

COUR DU QUÉBEC
« Division administrative et d'appel »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE RIMOUSKI
LOCALITÉ DE MATANE
« Chambre civile »

N° : 125-80-000099-181

DATE : Le 19 avril 2018

SOUS LA PRÉSIDENTICE DE L'HONORABLE HERMINA POPESCU, J.C.Q.

RONALD CHARTIER
Locataire-appelant

c.

GILLES CHASSÉ
Locateur-intimé

et

RÉGIE DU LOGEMENT
Mise en cause

JUGEMENT

[1] Le locataire demande la permission d'en appeler d'une décision de la Régie du logement (la Régie), rendue le 8 janvier 2017, par le régisseur Serge Adam. Cette décision résilie le bail liant les parties et ordonne l'expulsion du locataire.

CONTEXTE

[2] Les parties sont liées par un bail verbal à durée indéterminée conclu en avril 2015, à un loyer mensuel de 520 \$, comprenant le chauffage et l'électricité.

[3] Le logement loué est situé dans un duplex. Le locateur demeure au rez-de-chaussée et le locataire à l'étage.

[4] Le 25 août 2017, le locateur dépose une demande à la Régie pour obtenir la résiliation du bail et l'éviction du locataire. De façon subsidiaire, le locateur demande à la Régie d'ordonner au locataire de lui donner accès au logement afin qu'il puisse vérifier l'état des lieux. Il demande également que le locataire cesse toute production de cannabis dans son logement.

[5] Le locateur et son épouse sont âgés de plus de 70 ans. L'épouse du locateur est handicapée et se déplace uniquement avec une marchette.

[6] Le locataire a un état de santé fort précaire, il a subi plusieurs interventions chirurgicales, notamment au cœur, il souffre d'arthrose avancée aux genoux et aux hanches ainsi que d'une bronchite chronique.

[7] Depuis septembre 2016, le locataire consomme du cannabis à des fins thérapeutiques, sur prescription médicale.

[8] Lors de l'audience, le locataire indique qu'il avait reçu, depuis quelques semaines, une autorisation de Santé Canada lui permettant de cultiver jusqu'à une dizaine de plants de cannabis pour sa consommation personnelle.

[9] Il admet avoir transplanté deux bébés plants de cannabis dans son logement.

[10] Le locateur témoigne que le locataire consomme régulièrement du cannabis et que sa fumée et odeur se propagent dans son appartement.

[11] Cette fumée et odeur sont persistantes et récurrentes et affectent le locateur et son épouse. Ils témoignent que leurs yeux et leurs voies respiratoires en sont irrités.

[12] De plus, le locateur souligne qu'il a été incommodé à trois reprises par le bruit de musique provenant du logement loué. Le locataire nie ce fait, expliquant avoir horreur du bruit qui lui occasionne des maux de tête.

[13] Le locateur reproche également au locataire de lui refuser l'accès au logement. Le locateur estime que ce refus est dû au fait que le locataire utilise des multiples ampoules pour faire pousser des plants de cannabis, ce qui augmente la consommation d'énergie qui est incluse dans le bail.

[14] Le locateur estime aussi que la culture de plants de cannabis peut avoir des conséquences importantes sur la salubrité du logement loué.

DÉCISION DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

[15] L'audience devant la Régie s'est tenue le 2 octobre 2017.

[16] Le régisseur identifie les questions en litige :

1. Le locataire a-t-il utilisé son logement avec prudence et diligence?
2. L'utilisation régulière de cannabis, même à des fins thérapeutiques, peut-elle entraîner la résiliation du bail?

[17] Le régisseur souligne que pour réussir dans son recours, le locateur doit prouver un manquement du locataire à ses obligations en vertu du bail et que ce manquement lui cause un préjudice sérieux.

[18] D'entrée de jeu, le régisseur estime que la preuve est insuffisante pour conclure que le locataire a fait défaut de se conformer à son devoir d'user du bien loué avec prudence et diligence, sauf quant à l'usage du cannabis.

[19] Ainsi, la Régie ne retient pas la prétention du locateur à l'effet que le locataire fait jouer la musique fort dans son logement. Il estime aussi que le fait de faire pousser deux bébés plants de cannabis n'a pas de conséquences graves sur la salubrité du logement, tout en soulignant qu'une preuve d'une culture de cannabis d'une plus grande ampleur aurait conduit probablement à une décision différente.

[20] La Régie analyse ensuite la notion de trouble de voisinage qui se dégage de l'article 976 C.c.Q.

[21] Pour conclure à l'existence d'un trouble de voisinage, il faut arriver à la conclusion qu'il s'agit des inconvénients anormaux qui sont persistants. Un fait isolé ne saurait constituer de tels inconvénients.

[22] Comme le niveau critique d'un trouble de voisinage peut varier sensiblement d'un contexte à un autre, le régisseur souligne que le seuil de tolérance à privilégier est celui de la personne raisonnable qui subit l'inconvénient et qui est placé dans les mêmes circonstances. Il faut considérer la gravité et la récurrence des troubles de voisinage.

[23] Le régisseur applique ensuite ces principes aux faits en litige :

[36] Sur son allégation de son droit à la vie privée lui permettant de fumer du cannabis dans son logis, la Cour suprême a statué que fumer de la marijuana à l'intérieur d'un logement relève plutôt d'une

préférence quant à son mode de vie et ne saurait être un droit protégé¹.

[37] Au surplus, cette même Cour suprême reconnaissait que la protection de la population contre la fumée secondaire est un objectif d'intérêt légitime².

[38] En effet, depuis plusieurs années le législateur a prohibé l'usage du tabac dans les endroits publics et même dans certains endroits privés tels que les garderies en résidence privée où des enfants sont sur les lieux et dans les automobiles lorsque des enfants y prennent place.

[39] Si le législateur intervient régulièrement dans cet usage du tabac, c'est qu'il reconnaît les risques que l'exposition à la fumée du tabac fait courir aux non-fumeurs et la fumée de la marijuana n'y échappe pas, bien au contraire.

[40] De plus, il est de connaissance judiciaire que l'odeur de la fumée de cannabis est plus prononcée et plus persistante que celle de la cigarette, ce qui permet de croire que celle-ci lorsqu'elle pénètre dans un logement peut affecter la jouissance de celui-ci surtout avec une récurrence de sept à huit fois par jour, avoir même des conséquences sur la santé des occupants de celui-ci.

[41] La prépondérance de la preuve est à cet effet. Le Tribunal interprète la preuve soumise comme étant une importante source de tracasseries, de nuisance olfactive, et d'inconvénients sérieux aux locataires.

[42] En effet, la preuve permet de conclure que le locataire, par l'inhalation de la fumée de cannabis de façon récurrente dans son logement, est une source d'ennui et qu'il porte atteinte aux droits des autres occupants de l'immeuble et à leur jouissance paisible et normale des lieux. Le Tribunal estime donc que la nuisance causée par cette odeur de fumée de cannabis est assez répétitive et persistante pour constituer une source d'ennui et inconvénients sérieux pour les locataires lesquels sont voisins du locataire.

[24] Le régisseur souligne qu'en vertu du pouvoir discrétionnaire qui lui est octroyé par l'article 1973 C.c.Q., il pouvait accorder une « dernière chance » au locataire, en

¹ R. c. Clay 2003, CSC 75, par. 32

² Canada Procureur général c. JTI Macdonald Corp., 2007 CSC 30, par. 30

prononçant une ordonnance visant à faire cesser le comportement fautif. Le régisseur cite avec approbation les propos de son collègue, le régisseur André Gagnier³ :

Même s'il peut paraître superfétatoire d'en traiter à ce stade, la consommation de cannabis de la locataire cause clairement de sérieux préjudices et la preuve, dont le certificat médical de la locataire lui permettant de consommer cette drogue pour son aspect thérapeutique, démontre clairement que cette consommation ne cessera pas. Or, ce n'est pas parce qu'une personne ne commet pas une infraction criminelle en possédant ou en consommant de la marijuana prescrite par un médecin que cela crée un droit d'indisposer les voisins en leur imposant ce que l'on appelle couramment la fumée secondaire.

[25] Comme à l'audience le locataire ne démontre pas une ouverture à d'autres alternatives que la consommation de cannabis par inhalation pour soulager sa condition, le régisseur ne juge pas à propos d'exercer le pouvoir discrétionnaire conféré par l'article 1973 C.c.Q..

[26] Estimant donc que l'inhalation de la fumée de cannabis de façon récurrente par le locataire porte atteinte aux droits du locateur, comme autre occupant de l'immeuble, et à sa jouissance paisible et normale des lieux, la Régie résilie le bail, sans ordonner l'exécution provisoire de la décision.

LA DEMANDE POUR PERMISSION D'APPELER

[27] Le locataire dépose la demande pour permission d'appeler de cette décision de la Régie le 29 janvier 2018. Il modifie sa demande le 8 février 2018.

[28] Dans cette demande, le locataire souligne qu'il a demandé le repiquage de l'audience tenue devant la Régie du logement, mais qu'il ne lui a pas été possible de l'obtenir puisque l'enregistrement est inaudible.

[29] Le locataire formule ainsi les questions soulevées devant être permises en appel :

- Est-ce que le régisseur a erré en droit en ne tenant pas compte du statut de handicapé du locataire et en n'appliquant pas la *Charte des droits et libertés de la personne*?
- Est-ce que le régisseur pouvait conclure à un préjudice sérieux et grave subi par le locateur en l'absence de preuve prépondérante à ce sujet?
- En résiliant le bail, est-ce que le régisseur a appliqué son pouvoir discrétionnaire lié à l'application de l'article 1973 C.c.Q. de manière manifestement inappropriée ou déraisonnable alors que d'autres options étaient possibles?

³ *Tessier c Ruseva*, 2016 QCRDL 19128, par. 60

- Est-ce que le régisseur a commis une erreur de droit dans l'application de la responsabilité pour troubles du voisinage en assimilant la consommation de cannabis à des fins médicales à un comportement illégal?
- Est-ce que le régisseur a commis des erreurs dans l'application de la loi et de la jurisprudence sur lesquelles il s'appuie?

[30] L'argument principal du locataire est à l'effet que le régisseur n'a pas tenu compte du fait que sa maladie est un handicap auquel il pallie en inhalant du cannabis, le tout contrairement à l'article 10 de la *Charte des droits et libertés de la personne*⁴ (CDLP). Son avocate concède que le locataire n'a pas allégué cette disposition légale lors de l'audience devant le régisseur. Toutefois, elle estime que le régisseur aurait dû, en vertu de l'article 63 de la *Loi sur la Régie du logement*⁵ (LRL), aider le locataire à étayer ses prétentions et le référer à l'article 10 CDLP.

[31] Le locataire reproche au régisseur de ne pas avoir tenu compte de son témoignage à l'effet qu'il ne consomme pas dans l'appartement, mais à l'extérieur, soit dans un portique qui est situé dans un espace clos dans le duplex, à l'extérieur de son appartement. Comme il n'y a pas d'odeur dans son appartement, il serait ainsi fort étonnant que l'odeur se rende dans l'appartement du locateur.

[32] Enfin, le locataire estime que le régisseur aurait dû retenir de la preuve qu'il a modifié son comportement car il fumait dans le portique, et par conséquent il aurait dû exercer son pouvoir discrétionnaire prévu à l'article 1973 C.c.Q.

[33] Le locateur estime que le locataire tente de faire une preuve qui n'a pas été faite devant la Régie, ce qui n'est pas permis. Il souligne que le locataire n'a pas soulevé devant la Régie qu'il était atteint d'un handicap et qu'il n'appartenait pas au régisseur de soulever d'office ce moyen.

[34] Il estime que la décision de la Régie a pris en considération la preuve administrée et le droit applicable et qu'il n'y a pas lieu d'intervenir.

ANALYSE ET DÉCISION

[35] L'article 91 LRL prévoit que les décisions de la Régie :

...peuvent faire l'objet d'un appel sur permission d'un juge de la Cour du Québec, lorsque la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour du Québec".

[36] La juge Martine L. Tremblay⁶ synthétise ainsi les principes applicables :

⁴ RLRQ, c. C-12

⁵ RLRQ, c. R-8.1

⁶ *Structures métropolitaines inc. c. Lizotte*, 2016 QCCQ 452

[13] De façon générale, une question est considérée comme devant permettre un appel à la Cour du Québec lorsqu'il s'agit ^[11] :

- a) d'une question sérieuse et méritoire; ou*
- b) d'une question nouvelle; ou*
- c) d'une question controversée; ou*
- d) d'une question d'intérêt général.*

[14] La permission peut également être accordée lorsque la question soumise en est une qui met en cause les intérêts supérieurs de la justice, notamment lorsque la Régie refuse d'exercer sa compétence ou lorsqu'il y a faiblesse apparente de la décision attaquée, un critère qui inclut les concepts de l'erreur en droit, de la mauvaise application des règles de preuve ou du non-respect des règles de justice naturelle, incluant l'insuffisance de motivation de la décision^[12].

[37] À moins qu'il n'y ait faiblesse apparente, la Cour du Québec n'intervient pas sur une appréciation des faits ou sur l'interprétation et l'appréciation générale de la qualité et de la suffisance de la preuve⁷.

[38] Pour conclure qu'une décision est atteinte d'une faiblesse apparente, il faut conclure à la présence d'erreurs manifestes et dominantes dans l'appréciation des faits⁸.

[39] Il s'ensuit qu'il ne suffit pas que le juge de première instance ait commis une erreur. Il faut, en plus, que la question à trancher soit sérieuse, nouvelle et d'intérêt général.

[40] L'article 10 CDLP prévoit :

Toute personne a droit à la reconnaissance et à l'exercice, en pleine égalité, des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, la grossesse, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge sauf dans la mesure prévue par la loi, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale, la condition sociale, le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap.

[41] L'article 1973 C.c.Q. prévoit :

⁷ *Moffet c. Gestion Michel Trout inc.* 2006 QCCQ 5450, par. 3

⁸ *Parisien c. Immo 2125 St-Marc ltée*, 2010 QCCQ 11916, par. 13 et 14; *Peyrow (CIF) c. Desjardins*, 2011 QCCQ 3952, par. 7; *Fuchs c. Charest*, 2016 QCCQ 10438, par. 18

Lorsque l'une ou l'autre des parties demande la résiliation du bail, le tribunal peut l'accorder immédiatement ou ordonner au débiteur d'exécuter ses obligations dans le délai qu'il détermine, à moins qu'il ne s'agisse d'un retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer. (...)

[42] Enfin, l'article 63 LRL prévoit :

Au temps fixé pour l'enquête et l'audition, le régisseur appelle la cause, constate la présence ou l'absence des parties et procède à l'enquête et à l'audition.

Le régisseur instruit sommairement les parties des règles de preuve et chaque partie expose ses prétentions et présente ses témoins.

Le régisseur apporte à chacun un secours équitable et impartial de façon à faire apparaître le droit et à en assurer la sanction.

[43] Le régisseur retient de la preuve présentée que le locataire a un état de santé fort précaire, et que pour soulager ses douleurs chroniques, il consomme quotidiennement du cannabis qui lui a été prescrit, à raison de sept ou huit fois⁹.

[44] Il retient aussi que le locateur et son épouse demeurent dans le duplex. Ils sont âgés de plus de 70 ans. Ils sont dérangés par la fumée et l'odeur persistante de cannabis. Cette odeur et fumée les dérangent et affectent considérablement, en raison de l'irritation des yeux et des voies respiratoires, en plus de leur causer des problèmes de sommeil. L'épouse du locateur est épuisée par toute cette situation. Elle n'ouvre plus les fenêtres durant l'été, en raison de cette fumée et odeur, puisque le locataire fume à l'extérieur ou dans le portique.

[45] Le régisseur rappelle les principes qui doivent le guider dans sa prise de décision : ainsi, pour obtenir la résiliation du bail, le locateur doit prouver que le locataire contrevient aux obligations qui lui incombent, plus précisément celle d'utiliser du bien loué avec prudence et diligence (art. 1855 C.c.Q.). Le régisseur rappelle que la résiliation du bail est une sanction fort importante, et que la preuve et les motifs la justifiant doivent l'être tout autant.

[46] Pour décider si l'utilisation régulière de cannabis, même à des fins médicales, peut justifier la résiliation du bail, le régisseur interprète la notion de trouble de voisinage.

[47] Cette interprétation se fonde sur les enseignements des professeurs Jobin et Lafond, ainsi que sur les principes établis par la Cour suprême du Canada dans *Ciment du Saint-Laurent*¹⁰. Ainsi, le régisseur retient que le trouble de voisinage entre locataires résulte d'inconvénients anormaux, soit d'inconvénients qui excèdent les

⁹ Décision Régie, par. 8, 9, 10, 11 et 40

¹⁰ *Ciment du St-Laurent inc. c Barrette*, 2008 CSC 64

limites de la tolérance. Comme le niveau critique d'un trouble de voisinage peut varier d'un contexte à un autre, il faut privilégier le seuil de tolérance de la personne raisonnable qui subit un inconfort de manière grave et répétée. Cette interprétation est conforme à celle de la jurisprudence de la Régie¹¹.

[48] De la preuve prépondérante, le régisseur retient que la consommation de cannabis par le locataire, répétitive (sept à huit fois par jour) et persistante, constitue une importante source de tracasseries, nuisance olfactive et d'inconvénients sérieux pour le locateur, et qu'elle porte atteinte à ses droits à la jouissance paisible et normale des lieux.

[49] Le locataire reproche au régisseur de ne pas avoir retenu ses prétentions à l'effet qu'il ne consomme pas dans l'appartement, mais à l'extérieur, dans le portique. Il est aussi surpris du fait que le locateur sente l'odeur du cannabis alors qu'il fume dans le portique, puisqu'il ne la sent pas dans son propre appartement.

[50] Pourtant, le régisseur retient que le locataire fume à l'extérieur et dans le portique¹².

[51] Le locataire soulève l'appréciation qu'a faite le régisseur de la preuve entendue. Or, l'appréciation générale de la qualité ou suffisance de la preuve est le domaine privilégié du régisseur, qui a entendu les témoins. Il ne s'agit pas ici d'une question qui devrait être soumise à la Cour du Québec.

[52] Enfin, le locataire estime que le régisseur aurait dû retenir de la preuve qu'il a modifié son comportement car il fumait dans le portique, et par conséquent il aurait dû exercer son pouvoir discrétionnaire prévu à l'article 1973 C.c.Q.. Tel que le lui permet cet article, le régisseur accorde la résiliation immédiate du bail, considérant le manque d'ouverture du locataire à d'autres alternatives que la consommation du cannabis par inhalation pour soulager sa condition. Le Tribunal ne voit pas, dans l'exercice de ce pouvoir discrétionnaire, une question qui devrait être soumise à la Cour du Québec.

[53] Est-ce que le régisseur aurait dû, en vertu de l'article 63 de la LRL, aider le locataire à étayer ses prétentions et le référer à l'article 10 CDLP?

[54] L'article 10 CDLP interdit une distinction, exclusion ou préférence fondée, entre autres, sur le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap.

[55] La Cour suprême du Canada¹³ nous enseigne que l'analyse de l'article 10 CDLP comporte deux volets, imposant successivement au demandeur et au défendeur, un fardeau de preuve.

¹¹ *Société en commandite Le Saint-Laurent c. Rancour*, 2011 QCRDL 3276, par. 23 à 25; *Sidorov c. Thérien*, 2018 QCRDL 3482, par. 32 à 34; *Tessier c. Ruseva*, 2016 QCRDL 19128, par. 60

¹² Décision Régie, par. 7

¹³ *Québec (Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse) c. Bombardier Inc. (Bombardier Aéronautique Centre de formation)*, 2015 CSC 39, [2015] 2 R.C.S. 789

[56] Ainsi, le demandeur doit prouver, par prépondérance des probabilités, la présence de trois éléments essentiels, soit : 1. une distinction, exclusion ou préférence dont l'objet ou l'effet est une différence de traitement; 2. fondé sur un motif illicite qui 3. compromet l'exercice des droits et libertés de la personne¹⁴.

[57] Par la suite, le défendeur doit, toujours par prépondérance des probabilités, justifier sa conduite, « (...) *en invoquant les exemptions prévues par la loi sur les droits de la personne applicables ou celles développées par la jurisprudence* »¹⁵.

[58] Dans le cadre de sa preuve, le demandeur doit aussi prouver le motif illicite, en l'occurrence le handicap. La Cour suprême du Canada¹⁶ établit des lignes directrices devant guider les tribunaux dans l'interprétation du motif de « handicap » et ce dans un souci de ne pas l'enfermer dans une définition étanche et dépourvue de souplesse :

[79] Ainsi, un « handicap » peut résulter aussi bien d'une limitation physique que d'une affection, d'une construction sociale, d'une perception de limitation ou d'une combinaison de tous ces facteurs. C'est l'effet de l'ensemble de ces circonstances qui détermine si l'individu est ou non affecté d'un « handicap » pour les fins de la Charte.

[59] L'article 10 CDLP ne prévoit pas, contrairement à l'article 9 CDLP (qui réfère au secret professionnel), que le tribunal doit d'office assurer le respect de ce droit à l'égalité.

[60] Certes, la CDLP a un caractère fondamental et quasi constitutionnel, qui lui assure une suprématie de principe par rapport aux lois ordinaires. Toutefois, une partie qui prétend que son droit à l'égalité prévu à l'article 10 CDLP a été violé, doit le soulever devant le tribunal (en l'occurrence la Régie) et le prouver par prépondérance des probabilités. Par la suite, le défendeur doit, toujours par prépondérance des probabilités, justifier sa conduite. Cette interprétation s'inscrit dans la logique de notre système de droit contradictoire.

[61] Ce moyen n'a pas été soulevé devant la Régie.

[62] La preuve du locataire établit qu'il a un état de santé fort précaire en raison duquel il consomme du cannabis qui lui a été prescrit à des fins thérapeutiques. Elle n'établit pas une distinction, exclusion ou préférence dont l'objet ou l'effet est une différence de traitement, ni l'ensemble des circonstances qui détermine si le locataire est ou non affecté d'un « handicap ».

[63] Est-ce que le locataire peut soulever dans sa demande pour permission d'appeler ce moyen relatif à l'article 10 CDLP?

¹⁴ Supra, note 13, par. 35 et 56

¹⁵ Supra, note 13, par. 37 et 56

¹⁶ *Québec (Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse) c. Montréal (Ville)*, 2000 CSC 27

[64] La Cour d'appel du Québec¹⁷ écrit :

[72] À mon sens, les mis en cause ont raison de faire remarquer que l'appelant soulève ce moyen de manière trop tardive pour que la Cour d'appel se livre à son examen. En effet, la Cour d'appel a, dans l'arrêt Pitre et Durand (Syndic de)^[18] énoncé que:

Une partie ne peut soulever en appel un argument entièrement nouveau qui n'a pas été soulevé en première instance quand un tel argument, s'il avait été soulevé, aurait pu donner ouverture à des éléments additionnels de preuve.

[73] Aussi, la Cour suprême a considéré dans l'arrêt R. c. Brown, 1993 CanLII 114 (CSC), [1993] 2 R.C.S. 918, que des arguments fondés sur la Charte peuvent exceptionnellement être soulevés dans le cadre d'un appel malgré le fait qu'ils ne l'aient pas été devant les instances inférieures afin d'éviter que ne soit commise une injustice. Par contre, les cours d'appel n'useront de leur pouvoir discrétionnaire d'entendre de tels arguments que dans de très rares occasions. Donc, si en l'espèce l'appelant ne court pas le risque d'être injustement emprisonné, comme c'était le cas dans l'arrêt R. c. Brown, voire de subir un préjudice financier considérable, je suis d'avis que la Cour d'appel devrait s'abstenir de se prononcer sur la question.

[65] Le locataire n'a pas soulevé quelque circonstance exceptionnelle que ce soit justifiant qu'il soulève tardivement cet argument. Par conséquent, il ne peut pas le soulever dans le cadre de la demande pour permission d'appeler.

[66] Ceci suffit pour disposer de cet argument du locataire. Toutefois, le Tribunal estime opportun de traiter du volet soulevé par le locataire concernant l'article 63 LRL.

[67] La LRL crée la Régie dont le rôle est de décider des litiges qui naissent d'un contrat de bail entre particuliers, et ce à l'exclusion des tribunaux civils (art. 28 LRL).

[68] L'article 63 LRL se retrouve dans le chapitre IV de la LRL, *Procédure devant la Régie*, section I *Preuve et procédure*. Il décrit la preuve et procédure devant le régisseur à l'audition. Ainsi, celui-ci instruit sommairement les parties des règles de preuve applicables et sur le déroulement de l'audition (chaque partie expose ses prétentions et présente ses témoins). Le régisseur apporte à chacun un secours équitable et impartial, dans l'objectif avoué de faire apparaître le droit et en assurer la sanction.

¹⁷ *Vachon c. Commission des lésions professionnelles*, 2000 CanLII 6006 (QCCA)

[69] L'article 63 LRL n'impose pas au régisseur de soulever un argument de droit substantif, tel que celui résultant de l'article 10 CDLP. Apporter secours équitable et impartial ne veut pas dire agir comme conseiller juridique ou se substituer à une partie dans la gestion de sa preuve¹⁸, ni reconfigurer le recours¹⁹.

[70] En mettant l'emphase sur sa consommation de cannabis pour des fins thérapeutiques, le locataire dénature l'enjeu dont la Régie était saisie. Ainsi, elle devait trancher si la consommation de cannabis pour fins thérapeutiques constituait un motif de résiliation de bail dans les circonstances précises qui lui étaient soumises. La Régie a tranché ce litige selon les principes applicables.

[71] En somme, le locataire est en désaccord avec l'appréciation des témoignages par le régisseur et avec les conclusions auxquelles il arrive, il souhaite qu'une nouvelle analyse des faits soit effectuée.

[72] Or, il ne s'agit pas en l'espèce des questions qui devraient être soumises à la Cour du Québec.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[73] **REJETTE** la demande pour permission d'appeler;

[74] **LÈVE** la suspension d'exécution de la décision de la Régie, ordonnée par le Tribunal le 2 février 2018;

[75] **AVEC LES FRAIS DE JUSTICE.**

HERMINA POPESCU, J.C.Q.

Me Camille Marceau-Bouchard
BUREAU D'AIDE JURIDIQUE
Pour l'appelant-locataire

Me Cynthia Lamarre
TREMBLAY & TREMBLAY AVOCATS
Pour l'intimé-locateur

Date d'audience : Le 27 mars 2018

¹⁸ *Chauve c. Théroux*, 2011 QCCQ 3217, par. 17

¹⁹ *Pomeranz c. Lacasse*, [2004] AZ-50216704 (C.Q.), par. 7