



Implications du jugement *Scobici c. A & S Immobilier inc.* pour la responsabilité des juges

Le 20 juillet 2021



M^e Julien Grenier

Associé

Groupe Litiges civil et commercial

Le 9 avril dernier, la Cour du Québec a rendu un jugement (*Scobici c. A & S Immobilier inc.*, 2021 QCCQ 3269) réitérant qu'il incombe aux juges siégeant devant les tribunaux administratifs ou spécialisés de favoriser l'accès à la justice lorsque vient le temps de trancher un litige. Dans ce jugement, la Cour du Québec est venue invalider la décision de la Régie du logement (devenu depuis le Tribunal administratif du logement) qui mettait fin à une occupation, de plus de 27 ans, d'une dame de 77 ans pour une formalité¹. La Cour indique que c'est une position beaucoup trop rigide qui ne s'inscrit pas dans la logique adoptée par le Tribunal².

Les faits

Le 27 juillet 2020, durant une audition qui a duré à peine cinq minutes³, la Régie du logement s'est penchée sur une demande de résiliation de bail déposée par un propriétaire en raison d'un retard de plus de trois semaines dans le paiement d'un loyer par une locataire⁴. Or, la locataire en question offrait de payer les arrérages de loyer séance tenante ; offre à laquelle la régisseuse ne prêta aucune attention. Pire encore, la locataire s'est vue à maintes reprises interrompre et refuser le droit de parole. Lorsqu'elle tenta de poser une question à la régisseuse, cette dernière lui répondit qu'elle ne pouvait pas répondre à sa question et que la seule chose qu'elle pouvait faire était de rendre une décision par rapport à la demande du propriétaire⁵. C'est ainsi que la locataire s'est retrouvée laissée à elle-même.

Une question d'accès à la justice

Pourtant, une telle attitude est contraire aux devoirs imposés par l'article 63 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*⁶, qui mentionne que « le membre du Tribunal apporte à chacun un secours équitable et impartial de façon à faire apparaître le droit et à en assurer la sanction ». Dans l'affaire *Robert c. Riberdy*⁷, la Cour explique que le législateur a choisi d'édicter des dispositions qui ont préséance sur les règles générales de droit commun en matière de preuve devant le Tribunal administratif du logement, puisque normalement les justiciables ne sont pas représentés par un avocat devant ce tribunal⁸. C'est pourquoi le régisseur a l'obligation d'instruire sommairement les parties des règles de preuve et d'assumer un rôle plus interventionniste qu'un juge de tribunal judiciaire, de façon à mettre en évidence le droit et la sanction⁹ prescrite.

La Cour rappelle que si la régisseuse avait écouté et donné suite à cette offre, non seulement la partie locatrice aurait eu droit à l'argent qui lui est dû, mais la locataire aurait été épargnée de l'angoisse de se faire expulser, et les deux parties auraient économisé des milliers de dollars en temps, en énergie et en honoraires d'avocats¹⁰. Les tribunaux cherchent donc une attitude plus humaine et plus proche des justiciables. Par ailleurs, le Tribunal reconnaît que :

« [...] en agissant ainsi, la régisseuse en aurait fait un peu plus que le minimum nécessaire à l'accomplissement de sa tâche. Mais on est en droit de s'attendre à cela de la part d'un Tribunal spécialisé censé être proche des justiciables pour simplifier et favoriser l'accès à une justice expéditive et économique. ¹¹»

Ce n'est d'ailleurs pas la première fois que la Cour exprime cette préoccupation. En 2014, dans l'affaire *Hryaniak c. Mauldin*¹², la Cour suprême s'est adressée aux tribunaux pour un virage culturel en matière litigieuse. Ainsi, la juge Karakatsanis avertit que l'accès à la justice constitue le plus grand défi que nous ayons à relever à l'heure actuelle pour assurer la primauté du droit au Canada¹³. Les tribunaux doivent continuellement trouver des moyens efficaces et accessibles pour permettre aux citoyens de faire reconnaître leurs droits, sans quoi la primauté du droit est en danger¹⁴. C'est pourquoi le principe de proportionnalité devrait toujours être mis de l'avant par les juges. Le juge Lapierre n'hésite pas à rappeler que cette préoccupation ne s'adressait pas uniquement aux tribunaux judiciaires et que les tribunaux administratif ou spécialisé doivent également participer à la solution¹⁵.

Conclusion

Le jugement rendu le 9 avril 2021 vient rappeler aux juges que l'article 63 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* leur impose un devoir d'écoute et d'assistance aux parties, qui va bien au-delà du simple fait de trancher un litige. Les justiciables s'attendent à ce qu'un juge use de son discernement pour arriver à la décision la plus équitable et impartiale possible, et ce, dans le but de refléter la vision d'accès à la justice à laquelle notre système judiciaire aspire.

La décision complète est [disponible ici](#).

L'information et les commentaires figurant aux présentes ne visent qu'à informer le lecteur et ne constituent pas un avis juridique ni un avis pertinent se rapportant à des circonstances particulières.

L'auteur tient à remercier [Roxana Crihan](#), étudiante, pour sa précieuse collaboration dans la préparation de cet article.

Pour obtenir de plus amples renseignements :

Julien Grenier | Associé

☎ 514 925-6302

✉ julien.grenier@lrm.com

¹ *Scobici c. A & S Immobilier inc.*, 2021 QCCQ 3269, par. 22

² Voir : *Casimy c. Chen*, 2021 QCCQ 1444 ; *Germain c. Holness*, 2017 QCCQ 9105 ; *McCutcheon c. Dupont*, 2013 QCCQ 13022.

³ *Scobici c. A & S Immobilier inc.*, 2021 QCCQ 3269, par. 2.

⁴ *Ibid.*, par. 2.

⁵ Ibid, par. 42 et 43.

⁶ Ibid, par. 48.

⁷ 2011 QCCQ 7065.

⁸ Ibid, par. 7.

⁹ Ibid, par. 8.

¹⁰ *Scobici c. A & S Immobilier inc.*, 2021 QCCQ 3269, par. 27.

¹¹ *Scobici c. A & S Immobilier inc.*, 2021 QCCQ 3269, par. 28.

¹² 2014 SCC 7, [2014] 1 S.C.R. 87

¹³ Ibid, par. 1.

¹⁴ Ibid, par. 2.

¹⁵ *Scobici c. A & S Immobilier inc.*, 2021 QCCQ 3269, par. 29.