

Giroux c. YK Housing Authority, 2014 CSTN-O 15

COUR SUPRÊME DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

EN L'AFFAIRE DE la *Loi sur la Location des locaux
d'Habitation*, L.R.T.N.-O. 1988, ch. R-5,

ET EN L'AFFAIRE des décisions du Régisseur des Loyers,
N° 10-13783 et N° 10-13783B rendues
le 10e jour de décembre 2013;

ENTRE :

ANNE MARIE GIROUX

Requérante

- et -

YELLOWKNIFE HOUSING AUTHORITY

Intimé

Motifs de la décision rendus par l'honorable juge L.A.
Charbonneau, siégeant à Yellowknife, dans les
Territoires du Nord-Ouest, le vendredi 24 janvier A.D.
2014.

COMPARUTIONS:

Anne Marie Giroux

En personne

Me Michelle Thériault

Procureure de l'intimé

1 LE VENDREDI 24 JANVIER 2014

2
3 MOTIFS DE LA DÉCISION

4 CHARBONNEAU J. (Oralement):

5 Pour les fins de la
6 transcription, je traite de la requête d'Anne Marie
7 Giroux qui demande la suspension de la décision qui
8 a été rendue par le Régisseur en vertu de la *Loi sur*
9 *la location des locaux d'habitation*. La décision
10 avait été rendue le 10 décembre 2013 et mettait fin
11 au bail entre les parties et ordonnait à Mme Giroux
12 de quitter les lieux au plus tard le 28 février.

13 Mme Giroux a demandé au
14 Tribunal d'ordonner le sursis de cette décision-là
15 et elle se fonde sur l'article 88 de la *Loi* qui dit:

16 Le juge de la Cour suprême peut, aux
17 conditions qu'il estime indiquées,
18 ordonner le sursis d'exécution de
19 l'ordonnance du régisseur faisant
l'objet d'un appel en vertu de
l'article 87.

20 La version antérieure de
21 l'article 88 prévoyait que, dès qu'il y avait un
22 appel, la décision était automatiquement suspendue.
23 Mais la disposition a été amendée par l'Assemblée
24 législative et maintenant le sursis n'est pas
25 automatique. C'est quelque chose que l'appelant
26 doit demander et convaincre le Tribunal d'accorder.

27 Étant donné que la *Loi* a été

1 amendée, on peut comprendre que le législateur a
2 déterminé que ce n'était pas toujours approprié de
3 suspendre la décision du Régisseur en cas d'appel.
4 Et on peut comprendre pourquoi, parce que quand le
5 sursis était automatique, toute personne, en
6 interjetant appel, pouvait effectivement mettre un
7 frein à la décision du Régisseur. Cela voulait dire
8 que toute personne qui allait en appel, même si elle
9 n'avait absolument aucun motif légitime ni aucune
10 chance du succès en appel, pouvait retarder les
11 effets d'une décision. Ceci pouvait causer,
12 évidemment, un certain préjudice à la partie qui
13 avait eu gain de cause devant le Régisseur parce que
14 parfois l'audition des appels est fixée à des dates
15 plus reculées, dépendamment de la disponibilité du
16 Tribunal.

17 Le nouvel article 88 dit que le
18 juge peut accorder un sursis mais ce n'est plus
19 automatique. Malheureusement, l'article 88 ne
20 précise pas les critères qui doivent être appliqués
21 quand le Tribunal est saisi d'une demande comme
22 celle-là. C'est simplement une disposition qui
23 donne au juge un large pouvoir discrétionnaire, mais
24 qui n'explique pas vraiment les critères qui doivent
25 être appliqués pour l'exercer.

26 Par contre, il y a beaucoup de
27 jurisprudence qui porte sur la question générale des

1 sursis de jugement pendant la période d'un appel.
2 Ces critères-là ont été appliqués souvent par les
3 tribunaux dans les Territoires du Nord-Ouest. Mme
4 Giroux avait envoyé au greffe de la jurisprudence de
5 notre Cour d'appel qui applique ces critères-là.
6 C'est *G.N.W.T. v. W.C.B.*, 2006 NWTCA 02. Aussi, les
7 mêmes principes ont été appliqués dans une autre
8 cause de la Cour d'appel, *Fullowka v. Royal Oak*
9 *Ventures Inc.*, 2008 NWTCA 10, et très récemment, en
10 fait, les mêmes principes ont été appliqués dans
11 *Procureur Général des Territoires du Nord-Ouest c.*
12 *Association des parents ayant droit de Yellowknife*,
13 2013 CATN-O 03.

14 Au paragraphe 4 de cette
15 décision récente de notre Cour d'appel, Mme la Juge
16 Hunt a rappelé les principes qui s'appliquent quand
17 on demande le sursis de l'exécution d'une décision
18 en appel. Il faut que le Tribunal considère trois
19 critères: premièrement, l'existence d'une question
20 sérieuse à juger; deuxièmement, s'il va y avoir un
21 préjudice irréparable en cas du refus du sursis; et,
22 troisièmement, si la prépondérance des inconvénients
23 favorise le requérant.

24 Même si ces critères-là ne sont
25 pas spécifiquement énoncés à l'article 88, par
26 analogie, on peut penser que ce sont des critères
27 qui sont pertinents quand on décide si la décision

1 d'un Régisseur devrait être suspendue en attendant
2 l'audition d'un appel. Si j'examine le dossier et
3 l'affidavit de Mme Giroux, l'appel repose sur une
4 allégation que la clause qui interdit au locataire
5 d'avoir des animaux de compagnie dans le bail viole
6 la *Loi sur les droits de la personne des Territoires*
7 *du Nord-Ouest*. Dans certaines provinces, comme, par
8 exemple, en Ontario, la loi prévoit qu'une clause
9 comme celle-là n'est pas valide. Ce n'est
10 évidemment pas mon rôle aujourd'hui de décider du
11 mérite des arguments présentés par Mme Giroux, mais
12 je pense qu'on peut au minimum dire que ce n'est pas
13 un appel qui soulève une question frivole. Il
14 soulève une question sérieuse à juger.

15 Le deuxième critère est la
16 question du tort irréparable. Comme je l'ai dit
17 tantôt, c'est impossible pour moi d'entendre cet
18 appel avant le 28 février, donc, avant que la
19 décision du Régisseur prenne effet. Ce qui veut
20 dire que si je n'accorde pas le sursis, Mme Giroux
21 devrait quitter son logement; ensuite l'appel serait
22 entendu. Si elle avait gain de cause dans son
23 appel, évidemment, elle aurait déjà été obligée de
24 déménager et c'est sûr que ça lui causerait des
25 inconvénients qui ne pourraient pas être réparés de
26 façon rétroactive.

27 Ça m'amène au troisième critère

1 qui est la prépondérance des inconvénients. Je
2 comprends bien que, pour le locateur, si l'appel
3 échoue, l'effet d'un sursis c'est que le logement va
4 demeurer non-disponible pour une autre famille
5 pendant une période plus longue que si le sursis
6 n'était pas accordé. C'est certain que ça
7 représente un inconvénient. Par contre, quand je
8 regarde la transcription de l'audition devant le
9 Régisseur, il ne semble pas y avoir eu de preuve ou
10 même d'allégations présentées que la situation telle
11 qu'elle existe, le fait que Mme Giroux ait des
12 animaux dans son appartement, dérange les autres
13 locataires ou cause des dommages aux lieux loués.
14 C'est certain que le fait qu'elle ait ces animaux-là
15 semble être une violation de la clause du bail, à
16 première vue, et c'est la raison pour laquelle le
17 Régisseur a conclu qu'elle devait être évincée, mais
18 il ne semble pas avoir conclu que c'était une
19 situation urgente où, par exemple, il y aurait des
20 dommages sérieux qui étaient causés ou un risque
21 pour la sécurité des personnes dans l'édifice ou des
22 problèmes sérieux posés à d'autres personnes.
23 Alors, l'inconvénient, même s'il est là, du point de
24 vue de la disponibilité du logement, n'est pas le
25 même genre d'inconvénient qu'on voit parfois dans
26 les situations où les locataires se comportent d'une
27 façon inappropriée ou ont des milliers de dollars de

1 retard dans leur loyer, ou des choses du genre.

2 Si je regarde les inconvénients
3 du point de vue de Mme Giroux, comme j'ai dit
4 tantôt, si sa requête pour sursis n'est pas accordée
5 mais qu'elle réussit à avoir gain de cause dans son
6 appel, elle aura fait face à des inconvénients
7 considérables. De plus, la situation pourrait
8 devenir très compliquée parce que, si le sursis
9 n'est pas accordé, qu'elle quitte son logement et
10 qu'une autre famille s'y installe et puis que
11 l'appel est accordé, ça va créer une situation
12 difficile pour beaucoup de monde.

13 Alors, étant donné que j'ai bon
14 espoir que nous allons pouvoir fixer l'audition de
15 l'appel en mars, et dans la mesure où les critères
16 qui s'appliquent de façon générale en matière de
17 sursis d'exécution du jugement peuvent être utiles
18 dans une requête comme celle-ci, je pense qu'ils
19 font vraiment pencher la balance en faveur
20 d'accorder la requête, surtout étant donné la
21 position que je qualifierais de très raisonnable que
22 l'intimé prend en ne s'opposant pas à cette requête.
23 Ça rend, évidemment, la tâche du Tribunal plus
24 simple que lorsque ce genre de requête là est
25 fortement contestée.

26 Alors, pour ces raisons-là, en
27 vertu de l'article 88 de la *Loi*, je vais ordonner le

1 sursis d'exécution de l'ordonnance du Régisseur.

2 *****

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27

LA PRÉSENTE ATTESTE QUE ce qui précède est une transcription conforme et exacte de l'enregistrement digital, au mieux de mes aptitudes.

.....
Lynn Carrière
Sténographe judiciaire certifiée

MOTIFS DE LA DÉCISION APPROUVÉS PAR
L'HONORABLE JUGE CHARBONNEAU LE: 12 février 2014