

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

BUREAU DE LONGUEUIL

No dossier : **888025 37 20250528 T**No demande : **5021804**

Date : 06 mars 2026

Devant la juge administrative : Marilyne Trudeau

JOSÉE THABIZE

Locataire - Partie demanderesse

c.

L'IMMOBILIÈRE MONTÉRÉGIENNE IMR INC

Locatrice - Partie défenderesse

D É C I S I O N

[1] Par un recours introduit le 14 janvier 2026, la locataire demande la rétractation de la décision rendue le 15 décembre 2025 par la juge administrative Anne Mailfait.

[2] La décision concernée fait suite à une audition tenue le 9 décembre 2025, lors de laquelle la locataire était présente.

Demande de remise

[3] La locataire demande la remise de l'audience au motif qu'elle « est encore empêchée pour des raisons médicales ». Elle indique souhaiter demander un report pour le mois d'avril 2026¹.

[4] Au soutien de sa demande de remise, la locataire soumet une attestation médicale faite à Kinshasa le 28 décembre 2025, indiquant que la locataire présente un problème de santé depuis le 10 décembre 2025, qui a nécessité une intervention chirurgicale en date du 28 décembre 2025 et lui accordant un repos médical jusqu'au 30 mars 2026.

[5] Son mandataire, présent à l'audience, formule au nom de la locataire la demande de remise sur ces mêmes fondements.

[6] L'avocat de la partie locatrice s'oppose à la remise de l'audience.

[7] D'une part, il est soumis que l'attestation médicale soumise n'émane pas d'un officier du Québec. D'autre part, la locataire était présente devant la Cour Supérieure du Québec le 26 janvier 2026 et qu'elle a même formulé une demande de suspension, son avocate étant en retard en raison de la météo. Rien ne démontre un changement dans l'état de santé de la locataire depuis cette date qui pourrait justifier son incapacité à être présente aujourd'hui.

[8] Le Tribunal, a entendu les représentations respectives des parties et pris la présente demande en délibéré. Il y a donc lieu de trancher d'abord cette demande.

¹ Lettre versée au dossier du Tribunal le 30 janvier 2026.

[9] Ainsi, le Tribunal estime qu'il y a lieu de rejeter la demande de remise de la locataire en l'absence de preuve prépondérante quant à son incapacité médicale d'être présente.

[10] En effet, l'attestation médicale soumise a été rédigée par une personne n'ayant pas l'autorité requise au Québec, dont l'identité n'est pas vérifiable et à une date antérieure à une présence devant un autre tribunal, soit le 26 janvier 2026.

[11] Par ailleurs, le Tribunal souligne le caractère laconique de cette attestation.

[12] Or, en l'absence de preuve pouvant démontrer que la locataire est, au jour de l'audience, dans l'incapacité de se présenter à l'audience, le Tribunal ne peut conclure que ce soit effectivement le cas.

[13] Il serait contraire à l'intérêt de la justice d'accorder la remise de l'audition, laquelle aurait pour effet de retarder indûment cette affaire.

[14] La demande de remise est par conséquent rejetée.

Le demande de rétractation

[15] La locataire allègue dans sa demande en rétractation ne pas avoir été en mesure de se présenter à l'audience pour des raisons médicales. Elle était pourtant présente.

[16] Comme moyens de défense, la locataire indique :

- « 1. Je suis la demanderesse du logement situé au [...] Longueuil Québec [...];
2. J'étais tenue de payer le loyer avant la réception du jugement rendu par le Tribunal administratif du logement (TAL) en date du 15 décembre 2025;
3. Je n'ai pas été en mesure de payer le loyer dans les délais en raison d'un empêchement médical sérieux, soit une opération et hospitalisation pour fibromes et appendicite qui a affecté ma capacité à gérer mes obligations financières;
4. Cette incapacité est indépendante de ma volonté, et j'ai toujours eu l'intention de régulariser le paiement du loyer dès que ma santé me permettrait;
5. Dans les circonstances, le bail a été résilié et un bref d'expulsion a été émis;
6. La jurisprudence de Tribunal administratif du logement reconnaît que des circonstances exceptionnelles, telles qu'une maladie grave ou une intervention médicale, peuvent justifier un retard temporaire de paiement, à condition que le locataire agisse de bonne foi et prenne les mesures nécessaires pour régulariser la situation (*Éventail Habitation inc. c. X*, 2023 QCTAL 150);
7. En conséquence, je sollicite respectueusement que le Tribunal rétracte le jugement rendu du 15 décembre 2025;
 - me permette de régulariser le paiement du loyer en souffrance;
 - suspendre immédiatement l'exécution de l'expulsion;
 - maintenir le bail en vigueur, afin de préserver mon droit à demeurer dans le logement pendant la régularisation du paiement. »

[17] La locatrice conteste la demande en rétractation alléguant que la locataire était présente lors de l'audience et n'a pas été empêchée de se présenter.

[18] Par ailleurs, les moyens de défense soumis sont relatifs à l'exécution de la demande et ne peuvent servir à justifier une rétractation de jugement.

[19] La demande de la locataire est sans fondement et n'a par conséquent aucune chance de succès.

[20] Qui plus est, la jurisprudence citée par la locataire est introuvable et semble émaner de l'intelligence artificielle.

[21] La locatrice demande qu'une limitation procédurale soit émise, la locataire tentant par ses demandes de remise et en rétractation de retarder l'exécution de la décision. Une somme de plus de 10 000 \$ est actuellement due par la locataire en loyers impayés.

ANALYSE ET DÉCISION

[22] La présente demande se fonde sur l'article 89 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* prévoit ce qui suit :

« 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.

Une partie qui fait défaut d'aviser de son changement d'adresse conformément à l'article 60.1 ne peut demander la rétractation d'une décision rendue contre elle en invoquant le fait qu'elle n'a pas reçu l'avis de convocation si cet avis a été transmis à son ancienne adresse. »

[23] Pour obtenir la rétractation de la décision rendue, la locataire doit établir avoir été empêchée de se présenter ou de fournir une preuve, par surprise, fraude ou autre cause jugée suffisante.

[24] À maintes reprises, les tribunaux ont déterminé que la rétractation est un moyen procédural exceptionnel, car le principe de l'irrévocabilité des jugements est important. Ce principe a été réitéré par la Cour d'appel du Québec :

« Le principe de l'irrévocabilité des jugements est nécessaire à une saine administration de la justice, d'où le sérieux que doivent avoir les motifs de rétractation. La procédure doit contribuer à la protection des droits des deux parties et la remise en question des décisions doit demeurer l'exception et ne pas devenir la règle². »

[25] Dans la présente affaire, d'une part, il appert que la demande de la locataire est empreinte d'un fait erroné comme elle était présente lors de l'audience tenue le 9 décembre 2025 ayant conduit à la décision du 15 décembre 2025.

[26] Par ailleurs, suivant une lecture des motifs soumis au soutien de la demande, il est sans équivoque que ceux-ci concernent l'exécution de la décision. Or, le présent Tribunal n'a pas compétence en ce qui concerne l'exécution des décisions rendues. Si un litige survient à ce sujet, le Tribunal compétent est la Cour du Québec, car le recours en rétractation prévu à l'article 89 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* ne vise pas les difficultés ou les problématiques qui surviennent après l'audience, dans le cadre de l'exécution d'une décision rendue par le Tribunal administratif du logement.

[27] Ainsi, la demande de rétractation de la locataire n'a aucune chance de succès.

[28] À la lumière de ces principes, le Tribunal est d'avis que la demanderesse n'a pas établi, par preuve prépondérante, un motif sérieux de rétractation.

Limitation procédurale

[29] La demande en limitation procédurale s'appuie sur l'article 63.2 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* qui édicte ce qui suit :

« 63.2. Le Tribunal peut, sur demande ou d'office après avoir permis aux parties intéressées de se faire entendre, rejeter un recours qu'il juge abusif ou dilatoire ou l'assujettir à certaines conditions.

Lorsque le Tribunal constate qu'une partie utilise de façon abusive un recours dans le but d'empêcher l'exécution d'une de ses décisions, il peut en outre interdire à cette partie d'introduire une demande devant lui à moins d'obtenir l'autorisation du président ou de toute autre personne qu'il désigne et de respecter les conditions que celui-ci ou toute autre personne qu'il désigne détermine.

² *Entreprises Roger Pilon inc. et al. c. Atlantis Real Estate Co.* 1980 CanLII 2757 (QC CA), [1980] C.A. 218.

Le Tribunal peut, en se prononçant sur le caractère abusif ou dilatoire d'un recours, condamner une partie à payer, outre les frais visés à l'article 79.1, des dommages-intérêts en réparation du préjudice subi par une autre partie, notamment pour compenser les honoraires et les autres frais que celle-ci a engagés, ou, si les circonstances le justifient, attribuer des dommages-intérêts punitifs. Si le montant des dommages-intérêts n'est pas admis ou ne peut être établi aisément au moment de la déclaration d'abus, le Tribunal peut en décider sommairement dans le délai et aux conditions qu'il détermine. »

[30] En l'instance, le Tribunal juge qu'il n'y a pas lieu de déclarer la demande de rétractation abusive. La preuve démontre que la présente demande en rétractation a été faite dans le but de retarder l'exécution de la décision rendue le 15 décembre 2025.

[31] Il y a donc lieu d'accueillir la demande de la locataire en limitation procédurale.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[32] **REJETTE** la demande de remise de la locataire;

[33] **REJETTE** la demande en rétractation de la locataire qui en assume les frais;

[34] **MAINTIENT** la décision rendue le 9 décembre 2025;

[35] **INTERDIT** à la locataire de produire une nouvelle demande dans le présent dossier, à moins d'autorisation préalable du Président ou de toute personne désignée par celui-ci.

Marilyne Trudeau

Présence(s) : le mandataire de la locataire
M^e François Veronneau, avocat de la locatrice

Date de l'audience : 19 février 2026