échantillon retenu pour l'analyse — janvier 2011 à décembre 2013

Critères	Importance relative du terme moisissure	Demande initiée par la locataire	Décision donne gain de cause à la locataire sur la question de la présence de moisissure	Au jour de la décision, la locataire habite toujours le logement	Échantillon
	x				n=187
	x	x			n=104
	x	x	x		n=45
	x	x	x	x	n=17

Nous avons donc calculé le délai d'attente entre le moment du dépôt de la demande et l'obtention d'un jugement en retenant des critères de plus en plus précis afin de vérifier si la Régie du logement effectuait un tri des causes en fonction de la gravité de la situation pour la locataire.

1. Délai entre le dépôt de la demande et le jugement

Figure 11: Délai entre le dépôt de la demande et le jugement	
Moyenne (jours)	762
Moyenne (semaines)	109
Valeur médiane (jours)	736
Valeur médiane (semaines)	105,4

Quand une partie — locataire ou propriétaire — invoque un problème de moisissure le délai moyen entre le dépôt de la demande et le jugement est de 762 jours ou 109 semaines.

Ce délai est calculé en fonction de la date d'introduction de la demande⁷⁴ et la date du jugement et porte sur les 187 causes traitées.

Les données présentent une grande dispersion des valeurs : en effet, celles-ci varient entre 40⁷⁵ et 3 216⁷⁶ jours. Toutefois, la valeur médiane est de 743 jours ou 106,4 semaines. C'est donc dire que 50 % des demandes de notre échantillon prennent plus de 106,4 semaines avant de recevoir un jugement, à partir du moment où la demande est déposée à la Régie du logement.

74 La date d'introduction de demande est indiquée au haut de tous les jugements de la Régie du logement, dans le numéro de dossier. Par exemple le numéro de dossier 31 120315 054 G indique que la demande fut introduite le 15 mars 2012. Voir *Munteanu c Gestion BJC*, 2012 QCRDL 25384.

75 *Mondor c Dubé*, 2011 QCRDL 6684.

76 *Giancola c Musset*, 2013 QCRDL 28903.

2. Délais entre la première audience et le jugement

En moyenne, la Régie du logement rend ses décisions en 66 jours — ou 10 semaines — après la première audience (Figure 12)⁷⁷.

Là encore, les délais peuvent cependant fortement varier⁷⁸. À titre d'exemple, certains jugements sont rendus en un an, voire trois ans après la première audience⁷⁹. La moyenne doit être tempérée par le fait que 23 sur 187 causes ont nécessité plus d'une audience. Il reste que 75 % des jugements sont rendus entre 0,6 et 8,6 semaines après la première audience.

Figure 12: Délai entre la première audience et le jugement	
Moyenne (jours)	66
Moyenne (semaines)	10
Valeur médiane (jours)	29
Valeur médiane (semaines)	4,4

À noter que les régisseuses sont fortement incitées à rendre rapidement leurs jugements, une fois l'affaire mise en délibérée. En effet, le règlement sur la Régie du logement prévoit à son article 41.1 que « la décision doit être rendue dans les trois mois de sa prise en délibéré », c'est-à-dire, après la dernière audience. En cas de non-respect du délai de trois mois, les régisseuses peuvent être l'objet de sanctions administratives, notamment⁸⁰.

Un délai de trois mois reste cependant particulièrement long pour la citoyenne qui vit avec de la moisissure ou qui est victime de harcèlement, par exemple.

77 Ce délai est calculé en fonction de la date de l'audience, ou, dans le cas où plusieurs audiences ont lieu, en fonction de la première d'entre elles.

78 Dans les affaires *Branco c Spedding Vendette*, 2011 QCRDL 45602 [*Branco*] et *Rannou c 3025951 Canada inc. (Gestion Meljo)*, 2012 QCRDL 29299 [Rannou], les parties ont respectivement attendu 192,2 et 100,6 semaines avant de recevoir un jugement. Cinq audiences furent nécessaires dans l'affaire *Branco*, ainsi que deux dans l'affaire *Rannou*. À l'inverse, les parties ont reçu un jugement en deux ou trois jours dans les affaires *Dimanno c Gallepos*, 2013 QCRDL 5470 et *Marchand c Delisle*, 2012 QCRDL 22547.

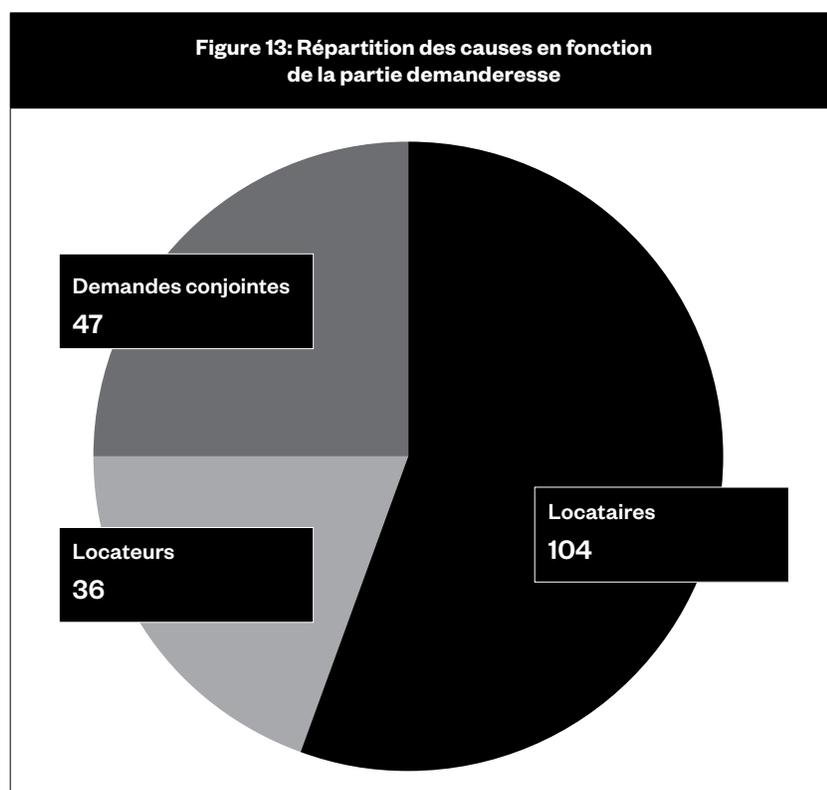
79 Voir par exemple, *Branco c Spedding Vendette*, 2011 QCRDL 45602 (1344 jours entre la 1ère audience et la décision); *Fallow c Robidas*, 2013 QCRDL 3407 (490 jours après la 1ère audience et la décision); *Auclair c Gareau*, 2013 QCRDL 2339 (367 jours entre la 1ère audience et la décision); *Simard c Jean*, 2011 QCRDL 9587 (488 jours entre la 1ère audience et la décision).

80 Plainte de Thérèse Bussière à l'égard de Ross Robins, juge administratif à la Régie du logement, 2013 QCCJA 669 aux para 17-19, en ligne : <http://www.cja.gouv.qc.ca/fr/pdf/05-01-rapports-enquete/Rapport%20d%27enqu%EAt%20sign%E9_669.pdf>.

3. Délais entre le dépôt de la demande et le jugement — pour les demandes initiées par les locataires

Des 187 décisions analysées, 104 ont été initiées par une demande d'une locataire, 36 par une demande d'une locateur et 47 d'une demande conjointe (Figure 13).

Le délai moyen des causes initiées spécifiquement par des locataires est de 797 jours ou 114 semaines. La médiane reste sensiblement la même, soit 768 jours ou 110 semaines.



4. Gain de cause des locataires

Suite à lecture de chacune des 104 demandes initiées par les locataires, nous avons choisi d'affiner la recherche pour examiner spécifiquement les cas où les locataires obtenaient gain de cause sur la question de la

moisissure. Nous avons ainsi de nouveau trié les 104 causes selon les trois critères suivants :

- Celles qui présentaient un problème de moisissure avéré par preuve prépondérante, que ce problème soit jugé mineur⁸¹ ou important par la régisseuse;
- Celles où la présence de moisissure est avérée même si elle est jugée insuffisante pour qu'elle soit nuisible pour la santé ou pour accorder des réparations aux locataires⁸²;
- Et enfin celles où la présence de moisissure est avérée, mais ne justifie des réparations que pour les troubles et inconvénients subis par les locataires⁸³.

Des 104 causes initiées par les locataires, 45 représentent un gain de cause pour la partie demanderesse relativement à la question spécifique de la présence de moisissure. En d'autres termes, il s'agit des cas où les juges reconnaissent un problème de moisissure dans le logement, du fait du propriétaire. De surcroît, les causes qui ne correspondent pas à l'une des trois situations susmentionnées ne sont pas nécessairement « perdues » par les locataires mais toutes celles qui ont été finalement retenues sont les causes où le problème de moisissure est clairement établi par le tribunal et où les locataires obtiennent gain de cause.

81 Voir par exemple, *Joly c Rioux*, 2013 QCRDL 27967.

82 Voir par exemple, *Fattal c Smith* 2013 QCRDL 2496 et *Hélie c Gestion FPR inc.* 2011 QCRDL 41277.

83 Par exemple, le loyer mensuel pendant lequel le locataire ne pouvait habiter le logement (*Tobin c Richer*, 2013 QCRDL 26097 [*Tobin*]), pour les travaux effectués (*Dupuis c Beauchamp*, 2013 QCRDL 12736; *Blankrot c 9124-9953 Québec Inc.*, 2013 QCRDL 3578).

Figure 14: Délai entre le dépôt de la demande et le jugement — quand la locataire obtient gain de cause

Moyenne (jours)	790
Moyenne (semaines)	113
Valeur médiane (jours)	774
Valeur médiane (semaines)	110,6

La Figure 14 ci-dessus fait état des délais pour ces 45 causes « gagnées » par les locataires.

Il faut donc, en moyenne, 790 jours aux locataires pour faire reconnaître par la Régie du logement la présence de moisissures.

5. Comportement des locataires

Un peu plus du tiers des causes « gagnées » (17/45 causes) par les locataires le sont par des occupantes qui habitent toujours le logement au moment où la Régie rend une décision. En d'autres termes, 17 décisions renvoient à des causes où la présence de moisissure est avérée par le tribunal alors que les locataires vivent toujours dans le logement.

Les délais pour ces causes varient entre 130 et 1 904 jours. Il nous est impossible d'expliquer les deux plus courts délais (130⁸⁴ et 170⁸⁵ jours). Le plus long délai (1 904⁸⁶ jours) peut toutefois être expliqué par le fait que plusieurs audiences ont eu lieu⁸⁷. En revanche, le délai de l'affaire *Dupuis c Beauchamp* (1484 jours), où seule une audience a eu lieu, ne peut être expliqué de la même manière⁸⁸.

Figure 15: Délai entre la demande et le jugement — quand la locataire est toujours dans son logement	
Moyenne (jours)	719
Moyenne (semaines)	102,9
Valeur médiane (jours)	660
Valeur médiane (semaines)	94,6

La moyenne de ces délais est de 719 jours, ou 102,9 semaines. La médiane des données de l'échantillon est de 660 jours, ou 94,6 semaines. Ainsi, 8 locataires ont attendu moins de 660 jours et 9 locataires ont attendus 660 jours et plus. De ces 17 locataires qui habitaient toujours leur logement au moment où la Régie a rendu sa décision, 13 ont attendu au moins 436 jours, ou 62,6 semaines.

Certaines de ces causes illustrent des cas de moisissures importants. Par exemple, dans l'affaire *Montesino c Sorrenti*⁸⁹, la locataire se plaint depuis 2008 de la présence de moisissure dans la chambre à coucher. Dans l'affaire *Ducharme c Holstein Interests Ltd*⁹⁰, la locataire fait mention d'un balcon pourri, de fuites d'eau dans la chambre à coucher et des marches extérieures dangereuses au point où les facteurs refusent de lui livrer du courrier. Elle développe des problèmes de santé et le Tribunal reconnaît que les moisissures y ont contribué⁹¹. Cette locataire attend 896 jours (128,2 semaines) pour recevoir une décision de la Régie du logement. Il s'agit d'une cause complexe qui nécessita plusieurs jours d'audience⁹², mais cela ne peut expliquer ce long délai.

84 *Munteanu c Gestion BJC*, 2012 QCRDL 25384.

85 *Thomas c Roy*, 2012 QCRDL 9042

86 *Tobin*, supra note 50.

87 Dans l'affaire *Tobin*, ibid, des audiences ont eu lieu le 24 octobre 2012, le 30 novembre 2012 et le 6 juin 2013.

88 *Dupuis c Beauchamp*, 2013 QCRDL 12736. Dans cette affaire, une seule audience a eu lieu, soit le 8 mars 2013.

89 *Montesino c Sorrenti*, 2011 QCRDL 538.

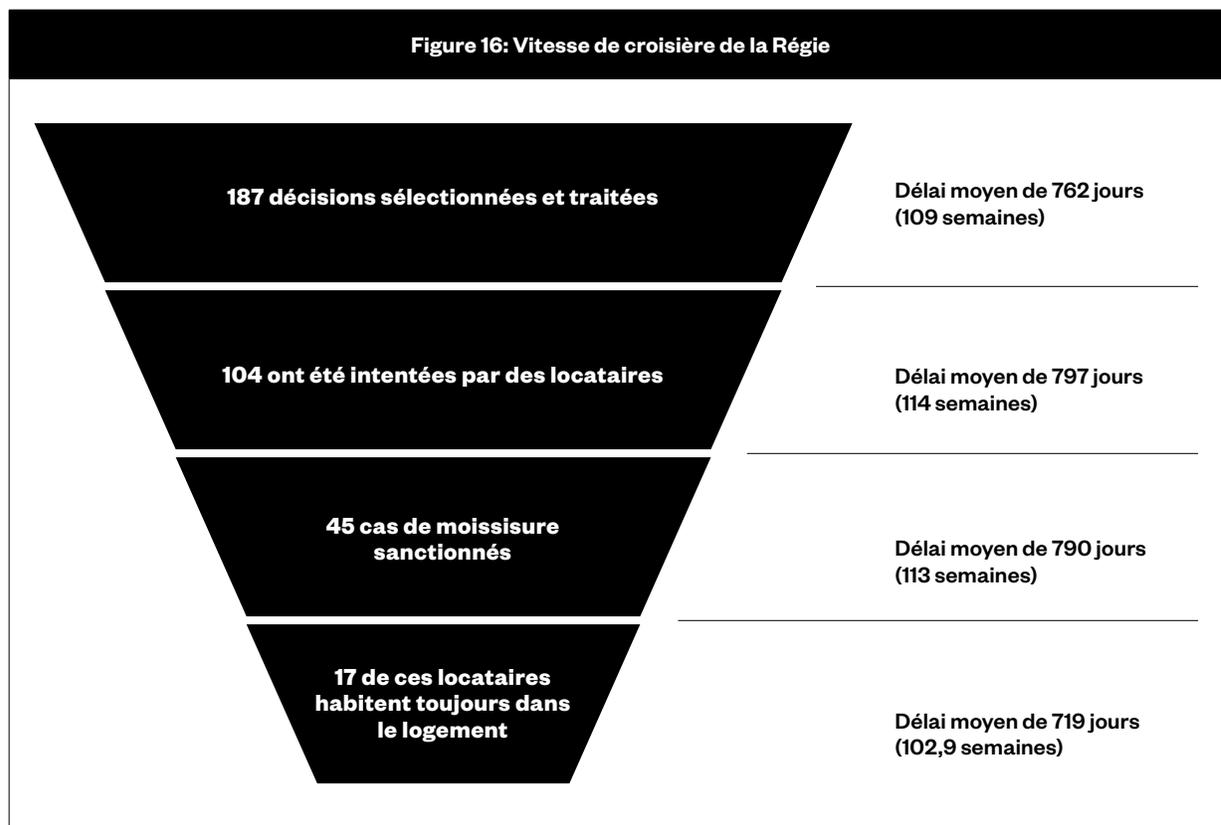
90 *Ducharme c Holstein Interests Ltd*, 2013 QCRDL 3529 [Ducharme].

91 Selon le tribunal, « [c]ertes, la preuve ne permet pas de conclure hors de tout doute que les problèmes de santé de la locataire proviennent uniquement des moisissures dont elle subit les inconvénients depuis cinq (5) ans, mais compte tenu de la règle de la proportionnalité de la preuve, le tribunal peut penser positivement qu'une partie de ses problèmes de santé provient certainement des problèmes de moisissures et de fientes de pigeons ». *Ibid* au para 133.

92 Quatre jours d'audience sont nécessaires, mais dans un intervalle de temps rapproché : 20 septembre 2012, 23 novembre 2012, 11 décembre 2012 et 18 décembre 2012. Le jugement fut rendu peu de temps après, soit le 1er février 2013.

Résumé

Le graphique suivant permet de représenter la sélection des données ainsi que la « vitesse de croisière » de la Régie en ce qui concerne les délais de jugement.



D

Analyse

Cette recherche statistique poursuivait comme principal objectif d'étudier les délais pris par la Régie du logement pour traiter les cas de moisissures. Il s'agissait notamment de vérifier l'hypothèse selon laquelle les critères de santé, d'urgence ou de préjudice sérieux n'étaient pas pris en compte — ou de manière très partielle — par la Régie du logement. Les résultats obtenus confirment cette hypothèse.

1. 790 jours pour un jugement : un déni de justice

Sur la période de janvier 2011 à décembre 2013, la Régie a mis en moyenne deux ans et un mois (790 jours) pour reconnaître que les locataires sont victimes de moisissure dans leurs logements.

Force est de constater que les délais pris par la Régie pour traiter des problèmes de moisissures sont outrageusement longs. Plus de deux ans en moyenne pour obtenir un jugement quand une partie invoque un problème de moisissure représente tout simplement un déni de justice. En effet, face à ces délais ahurissants, et pour se prémunir contre les moisissures, les locataires victimes n'ont donc d'autre choix, s'ils le peuvent, de quitter leur logement. Ils n'obtiendront dans tous les cas aucune décision de la part de la Régie dans un court délai. Sachant que les baux sont signés, dans leur immense majorité, pour une durée d'un an, ces données révèlent que les locataires n'obtiendront pas de jugement pendant la durée de leur bail.

Ce « choix » doit cependant être murement réfléchi en fonction, notamment, de l'intensité du problème de moisissure. En effet, s'ils quittent leur logement avant la fin du bail, et que le locateur saisit la Régie, cette dernière évaluera le problème de moisissure et si elle estime que celui-ci n'est pas suffisamment grave pour justifier le « déguerpissement », les locataires seront condamnés à rembourser les loyers dus ou une partie d'entre eux.

Les locataires ne peuvent donc pas compter sur la Régie du logement pour espérer vivre dans un logement exempt de moisissure dans un délai inférieur à deux années.

À l'inverse, si la Régie estime que le problème est grave, il arrive qu'elle reproche aux locataires de ne pas avoir « minimiser leurs dommages » en restant dans leurs logements. À titre d'exemple, dans une affaire le tribunal se déclare « persuadé que le locataire n'a pas pu jouir paisiblement de son logement » et il est « convaincu que l'état dans lequel se trouvait la maison, plus spécialement l'état du sous-sol, a causé des dommages au locataire et à sa famille ». Le tribunal estime cependant que « le locataire aurait dû quitter la maison plus rapidement, malgré ses difficultés financières, de façon à minimiser ses dommages »⁹³.

93 *Pieters c Freda*, 2011 QCRDL 37605.

2. Des délais qui ne tiennent pas compte de l'exécution du jugement

Pour obtenir un jugement, les locataires doivent subir des délais de plus de deux ans. Cela ne tient évidemment pas compte des délais que peut prendre l'exécution du jugement par le propriétaire. Par exemple, on rappellera la demande de jugement pour outrage au tribunal, déposée en février 2015 à la Cour supérieure par la famille Singh⁹⁴. Deux ans après le premier jugement, les locataires n'ont toujours pas obtenu son exécution. Ce cas, l'un des rares médiatisés, atteste des difficultés rencontrées par des locataires logées dans des logements insalubres pour faire exécuter des jugements en leur faveur⁹⁵.

94 *Canaj*, avril 2013, supra note 39.

95 *Ibid.*

3. L'inefficacité du recours à la Régie du logement pour lutter contre la moisissure

Aussi, au regard de nos résultats, il ne nous semble pas exagéré de relever la relative inutilité de la Régie du logement pour protéger les droits des locataires qui vivent dans un logement infesté de moisissure et, plus largement, pour faire respecter le droit de vivre dans un logement salubre. Non seulement les locataires n'obtiendront pas de jugement pendant la durée de leur bail mais la Régie n'enjoindra généralement pas aux propriétaires de faire des travaux pour rendre le logement salubre. En effet, toujours selon notre recherche, la majeure partie (soit deux tiers) des locataires avaient quitté leur logement au moment de la première audience.

C'est tout particulièrement le cas, quand le problème de moisissure est grave. Or quand les locataires ont quitté le logement, la Régie refuse systématiquement de donner suite aux demandes des locataires qui exigeraient que le propriétaire fasse des travaux. Dans ces cas, le tribunal statue de la façon suivante : « La locataire a quitté les lieux suite à une reprise de logement exercée par le locateur, sa demande d'exécution en nature est donc maintenant caduque »⁹⁶. Les propriétaires peuvent donc continuer à relouer ces logements insalubres.

96 *Newbergher c Chastenais*, 2012 QCRDL 16184.

4. L'absence de prise en compte des effets sur la santé de la présence de moisissure par la Régie

Les problèmes de moisissures rencontrés par les locataires ne sont pas tous de la même ampleur. Dans certains cas — et « [d]ans un contexte de ressources restreintes », pour reprendre les termes de la Régie⁹⁷ — il pourrait être justifié de « déclasser » certaines demandes et d'en prioriser d'autres.

Nos résultats de recherche tendent cependant à montrer que la Régie du logement ne tient pas compte de l'urgence ou du préjudice que pourrait subir les locataires.

Pour défendre cette affirmation nous nous appuyerons ici sur les 17 jugements rendus par la Régie, où les locataires ont obtenu gain de cause alors qu'ils vivaient encore dans leurs logements⁹⁸.

97 *Rapport annuel 2010-2011*, supra note 5 à la p 25.

98 Ce choix se justifie par le fait que dans les cas où les locataires ont déjà quitté leur logement on pourrait opposer que ces causes ne sont plus prioritaires compte tenu du départ des locataires. Nous préférons donc éviter une telle objection même si celle-ci nous semble critiquable pour au moins deux raisons. En effet, en ce concentrant sur les cas ayant eu gain de cause, comment la Régie fait-elle pour savoir que les locataires sont effectivement parties? Dans bien cas, les locataires déposent une demande et, lassées d'attendre une audience qui n'arrive pas, elles décident d'abandonner leur logement. Il est peu probable que les locataires prennent systématiquement le soin de prévenir la Régie de leur départ. Par ailleurs, le départ des locataires n'enlève rien à l'urgence éventuelle de faire des travaux afin d'éviter que le logement soit de nouveau loué dans les mêmes conditions d'insalubrité.

L'analyse de ces jugements révèle qu'elles obtiennent gain de cause, après des mois d'attente, pour des problèmes de moisissures parfois très graves et qui peuvent affecter gravement la santé des locataires.

Parmi les affaires relativement courantes on peut mentionner le cas d'un locataire qui a obtenu, après 636 jours d'attente, une ordonnance enjoignant au locateur de « régler définitivement le problème de moisissures à la salle de bain du locataire »⁹⁹, sans que l'on sache davantage sur l'étendue du problème. Dans un autre cas¹⁰⁰, la locataire a obtenu, après 764 jours d'attente, 600 \$ pour la perte de jouissance, l'équivalent de 30 \$ par mois passé dans un logement où

il y a toujours de la moisissure qui se forme de manière récurrente dans sa salle de bains alors qu'il n'y a pas de ventilation efficace dans cette pièce. Le mur dans sa cuisine est en piètre état, la brique à l'arrière continue à s'effriter et l'escalier intérieur menant au logement n'est pas chauffé, ce qui a pour effet de refroidir le logis¹⁰¹.

La locataire obtient également 10 \$ de diminution de loyer par mois à compter du 1er mai 2011, et ce jusqu'à ce que le locateur ait fait les réparations nécessaires pour enrayer la présence de moisissures¹⁰².

Dans une autre affaire, *Abdelali c Zeffiro*¹⁰³, le locataire saisit la Régie du logement après plusieurs mises en demeure. Un inspecteur déclare alors :

J'ai constaté, dans la salle de bains, il y avait des tâches qui apparaissaient sur les murs et le plafond (moisissure de surface), une odeur piquante se sentait en ouvrant la porte, la fenêtre ne s'ouvrait pas et le système de ventilation était défectueux. Dans le salon, la boiserie de la fenêtre était usée et la vitre brisée [...]. À l'extérieur, la façade avant, l'allée pour piétons et perron étaient endommagés, Poste-Canada avait envoyé un avis aux locataires pour ne plus livrer de courriers à cette adresse¹⁰⁴.

Le jugement est rendu plus de deux après le dépôt de la demande et le régisseur ordonne de faire les travaux et diminue « le loyer de 50 \$ par mois à compter du 1er juillet 2008 et ce, jusqu'à ce que les travaux ci-haut ordonnés soient terminés »¹⁰⁵.

99 *Brunet c Sidorov*, 2013 QCRDL 14889 (636 jours pour obtenir le jugement).

100 *Aguilar c Arcoraci*, 2011 QCRDL 19952.

101 Ibid.

102 Ibid.

103 *Abdelali c Zeffiro*, 2011 QCRDL 20990.

104 Témoignage de l'inspecteur rapporté dans le jugement, ibid au para 7.

105 Ibid au para 16.

Ces exemples attestent sans conteste d'importants problèmes : moisissures récurrentes dans la salle de bain, une « odeur piquante » dans un appartement, refus du Postes Canada de livrer le courrier à l'appartement. Il reste qu'on pourrait nous opposer que ces problèmes, bien que réels, n'affectent pas la santé des locataires et que face au manque de moyen de la Régie, les délais sont justifiés. Cet argumentaire ne résiste cependant pas à l'analyse.

En effet, si l'on s'appuie toujours sur le même échantillon de jugements — où les locataires obtiennent gain de cause et où ils vivent encore sur place — on retrouve des cas où la Régie du logement reconnaît elle-même que la santé des locataires est affectée par un problème des moisissures. Les deux exemples suivants illustrent ce point.

321 jours pour statuer que la moisissure est un problème qui met en péril la santé du locataire

Dans une affaire rendue en 2012, *Hamel c. Jean-Claude Lemay et Fils ltée*, 2012 QCRDL 17633, soit 321 jours après le dépôt de la demande, le régisseur déclare : « La situation des fenêtres et de la moisissure constitue un problème grave qui met en péril la santé du locataire ». Il ordonne alors au locateur de régler les anomalies dans un délai d'un mois et précise que le défaut de respecter cette ordonnance donnera ouverture à un outrage au tribunal.

On relèvera que les indemnités obtenues — alors qu'il y a mise en péril de la santé du locataire — restent relativement réduites. Le locataire obtient une diminution de loyer de 30 \$ par mois à compter du 1er juin 2012 et la condamnation du locateur

à payer au locataire la somme de 420 \$ avec intérêts et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter du 2 mai 2012, ainsi que les frais judiciaires et de signification de 57 \$.

Il aura ainsi fallu 321 jours à la Régie pour établir que la santé du locataire était en péril et lui octroyer 30 \$ de diminution de loyer.

896 jours pour conclure que la moisissure affecte l'œil d'une locataire

C'est peut-être l'affaire *Holstein Interests Ltd*, qui atteste le mieux de l'incapacité de la Régie du logement à prendre en compte l'urgence des préjudices subis par les locataires. Dans cette affaire la locataire communique à de multiples reprises avec son propriétaire au sujet des problèmes de moisissures, de fientes d'oiseaux, de souris, etc. Depuis le 5 novembre 2009, Postes Canada refuse de livrer le courrier compte tenu du caractère dangereux de l'escalier. La locataire souffre d'une maladie à l'œil, dont il sera établi à l'audience « que sa maladie est due à l'accumulation de fientes d'oiseaux, de vermines, trouvées sur le balcon et sous les planchers ». Elle saisit le tribunal le 20 août 2010. Le 20 septembre 2012, plus de deux ans plus tard, lors de la première audience qui va durer trois jours, il est établi qu'il y a encore de la moisissure.

Le régisseur relève alors que l'expert

a clairement témoigné des problèmes de santé que pourrait avoir la locataire, précisément par les fientes d'oiseaux et de vermine. Tous ont pu constater l'ampleur de celles-ci autant sur le balcon que dans les planchers. Les photos sont aussi éloquentes sur l'état du bâtiment, notamment sur la fenêtre de la chambre et surtout de l'escalier. Même Postes Canada, a avisé qu'il considérait les marches trop dangereuse pour s'y aventurer et une décision a été prise de ne plus délivrer le courrier à cette adresse [...].

La locataire réclamait une diminution de loyer de 50 % depuis le 1er janvier 2008. Le régisseur estime cependant que ce montant est « nettement exagéré, car elle y a quand même vécu et elle en a profité. Pas entièrement comme elle aurait voulu, mais elle en a quand même retiré une certaine jouissance ». Elle obtiendra finalement une réduction de 75 \$ par mois, sur un loyer de 574 \$ par mois à compter du 1er février 2008 (date de la première réclamation).

Il aura donc fallu que la locataire attende deux ans et cinq mois (29 mois/896 jours/641 jours ouvrables/128 semaines) pour obtenir réparation alors qu'il est établi à l'audience que la maladie à l'œil de la locataire est due, au moins pour partie, aux fientes d'oiseaux et de vermine qui envahissent son appartement dans lequel elle vit toujours.

Ces deux exemples permettent de mettre en lumière que même dans des cas particulièrement graves pour la santé des locataires, la Régie peut mettre jusqu'à 2 ans et cinq mois pour rendre un jugement. Ces deux exemples n'ont cependant rien d'extraordinaire. Il nous semble important de rappeler que les délais de jugement pour l'ensemble des causes où apparaît, de manière récurrente, le terme moisissure est de 762 jours, que le problème de moisissure soit, ou non, avéré. Et quand le problème de moisissure est avéré et que le locataire obtient gain de cause, le délai est de 790 jours en moyenne.

Il ressort ainsi de nos résultats qu'en ce qui concerne les problèmes de moisissures, la mise au rôle ne prend donc en compte que d'une manière extrêmement partielle et arbitraire l'urgence ou le préjudice subi par les locataires. Une recherche concernant la vermine ou le chauffage par exemple reste à faire mais on peut émettre l'hypothèse que les résultats ne seraient pas différents.

La mise au rôle ne prend donc en compte que d'une manière extrêmement partielle et arbitraire l'urgence ou le préjudice subi par les locataires.

En revanche, en matière de non-paiement de loyer, même pour des sommes minimales, la Régie rend ses jugements en un mois et demi en moyenne. La notion de préjudice sérieux — telle qu'interprétée par la Régie — apparaît clairement comme une notion à géométrie variable selon qu'il s'agisse de moisissures ou d'argent.

5. Des indemnités dérisoires : absence de fonction dissuasive ou restauratrice des jugements de la Régie

On remarquera, toujours à partir des deux exemples analysés ci-dessus, que les indemnités versées, alors que le tribunal conclut à une atteinte grave à la santé des locataires, sont dérisoires.

Dans le premier cas, le locataire obtient une diminution de loyer de 30 \$, près d'un an après avoir déposé sa demande (321 jours), alors que le régisseur déclare que la situation « constitue un problème grave qui met en péril la santé du locataire ».

Dans le second, la locataire aura attendu deux ans et cinq mois (896 jours — 128 semaines) pour obtenir 75 \$ de diminution de loyer (sur un loyer de 575 \$). Le régisseur conclut pourtant que la moisissure a contribué à aggraver la maladie de l'œil de la locataire.

Ces indemnités largement insuffisantes ne constituent bien évidemment pas un incitatif pour les propriétaires à faire les travaux requis. Elles ne peuvent par ailleurs aucunement être considérées comme des indemnités satisfaisantes pour des locataires qui ont vécu des mois — parfois avec leurs enfants — dans des logements dangereux pour leur santé.

6. La mise au rôle ou l'organisation d'une justice à deux vitesses

Enfin, il ressort de notre recherche que la cause des délais ahurissants que subissent les locataires ne peut être réduite au manque de moyens et de ressources dont souffre la Régie du logement.

En effet, si le manque de moyens et de ressources semble un enjeu majeur pour la Régie, il n'en demeure pas moins que l'organisation, par la Régie elle-même, de la mise au rôle des causes entendues pèse de tout son poids dans le délai de traitement des demandes des locataires. La décision de catégoriser et de prioriser les demandes de non-paiement est un choix administratif et politique qui n'a rien à voir avec le manque de moyen dont peut souffrir la Régie. Cette décision repose sur une interprétation contestable du Code civil du Québec. Dans tous les cas, elle a pour conséquence concrète de déclasser les priorités des locataires, au profit des demandes de non-paiement et d'expulsion des locataires.

Conclusion

Des délais arbitraires et déraisonnables — un déni de justice et une violation du droit au logement



Dans le cadre de cette recherche, nous avons tenté de dénoncer deux choses. En premier lieu, nous avons montré le fondement arbitraire de la catégorisation des causes mises au rôle. Celle-ci ne repose en effet, selon nous, sur aucune base légale et se fonde sur une interprétation arbitraire de la notion de préjudice sérieux. Il en résulte que la priorité systématiquement et méthodiquement accordée aux causes de non-paiement n'est juridiquement pas justifiable.

En second lieu, à partir de l'exemple de la moisissure dans les logements, nous avons démontré que ni l'urgence ni le préjudice subi par les locataires n'était sérieusement pris en compte par la Régie lors de la mise au rôle. Il faut plus de deux ans et un mois (762 jours) à la Régie pour statuer sur la présence ou non de moisissures dans un logement, que la demande soit déposée par une propriétaire ou une locataire. D'autres études devraient être menées pour confirmer notre hypothèse que des délais similaires pourraient être relevés pour les cas de harcèlement ou de présence de vermines, deux autres enjeux au cœur des préoccupations des locataires.

Ainsi, pendant la durée de leur bail — un an, dans l'immense majorité des cas — les locataires victimes de moisissures n'ont presque aucune chance d'obtenir un jugement et *a fortiori* réparation. Ce refus de juger dans un délai de plus de deux ans constitue un déni de justice. Un tel déni contribue certainement à expliquer le discrédit du système judiciaire en la matière et le « non recours » des locataires à la Régie pour tenter de faire valoir leurs droits. En effet, face à de tels délais, le recours à la Régie du logement apparaît relativement voire totalement inutile pour les locataires. Ces dernières sont confrontées à un choix socialement inacceptable : soit respecter la loi et vivre pendant plus de deux ans avec de la moisissure, le temps que la Régie se prononce sur le sujet ; soit violer la loi en quittant avant jugement leur logement insalubre et espérer en trouver un moins insalubre. Dans ce dernier cas, si les locataires sont finalement poursuivies par leur propriétaire il ne leur reste plus qu'à espérer que la Régie conclut que le logement était impropre à l'habitation, conformément à l'article 1915 du C.c.Q., pour espérer ne pas avoir à payer les loyers dus. Il appartiendra cependant aux locataires de faire la preuve du caractère impropre à

l'habitation du logement. Comme il est établi que la notion d'impropre à l'habitation est plus exigeante que le mauvais état d'habitabilité, la régisseuse exigera souvent de nombreuses preuves documentaires (rapport d'inspection, photos, témoignages...). Une telle exigence procédurale contraste avec la simplicité procédurale avec laquelle les propriétaires peuvent obtenir l'expulsion d'un locataire qui n'a pas payé son loyer, ou partiellement payé, après trois semaines de délai.

Ce déni de justice constitue également une violation flagrante du droit au logement, droit consacré en droit international. On rappellera en effet que selon ce droit les États s'engagent à garantir l'habitabilité du logement :

Un logement convenable doit être habitable, en ce sens qu'il doit offrir l'espace convenable et la protection contre le froid, l'humidité, la chaleur, la pluie, le vent ou d'autres dangers pour la santé, les risques dus à des défauts structurels et les vecteurs de maladies¹⁰⁶.

106 CDESC, Observation générale n°4, *Le droit à un logement suffisant*, 1er janvier 1992.

Pour garantir l'habitabilité, les États doivent notamment mettre en place des « recours utiles »¹⁰⁷. Or quelle est l'utilité de recours contre l'insalubrité dont les jugements sont rendus plus de deux ans plus tard — soit après l'échéance de l'immense majorité des baux conclus au Québec? Quelle est l'utilité de recours qui octroient des indemnités déraisonnables? Quelle est l'utilité de recours qui n'ont aucune fonction dissuasive ou réparatrice? Bref, l'incapacité du système judiciaire à répondre aux demandes judiciaires de l'immense majorité des locataires québécoises constitue, selon nous, une violation claire du droit au logement.

107 CDESC, Observations générale n°3, *La nature des obligations des États parties (art. 2, par. 1, du Pacte [international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels])*, 1er janvier 1991.

On peut enfin mentionner que ces délais apparaissent en violation flagrante des fondements de la justice administrative au Québec, tels qu'énoncés à l'article 1 de la *Loi sur la justice administrative* :

La présente loi a pour objet d'affirmer la spécificité de la justice administrative et d'en assurer la qualité, la célérité et l'accessibilité.
[Nos soulignés]

Le Conseil de la justice administrative — qui est notamment chargé d'examiner les plaintes à l'égard des régisseurs — n'hésite pas à s'appuyer sur ce principe pour sanctionner les régisseuses qui ne respectent pas le délai de trois mois pour remettre leur jugement après la dernière audition. Lorsqu'il est question de sanctionner un individu, le Conseil n'hésite pas à rappeler

l'importance pour les justiciables d'obtenir un jugement dans des délais raisonnables. Ainsi, en 2014, dans *La Haye et Bélanger* il rappelle avec force:

Il est largement accepté que ce qui caractérise les tribunaux administratifs, du moins ceux qui ont des pouvoirs juridictionnels comme la CLP, est la célérité, l'accessibilité et l'expertise. Le législateur a prévu expressément des délais limites pour ce genre de tribunaux administratifs, a enlevé la possibilité d'en appeler, simplifié les règles de preuve et de procédures et prévu la possibilité d'être représenté par des non-avocats.

Ces tribunaux doivent tendre à respecter ces délais puisque c'est la volonté du législateur. On peut comprendre aisément qu'une personne ne peut attendre longtemps avant d'être fixée sur son incapacité et sur les compensations auxquelles elle a droit. La vie utile d'un travailleur n'est pas assez longue pour subir les délais du système judiciaire. On constate d'ailleurs que dans certaines affaires faisant les manchettes, le public est consterné de voir combien de temps cela prend pour qu'une affaire soit réglée¹⁰⁸.

En ce qui concerne plus spécifiquement l'obligation de célérité et de diligence des régisseuses¹⁰⁹, le Conseil de justice administrative a récemment tenu à mettre l'accent sur la particularité du logement et sur l'importance d'obtenir un jugement rapidement.

[L]e champ de la compétence de la Régie touche un domaine d'importance pour le justiciable : son habitation. Que la situation soit considérée sous l'angle du propriétaire ou du locataire, une personne ne peut attendre longtemps sur quelque chose qui la touche d'aussi près¹¹⁰.

Si l'on ne peut que partager les postulats du Conseil de la justice administrative, on regrettera toutefois que ceux-ci ne visent qu'à sanctionner des individus et non à remettre en cause un système, délibérément et structurellement organisé pour accroître les délais d'audience des causes portées par les locataires.

Aussi, pour conclure, on insistera sur le fait que ces délais ne sont pas une fatalité. Comme nous l'avons vu, en Ontario, la Commission de la location immobilière (CLI), les requêtes des locataires sont entendues en moyenne en jours ouvrables suivant leur dépôt¹¹¹ alors que le volume contentieux est globalement le même qu'au Québec.

108 *La Haye et Bélanger*, 2014 QCCJA 697 (CanLII).

109 *Le Code de Déontologie des Régisseurs de la Régie du logement*, RLRQ, c.R-8.1, r.1 énonce : « 3. Le régisseur exerce ses fonctions avec honneur, dignité, intégrité et diligence. » [Nos soulignés]

110 *Farmer c Robins*, supra note 58 au para 18.

111 Tribunaux de justice sociale Ontario, *Rapport annuel 2012-2013*, Toronto, Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2013 à la p 29, en ligne : <<http://www.sjto.gov.on.ca/documents/tjso/Rapport%20annuel%202012-2013.pdf>>.

Alors certes, les coupures budgétaires annoncées par le gouvernement du Québec ne vont certainement pas contribuer à améliorer les conditions de travail des travailleuses de la Régie du logement et réduire les délais subis par les locataires¹¹². Toutefois, la catégorisation et la hiérarchisation des causes mises au rôle n'ont rien à voir avec les contraintes budgétaires. Il s'agit d'un choix, administratif et politique. Le choix est arbitraire, contraire aux droits humains et aux principes de la justice administrative, il encourage le « non recours » des locataires à la Régie et il produit des effets clairement discriminatoires à l'égard de ces derniers.

112 Le gouvernement vient de demander à la Régie du logement de réduire de 3 % ses effectifs. Jean-Marc Salvet, « Réduction d'effectifs : 11 ministères et organismes sous la loupe », *La Presse*, 16 avril 2015, <<http://www.lapresse.ca/le-soleil/actualites/politique/201504/15/01-4861498-reduction-deffectifs-11-ministeres-et-organismes-sous-la-loupe.php>>.

Annexe

Liste des causes analysées					
Décision	Date d'introduction de la demande	Date de la 1ère audience	Date du jugement	Nombre de jours entre la demande et décision	Nombre de jours entre la 1ère audience et la décision
Giancola c Musset 2013 QCRDL 28903	04-11-09	13-08-19	13-08-30	3216	11
Galarneau c. Grenier 2012 QCRDL 9308	06-01-25	12-03-01	12-03-15	2241	14
Lomaga c. Investissements Dagenais 2011 QCRDL 43554	05-10-28	11-10-24	11-11-17	2211	24
Poulin c. Latour, 2012 QCRDL 918	06-05-19	11-11-09	12-01-16	2068	68
Tobin c Richer 2013 QCRDL 26097	08-05-13	12-10-24	13-07-30	1904	279
Branco c. Spedding Vendette 2011 QCRDL 45602	06-11-13	08-04-04	11-12-09	1852	1344
Auger c Timothee 2012 QCRDL 589	07-01-11	11-12-12	12-01-11	1826	30
Roy c. Desrochers-Romano 2011 QCRDL 48609	07-03-14	11-11-14	11-12-28	1750	44
Quijada c. Piccinini 2012 QCRDL 37999	08-03-04	12-10-01	12-10-30	1701	29
Ferreira c. Ares, 2013 QCRDL 35021	09-04-20	13-10-16	13-10-28	1652	12
Légaré c. Correia 2011 QCRDL 19259	06-11-29	11-05-09	11-05-16	1629	7
Barbe c. Gendreau 2013 QCRDL 14973	08-11-12	13-02-27	13-04-27	1627	59
Gélinas c Grenier 2013 QCRDL 22373	09-01-23	13-06-10	13-06-20	1609	10
Vanasse c. Boisvert 2012 QCRDL 18817	07-11-28	12-02-29	12-03-07	1561	7

L'organisation d'une justice à deux vitesses

Nasreddine c. Jean-Mary 2012 QCRDL 12908	08-01-10	12-02-14	12-04-16	1558	62
Oskanian c Daych 2013 QCRDL 624	08-10-29	12-11-29	13-01-10	1534	42
Pieters c. Freda 2011 QCRDL 37605	07-04-23	11-06-01	11-06-29	1528	28
Bazinet c. Soligon, 2012 QCRDL 751	07-11-23	11-10-24	12-01-10	1509	78
Descheneaux c. Perreault 2012 QCRDL 32708	08-08-15	12-08-21	12-09-19	1496	29
Dupuis c Beauchamp 2013 QCRDL 12736	09-03-20	13-03-18	13-04-12	1484	25
Simoneau c. Hamel 2013 QCRDL 24988	09-08-04	13-07-08	13-07-19	1445	11
Rannou c. 3025951 Canada inc. (Gestion Meljo) 2012 QCRDL 29299	08-09-09	10-09-17	12-08-21	1442	704
Hernandez c. Vu, 2013 QCRDL 2712	09-03-19	12-12-20	13-01-23	1406	34
Moretti c. Montfort 2011 QCRDL 1812	07-03-16	10-10-15	11-01-18	1404	95
Samson c. Pilon 2011 QCRDL 4057	07-05-15	10-11-29	11-02-02	1359	65
Auclair c Gareau 2013 QCRDL 2339	09-06-23	12-01-17	13-01-18	1305	367
Landry c. Fournier, 2013 QCRDL 14895	09-10-28	13-03-21	13-04-29	1279	39
Jurado c. Lallouz 2013 QCRDL 38402	10-05-27	12-10-25	13-11-19	1272	390
EI-Aal c. Fablet 2011 QCRDL 41129	08-06-14	11-10-05	11-11-03	1237	29
Fattal c Smith 2013 QCRDL 2496	09-09-16	12-12-18	13-01-23	1225	36
FDL Compagnie ltée c. Gawwad, 2013 QCRDL 32690	10-06-14	13-09-11	13-10-10	1214	29
Ouellet c. Gestion ABSM inc. 2013 QCRDL 11470	10-01-14	12-12-17	13-03-30	1171	103
Baker c. Gbeily 2013 QCRDL 23192	10-04-14	13-06-20	13-06-26	1169	6
L'Heureux c Ferland 2013 QCRDL 12152	10-02-17	13-03-20	13-04-05	1143	16
Simard c. Jean 2011 QCRDL 9587	08-01-28	09-11-09	11-03-12	1139	488
Lagne c. Nguyen 2012 QCRDL 23621	09-06-11	12-06-12	12-07-10	1125	28
Desforges c. BDD 2000 2011 QCRDL 11715	08-03-10	11-02-04	11-03-30	1115	54
Labonté c. Patoine, 2013 QCRDL 28792	10-08-25	13-02-07	13-08-27	1098	201
Laberge (Immeubles Laberge) c. Nafis 2011 QCRDL 2183	08-01-21	10-12-10	11-01-19	1094	40
Girard c. 9196-8743 Québec inc. 2013 QCRDL 19018	10-06-22	13-04-30	13-05-29	1072	29
Ciccone c. Pageau, 2012 QCRDL 9811	09-04-27	12-02-17	12-03-20	1058	32

Boily c. Chicoyne, 2013 QCRDL 18762	10-07-28	13-03-21	13-05-31	1038	71
Vandal c. Bergeron, 2012 QCRDL 14098	09-07-13	12-04-16	12-04-23	1015	7
Béland c Gaudet 2013 QCRDL 31175	10-12-17	13-09-10	13-09-24	1012	14
Bitzas c. Hussain 2011 QCRDL 45665	09-03-03	11-02-21	11-12-07	1009	289
Blair c. Charron 2013 QCRDL 5652	10-05-17	13-01-23	13-02-13	1003	21
Joly c Rioux 2013 QCRDL 27967	10-11-30	13-07-11	13-08-21	995	41
Dhaouadi c. Arcaro, 2013 QCRDL 24990	10-10-27	12-12-21	13-07-17	994	208
Youten c. Glasgow, 2012 QCRDL 37516	10-02-23	12-03-21	12-10-24	974	217
Mirza c Chowdhury 2013 QCRDL 38512	11-04-07	13-09-10	13-11-22	960	73
Boisvert c. Cerna Holman 2011 QCRDL 47798	09-05-06	11-11-17	11-12-15	953	28
Samson c. Cyr 2011 QCRDL 47799	09-06-05	11-11-07	11-12-15	923	38
Habitations Michel Alarie c. Constantin 2012 QCRDL 125	09-07-22	11-12-13	12-01-05	897	23
Ducharme c. Holstein Interests Ltd. 2013 QCRDL 3529	10-08-20	12-09-20	13-02-01	896	134
Malka c. Reynold 2011 QCRDL 25691	09-01-14	11-05-30	11-06-27	894	28
Rémillard c Poissant 2013 QCRDL 8871	10-10-05	12-10-02	13-03-12	889	161
Desrochers c. Jolicoeur, 2012 QCRDL 16709	09-12-08	12-05-01	12-05-08	882	7
Beaulieu c Couture 2013 QCRDL 36580	11-06-15	13-01-21	13-11-12	881	295
Mercier c Lee 2013 QCRDL 35068	11-05-27	13-10-10	13-10-17	874	7
Masson c. Laneuville, 2012 QCRDL 39994	10-07-02	12-11-05	12-11-12	864	7
LT Investment Inc. c. Zhang, 2013 QCRDL 33304	11-06-03	13-09-18	13-10-11	861	23
Alfano c. Blondin-Prieur, 2012 QCRDL 23050	10-03-03	12-05-30	12-07-06	856	37
Lanthier c. Hacher 2012 QCRDL 12518	09-12-08	12-02-13	12-04-10	854	57
Haeri c. Thornhill 2012 QCRDL 6600	09-10-29	12-01-24	12-02-22	846	29
Lebrasseur c. Poulin, 2013 QCRDL 31165	11-05-25	13-09-04	13-09-17	846	13
Maurice c. Murdaca 2011 QCRDL 48789	09-08-20	11-10-17	11-12-14	846	58
Mc Intosh c. Sincennes 2013 QCRDL 7231	10-11-10	13-02-18	13-03-01	842	11
Cauchon c. Fontaine 2012 QCRDL 21857	10-03-09	12-06-11	12-06-26	840	15
Segalovitch c. Bentahar, 2013 QCRDL 31360	11-06-09	13-09-10	13-09-23	837	13
Parent c. Desroches 2012 QCRDL 3574	09-10-16	11-11-23	12-01-30	836	68

L'organisation d'une justice à deux vitesses

Newbergher c. Chastenais 2012 QCRDL 16184	10-01-19	12-03-14	12-05-02	834	49
Puszkas c. Chisca 2011 QCRDL 3226	08-10-17	11-01-14	11-01-27	832	13
Montesino c. Sorrenti 2011 QCRDL 5308	08-10-29	10-12-15	11-02-07	831	54
Lawless c. Complexe Southwest One 2011 QCRDL 8582	08-11-27	11-01-05	11-03-01	824	55
Gagnon c Fafard 2013 QCRDL 42189	11-09-21	13-12-13	13-12-19	820	6
Gamache c. Sylvestre 2013 QCRDL 33977	11-07-27	13-09-25	13-10-22	818	27
Côté c. Fortier 2011 QCRDL 39259	09-08-31	11-09-30	11-11-17	808	48
Compagnie FDL Itée c. Zaiani, 2012 QCRDL 3661	09-11-20	12-01-12	12-02-01	803	20
Qamar c. Nawaz 2013 QCRDL 17409	11-03-02	13-04-11	13-05-13	803	32
Daoust c Aldridge 2013 QCRDL 24206	11-05-03	13-05-22	13-07-04	793	43
Marcil c. Ouellet 2011 QCRDL 3405	08-12-10	10-12-07	11-02-03	785	58
Abdelali c. Zeffiro 2011 QCRDL 20990	09-04-06	11-04-27	11-05-30	784	33
Frigon c. Cousineau 2012 QCRDL 30237	10-07-19	12-08-27	12-09-04	778	8
Mighari c. Audige 2011 QCRDL 8093	09-01-15	11-02-10	11-02-28	774	18
Fortin c. Tran, 2012 QCRDL 18413	10-01-26	12-02-28	12-03-08	772	9
Aguilar c. Arcoraci 2011 QCRDL 19952	09-04-14	11-05-04	11-05-18	764	14
Bellemare c. Bellemare, 2012 QCRDL 5856	10-01-14	12-02-01	12-02-17	764	16
Lord c Lemay, 2012 QCRDL 10560	10-02-19	12-03-13	12-03-23	763	10
Raymond c Gallego Ortiz 2013 QCRDL 20798	11-05-16	13-04-04	13-06-12	758	69
Arseneault c. Tremblay 2012 QCRDL 30255	10-08-12	12-08-01	12-09-05	755	35
Brunet c. Yi, 2012 QCRDL 28224	10-07-28	12-07-18	12-08-17	751	30
Blankrot c 9124-9953 Québec Inc 2013 QCRDL 35784	11-10-20	13-09-03	13-11-05	747	63
Dimanno c Gallepos 2013 QCRDL 5470	11-02-03	13-02-13	13-02-15	743	2
Uddin c. Myhill, 2012 QCRDL 19117	10-05-25	12-05-16	12-05-30	736	14
Dorsainvil c. François 2011 QCRDL 11127	09-03-24	11-03-04	11-03-25	731	21
Lavigne c. Cloutier, 2013 QCRDL 7820	11-03-01	13-01-23	13-03-01	731	37
Beausoleil c. Enseignes Lajeunesse inc. 2012 QCRDL 38234	10-11-09	12-10-22	12-10-31	722	9
Gélinas c. Grenier 2011 QCRDL 936	09-01-23	10-12-15	11-01-13	720	29

Gaillardetz c. Rochon 2011 QCRDL 9518	09-04-03	11-02-21	11-03-14	710	21
Seaburn c. St-Jean, Fortier 2011 QCRDL 35519	10-01-12	11-08-10	11-12-15	702	127
Société d'investissement Mentorat c. Médale, 2013 QCRDL 7297	11-03-29	13-02-19	13-02-28	702	9
Soumis c Parent 2013 QCRDL 16712	11-06-17	13-04-10	13-05-13	696	33
Martineau c. Ruel 2012 QCRDL 17740	10-06-22	12-04-18	12-05-17	695	29
Mahboub c. Jean 2011 QCRDL 852	09-02-16	10-12-14	11-01-11	694	28
Morin c. Lessard 2012 QCRDL 44059	11-01-25	12-09-26	12-12-13	688	78
Société immobilière ADELG enr. c. Dumais 2012 QCRDL 389	10-02-23	11-10-14	12-01-10	686	88
Xanthis c. Gustelia 2012 QCRDL 26123	10-09-02	12-04-24	12-07-19	686	86
Blanchet c. Immeubles Audet inc. 2011 QCRDL 42682	09-12-30	11-08-24	11-11-15	685	83
Marchand c. Delisle 2012 QCRDL 22547	10-09-08	12-06-26	12-06-29	660	3
Béliveau c. Gestion Imevco inc. 2013 QCRDL 15940	11-07-27	13-03-07	13-05-08	651	62
Rubeya c. Ravirash 2012 QCRDL 25373	10-10-22	12-07-04	12-07-20	637	16
Brunet c. Sidorov 2013 QCRDL 14889	11-08-03	13-04-08	13-04-30	636	22
Fallow c. Robidas, 2013 QCRDL 3407	11-05-10	11-09-29	13-01-31	632	490
Butean c. Pacifique 2011 QCRDL 23995	09-10-07	11-06-22	11-06-27	628	5
Rodrigues c. Ragusa, 2012 QCRDL 33964	11-01-16	12-09-11	12-10-01	624	20
Scalabrini c Blais 2013 QCDRL 3378	11-05-17	12-12-14	13-01-29	623	46
Beaupré c Bell 2013 QCRDL 31201	12-01-27	13-08-28	13-09-24	606	27
Dejean c. Sabatini 2011 QCRDL 25472	09-11-19	11-06-02	11-06-29	587	27
Gestion immobilière Memon c. Corriveau 2013 QCRDL 18079	11-11-04	13-02-19	13-05-24	567	94
Labrie c Gagnon, 2012 QCRDL 44995	10-12-03	12-06-13	12-06-19	564	6
Turcotte c. Sherbrooke (Office municipal d'habitation de), 2013 QCRDL 14951	11-10-20	13-04-22	13-04-30	558	8
Bilodeau c. Frigon 2011 QCRDL 40641	10-05-06	11-10-03	11-11-02	545	30
Clouâtre c. Duval 2011 QCRDL 27004	10-01-18	11-07-06	11-07-14	542	8
Julien c. Daoust-Prévost 2011 QCRDL 14578	09-11-04	11-04-06	11-04-14	526	8
Gravel c. Blouin 2013 QCRDL 5385	11-09-26	13-01-08	13-02-14	507	37

L'organisation d'une justice à deux vitesses

Geoffrion c. Picard 2011 QCRDL 33685	10-05-06	11-09-01	11-09-22	504	21
Lachance c. Thibodeau 2011 QCRDL 4265	09-09-21	11-01-10	11-02-03	500	24
Giancola c. Nadeau, 2013 QCRDL 20948	12-02-06	12-06-14	13-06-11	491	362
Bennane c. Milk Investment 2011 QCRDL 463	09-09-10	10-06-09	11-01-05	482	210
Lévesque c. Chrétien 2012 QCRDL 11374	10-12-03	12-01-25	12-03-29	482	64
Hudon c. Turcotte 2013 QCRDL 13657	12-02-02	12-05-14	13-04-17	440	338
Cerna c. Bleau, 2012 QCRDL 3604	10-11-22	12-01-23	12-02-01	436	9
Bédard c. Mc Carthy 2011 QCRDL 11170	10-01-19	11-03-09	11-03-28	433	19
Bourouiss c. Zeeshan 2011 QCRDL 42044	10-03-05	11-04-21	11-05-06	427	15
Houle c. Lépine 2013 QCRDL 28734	12-07-06	13-07-09	13-08-26	416	48
Lamontagne c. Cinq-Mars 2012 QCRDL 27309	11-06-28	12-06-20	12-08-08	407	49
Hélie c. Gestion FPR inc. 2011 QCRDL 41277	10-09-27	11-02-02	11-11-03	402	274
Landry c. Papaioannou, 2012 QCRDL 34354	11-08-29	12-08-01	12-10-02	400	62
Thomasz c. Islam 2011 QCRDL 46282	10-11-04	11-11-14	11-12-08	399	24
Bellemare c. Lazarre 2012 QCRDL 21788	11-05-17	12-05-14	12-06-18	398	35
Mezzacappa c. St-Pierre 2011 QCRDL 45035	10-11-05	11-11-23	11-11-30	390	7
Ponce De Leon c. Iantomasi 2011 QCRDL 43019	10-11-03	11-10-17	11-11-17	379	31
Viel c. Beaupré 2013 QCRDL 31774	12-09-14	13-08-29	13-09-26	377	28
Société GMF c. Lacroix 2012 QCRDL 16533	11-05-08	12-04-18	12-05-08	366	20
Di Gioacchino c. Coopérative de la Cour Fleurie 2012 QCRDL 33468	11-10-04	12-09-12	12-09-27	359	15
Liboiron c. Grignon 2011 QCRDL 39934	10-11-18	11-10-17	11-10-26	342	9
Morneau c. Mailloux 2011 QCRDL 22181	10-07-02	11-05-30	11-06-06	339	7
Genest c. Liebezeit 2011 QCRDL 47729	11-01-25	11-11-14	11-12-15	324	31
Hamel c. Jean-Claude Lemay et Fils ltée, 2012 QCRDL 17633	11-07-06	12-05-10	12-05-22	321	12
Harvey c. Lévesque 2012 QCRDL 43596	12-02-10	12-10-31	12-12-12	306	42
Jina c Coronado 2013 QCRDL 29585	12-11-26	13-04-15	13-09-06	284	144
Labillois c. Samson, 2012 QCRDL 6158	11-06-03	12-02-13	12-02-21	263	8
Leblanc c. Apponi, 2012 QCRDL 34776	12-02-07	12-09-17	12-10-05	241	18

Khodabandelloo c. Structures métropolitaine (SMI) inc, 2012 QCRDL 24075	11-11-16	12-02-20	12-07-10	237	141
McNicoll c. Société de gestion Pragy inc. 2012 QCRDL 124	11-05-16	11-12-06	12-01-06	235	31
Li c Qian 2012 QCRDL 34777	12-02-17	12-06-27	12-10-04	230	99
Mbazogho c. Immeuble avenue Dupuis 2012 QCRDL 14181	11-08-22	12-03-22	12-04-08	230	17
Kingsbury c. Mongrain 2011 QCRDL 27861	10-12-08	11-05-11	11-07-22	226	72
Gingue c. Lanoue, 2012 QCRDL 5489	11-07-08	12-02-03	12-02-14	221	11
Paraboschi c. Charles 2011 QCRDL 16854	10-09-24	11-02-11	11-04-29	217	77
Romero c. Hassan, 2012 QCRDL 27465	12-02-03	12-06-15	12-08-08	187	54
Acherkouk c. Noël 2013 QCRDL 5658	12-08-14	13-02-04	13-02-14	184	10
Esubi c. De Santis 2012 QCRDL 17389	11-11-22	12-05-01	12-05-15	175	14
Poirier c. Higgins 2012 QCRDL 17417	11-11-24	12-04-18	12-05-17	175	29
Gaspard c. Labossière, 2012 QCRDL 28215	12-02-22	12-05-25	12-08-14	174	81
Thomas c. Roy 2012 QCRDL 9042	11-09-27	12-02-17	12-03-15	170	27
Marsel Investments Enr. c. Rodriguez 2011 QCRDL 24007	11-01-27	11-06-14	11-06-28	152	14
Lacroix c. Bouchard 2011 QCRDL 1136	10-08-20	11-01-06	11-01-17	150	11
Denis c. Bouarris 2011 QCRDL 23504	11-01-31	11-06-20	11-06-28	148	8
Carrière c. Desgagnés 2012 QCRDL 14025	11-11-17	12-04-05	12-04-11	146	6
Immeubles Besada inc. c. Ndayishimye 2011 QCRDL 15608	10-12-07	11-03-21	11-04-20	134	30
Munteanu c. Gestion BJC, 2012 QCRDL 25384	12-03-15	12-06-27	12-07-23	130	26
Landry c. Coopérative d'habitation Vie de quartier 2011 QCRDL 22441	11-02-08	11-04-07	11-06-08	120	62
Durand c Bergeron 2013 QCRDL 7302	12-11-02	13-02-19	13-02-27	117	8
Gagnon c Otis	13-06-06	13-08-21	13-09-10	96	20
Leclerc c Gélinas 2013 QCRDL 29251	13-06-05	13-08-12	13-09-04	91	23
Mathieu c. Audette 2012 QCRDL 30254	12-06-18	12-08-29	12-09-04	78	6
Achille c. Charles 2011 QCRDL 15369	11-02-11	11-04-15	11-04-20	68	5
Cloutier c. Lapointe 2011 QCRDL 4368	10-12-03	11-01-06	11-02-07	66	32
Drolet c. Murray 2011 QCRDL 11385	11-01-24	11-03-07	11-03-29	64	22

L'organisation d'une justice à deux vitesses

Heimlich c. Fédéral Construction inc. 2011 QCRDL 16109	11-02-16	11-03-30	11-04-21	64	22
Fontaine c. Caouette 2011 QCRDL 11876	11-01-28	11-03-04	11-03-31	62	27
Laperrière-Jean c. Grégoire 2011 QCRDL 17540	11-03-11	11-04-18	11-05-04	54	16
Gestion immobilière Valois Trachy inc. c. Dumont, 2013 QCRDL 38041	13-10-03	13-11-05	13-11-22	50	17
Société en commandite Larch c. Burr 2011 QCRDL 11905	11-02-10	11-03-16	11-03-30	48	14
Turcotte c. St-Cyr 2011 QCRDL 11190	11-02-11	11-03-09	11-03-28	45	19
Mondor c. Dubé 2011 QCRDL 6684	11-01-14	11-02-17	11-02-23	40	6

