

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE LONGUEUIL

No dossier : **382115 37 20180216 T**

No demande : **2515916**

Date : 03 août 2018

Régisseur : Marc Landry, juge administratif

DIANA DADDIO

Locataire - Partie demanderesse

c.

L'IMMOBILIÈRE MONTÉRÉGIENNE IMR INC.

Locateur - Partie défenderesse

DÉCISION

[1] Le 1^{er} juin 2018, la locataire demande la rétractation de la décision rendue par défaut le 17 avril 2018, laquelle résilie le bail pour non-paiement et la condamne au loyer impayé (6 250 \$) et à des dommages-intérêts (121,90 \$).

[2] Elle allègue ne pas s'être présentée à l'audition du 5 avril 2018, n'ayant jamais reçu d'avis d'audition, sans faute de sa part. Elle a pris connaissance de la décision rendue le 24 mai 2018. Elle ajoute des moyens sommaires de défense à faire éventuellement valoir contre la demande du locateur, soit l'envoi d'un avis de résiliation de bail en vertu de l'article 1974 C.c.Q. et l'absence de minimisation des dommages par le locateur.

[3] L'article 89 de la *Loi sur la Régie du logement* prévoit :

« **89.** Si une décision a été rendue contre une partie qui a été empêchée de se présenter ou de fournir une preuve, par surprise, fraude ou autre cause jugée suffisante, cette partie peut en demander la rétractation.

Une partie peut également demander la rétractation d'une décision lorsque la Régie a omis de statuer sur une partie de la demande ou s'est prononcée au-delà de la demande.

La demande de rétractation doit être faite par écrit dans les dix jours de la connaissance de la décision ou, selon le cas, du moment où cesse l'empêchement.

La demande de rétractation suspend l'exécution de la décision et interrompt le délai d'appel ou de révision jusqu'à ce que les parties aient été avisées de la décision. »

[4] La demande de rétractation est formulée dans le délai de dix jours de la connaissance de la décision et elle comporte des moyens sommaires à faire valoir à l'encontre de la demande originaire du locateur. Ces premières conditions inhérentes à l'exercice d'un recours en rétractation sont satisfaites.

[5] Quant au reste, les articles 2803, 2804 et 2845 du *Code civil du Québec* prévoient que celui qui veut faire valoir un droit doit faire la preuve des faits au soutien de sa prétention et ce, de façon prépondérante, la force probante du témoignage étant laissée à l'appréciation du tribunal.

[6] La locataire déclare d'abord à l'audience qu'elle n'a pas reçu l'avis d'audition pour le 5 avril 2018, d'où toute sa surprise lorsqu'elle a appris qu'une décision avait été rendue contre elle, d'autant plus qu'elle n'a jamais rien reçu auparavant, ni procédure, ni avis.

[7] Or, la preuve technologique révèle que la locataire a bien reçu notification de la demande originaire du locateur à son adresse courriel le 28 février 2018, tel qu'il appert du rapport de notification Pronotif de Lexop.

[8] La locataire adapte alors son discours devant l'évidence de cette preuve en reconnaissant se souvenir vaguement d'un courriel, tout en soulignant qu'il n'y avait pas de procédure jointe au courriel.

[9] Or, ledit rapport de notification démontre que le courriel et la pièce jointe ont même été respectivement ouverts et téléchargés quelques fois entre 11h05 et 11h09.

[10] La locataire admet qu'il s'agit bien de son adresse de courriel.

[11] Relativement à l'envoi par courriel, l'article 28 et le premier alinéa de l'article 31 de la *Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information*¹ prévoient :

« **28.** Un document peut être transmis, envoyé ou expédié par tout mode de transmission approprié à son support, à moins que la loi n'exige l'emploi exclusif d'un mode spécifique de transmission.

Lorsque la loi prévoit l'utilisation des services de la poste ou du courrier, cette exigence peut être satisfaite en faisant appel à la technologie appropriée au support du document devant être transmis. De même, lorsque la loi prévoit l'utilisation de la poste certifiée ou recommandée, cette exigence peut être satisfaite, dans le cas d'un document technologique, au moyen d'un accusé de réception sur le support approprié signé par le destinataire ou par un autre moyen convenu.

Lorsque la loi prévoit l'envoi ou la réception d'un document à une adresse spécifique, celle-ci se compose, dans le cas d'un document technologique, d'un identifiant propre à l'emplacement où le destinataire peut recevoir communication d'un tel document. »

« **31.** Un document technologique est présumé transmis, envoyé ou expédié lorsque le geste qui marque le début de son parcours vers l'adresse active du destinataire est accompli par l'expéditeur ou sur son ordre et que ce parcours ne peut être contremandé ou, s'il peut l'être, n'a pas été contremandé par lui ou sur son ordre. »

[12] La notification d'une procédure judiciaire n'est certes pas d'un détail secondaire ou insignifiant pouvant facilement passer inaperçu. L'ensemble de la preuve² au sujet de la notification de la demande originaire du locateur versus les prétentions contraires de la locataire affecte la valeur probante et la crédibilité de son témoignage.

[13] Ayant reçu notification personnelle de la procédure originaire du locateur, la locataire savait qu'elle était poursuivie. L'étude du dossier révèle qu'elle n'a pas fait de changement d'adresse au greffe. Elle a laissé cheminer le dossier sans s'en préoccuper avec la diligence requise. Il s'agit donc là de la véritable raison pour laquelle elle ne s'est pas présentée à l'audience du 5 avril 2018.

¹ c. C-1.1. Voir également : Phillips, Mark, *La preuve électronique au Québec*, LexisNexis, 2010, pp. 56-57, nos 167 à 169.

² La locataire affirme aussi au début de son témoignage avoir payé le loyer jusqu'à la fin du bail, alors qu'elle est poursuivie pour non-paiement de loyer depuis décembre 2017 et qu'elle invoque comme moyen sommaire de défense l'envoi d'un avis sous l'article 1974 C.c.Q. pour faire échec à la réclamation du locateur pour loyer impayé, ce qui n'est pas conciliable et ce qui contribue également à affecter la valeur du témoignage de la locataire.

[14] La locataire ne présente pas une preuve suffisante justifiant le fait qu'elle ne s'est pas présentée à l'audience du 5 avril 2018 pour faire valoir ses droits. La locataire n'a pas été empêchée, pour une cause suffisante et sans négligence de sa part, d'être présente. La balance des probabilités penche en faveur de la négligence et de l'insouciance de la locataire dans l'exercice de ses droits civils.

[15] Or la négligence n'est pas un motif de rétractation accepté par les tribunaux³. Le juge Bernard Desjarlais⁴ s'exprime comme suit :

« Le Tribunal, à l'instar de la Cour d'appel, *Bergeron c. Carrière*, (1970), R.P. 91, *Robsky c. A. Harper Ass. Inc.*, (1976), R.P. 121, ne consentira à rescinder les jugements que dans les cas où l'absence de la partie sera clairement justifiée. Or, l'omission du locateur n'est pas justifiable dans les circonstances exposées au Tribunal qui refuse de sanctionner la négligence et le manque de vigilance du locateur en faisant droit à sa demande. »

[16] Le Tribunal fait siens les propos du juge Louis Rochette, siégeant alors en Cour supérieure, dans l'affaire *Mondex Import inc. c. Victorian Bottle inc.*⁵ :

« Par ailleurs, en ce qui a trait à la partie elle-même, il n'y a pas d'ambiguïté, elle ne doit pas adopter un comportement négligent dans la défense de ses droits, sans quoi le principe de l'irrévocabilité des jugements pourra lui être opposé. Cela n'est que logique et en conséquence, une partie ne peut laisser cheminer une affaire judiciaire qui la concerne directement sans s'en préoccuper. Elle doit être empressée de faire valoir sa prétention et de préserver ses droits. Les règles de procédure ne peuvent être modulées pour tenir compte du laxisme d'une partie. »

[17] La Cour supérieure, dans l'affaire *Charest c. Régie du logement*⁶, refuse également de réviser une décision de la Régie qui conclut à la négligence suite au défaut d'une partie d'être présente lors de l'audience à cause de l'omission préalable de faire un changement d'adresse.

[18] La preuve d'une négligence simple ou d'un comportement insouciant est suffisante pour rejeter une demande de rétractation, selon la Cour d'appel⁷. Il n'est pas nécessaire d'être en présence d'une négligence grossière ou caractérisée.

[19] Dans leur analyse sur la jurisprudence en matière de louage résidentiel, Thérèse Rousseau-Houle et Martine De Billy indiquent au sujet de l'absence d'une partie à une audience :

« Le seul fait qu'une partie soit absente à l'audition ne lui donnera pas automatiquement droit à une demande de rétractation. En vertu de l'article 89, la partie doit motiver son absence par une cause jugée suffisante. »⁸

[20] La Cour d'appel a établi le fait que la rétractation est une mesure d'exception aux principes de l'irrévocabilité des jugements et de la chose jugée, principes qui sont nécessaires à une saine administration de la justice, d'où le sérieux que doivent avoir les motifs de rétractation et les preuves soumises à cet effet. La procédure doit contribuer à la protection des droits de toutes les parties en cause et la remise en question des décisions rendues doit demeurer l'exception et ne pas devenir la règle.⁹

[21] **CONSIDÉRANT** l'insuffisance de la preuve et des motifs présentés par la locataire pour donner ouverture à la rétractation;

[22] **CONSIDÉRANT** la négligence de la locataire;

³ *Bergeron c. Carrière*, [1970] R.P. 91 (C.A.); *Robsky c. A. Harper Ass. Inc.*, [1976] R.P. 121 (C.A.); *Fattal c. Pilon*, 500-02-035546-824, M. le juge Bernard Desjarlais, le 15 novembre 1982, (C.P.).

⁴ *Fattal c. Pilon*, 500-02-035546-824, (C.Q.), M. le juge Bernard Desjarlais, le 15 novembre 1982

⁵ REJB 1999-12482.

⁶ 2010 QCCS 1635, 21 avril 2010, Suzanne Tessier j.c.s.

⁷ 9125-3575 *Québec inc. c. Investissements Garantis inc.* 2012 QCCA 2058.

⁸ Thérèse Rousseau-Houle et Martine de Billy, *Le bail du logement; Analyse de la jurisprudence*, 1989, Wilson et Lafleur, page 307.

⁹ *Les Entreprises Roger Pilon c. Atlantis Estate Cie*, [1980] C.A. 219; *Commission des Normes du Travail c. Les Entreprises C.J.S. Inc.*, [1992] R.D.J. 330 (C.A.)

[23] **CONSIDÉRANT** les articles 2803, 2845 du *Code civil du Québec*, les articles 28 et 31 de la *Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information* et l'article 89 de la *Loi sur la Régie du logement*;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[24] **REJETTE** la demande de rétractation;

[25] **MAINTIENT** la décision rendue le 17 avril 2018.

Marc Landry

Présence(s) : la locataire
 Me Yasmine C. Daoud, avocate de la locataire
 la mandataire du locateur

Date de l'audience : 31 juillet 2018