



REVUE JURIDIQUE THÉMIS

de l'Université de Montréal

SOMMAIRE

La prescription acquisitive en droit international :
un silence qui s'apparente au consentement?

Baptiste Beurrier

La compétence du Tribunal administratif du logement
en matière de bail accessoire à un contrat de travail

Olivier Grondin
Louis-Simon Besner
Daniel Crespo Villarreal

L'arbre vivant dans le contexte de la crise climatique :
une analyse des litiges climatiques constitutionnels
au Canada

Sébastien Jodoin
Jean-Philippe Lemay

LES PAGES DU CRDP

Tentative définitionnelle du Centre de recherche
en droit public (CRDP)

Vincent Gautrais

La compétence du Tribunal administratif du logement en matière de bail accessoire à un contrat de travail

*Olivier GRONDIN**, *Louis-Simon BESNER***
*et Daniel CRESPO VILLARREAL****

Jurisdiction of the Administrative Housing Tribunal over a Lease that is Accessory to the Contract of Employment

Competencia del Tribunal Administrativo de la Vivienda en materia de arrendamiento accesorio al contrato de trabajo

A competência do Tribunal Administrativo do alojamento em matéria de aluguel acessório a um contrato de trabalho

住房行政法庭关于劳动合同附属租约的管辖权

Résumé

À la suite de la publication en juin 2021 d'un reportage par la Société Radio-Canada qui rapporte que plusieurs travailleurs étrangers temporaires vivraient dans des conditions d'insalubrité dans leur logement, les auteurs s'interrogent sur l'absence

Abstract

Following the publication on June 2021 of a report by the Canadian Broadcasting Corporation which reported that several temporary foreign workers lived in unsanitary housing conditions, the authors wonder about the lack of new discussions

* B.A., candidat à la maîtrise en droit à l'UQAM.

** Avocat, LL.B., LL.M.

*** Avocat, B.A., LL.B., LL.M.

Cet article a été rédigé dans le cadre du projet de recherche *Le droit au logement au Québec*, codirigé par Olivier Grondin, Louis-Simon Besner et Daniel Crespo Villarreal, et ayant reçu un soutien financier de la Fondation du Barreau du Québec. Les auteurs souhaitent remercier Raffaella Abbate pour son aide précieuse dans la révision et la finalisation du présent article.

de mention du rôle possible du Tribunal administratif du logement (TAL) dans ce type de circonstances par les intervenants. Les auteurs formulent l'hypothèse que cette absence de mention puisse être le produit d'un courant jurisprudentiel selon lequel le TAL n'aurait pas compétence pour se saisir de litiges impliquant un bail accessoire à un contrat de travail.

Les auteurs expliquent l'origine de ce courant jurisprudentiel qui émane de la décision *Thériault c. Cour du Québec* de la Cour supérieure. Après avoir présenté cette décision, son origine et ses suites, les auteurs suggèrent que ce courant jurisprudentiel doit être renversé puisqu'il ne constitue pas une interprétation adéquate des dispositions législatives s'appliquant aux baux accessoires à un contrat de travail. Pour appuyer leur interprétation, les auteurs se tournent vers l'historique des dispositions législatives, les travaux parlementaires, ainsi que les travaux préparatoires qui ont mené à l'adoption des dispositions pertinentes. Cette analyse législative suggère que le législateur souhaitait non seulement octroyer au TAL la compétence de se saisir des litiges relatifs aux baux accessoires à un contrat de travail, mais également que le législateur a spécifiquement réfléchi la structure du TAL afin que celle-ci puisse s'adapter aux réalités des populations marginalisées telles que les travailleurs étrangers temporaires.

En conclusion, les auteurs suggèrent que la persistance du courant jurisprudentiel actuel démontre les difficultés que rencontrent les décideurs à considérer pleinement le rôle et la fonction sociale que le législateur a souhaité confier au TAL.

regarding the role of the Administrative Housing Tribunal (AHT) in such circumstances. The authors hypothesize that this absence could be the product of a case law according to which the AHT does not have jurisdiction to hear disputes involving a lease accessory to an employment contract.

The authors explain the origin of this case law which emanates from *Thériault c. Cour du Québec* by Quebec Superior Court. After presenting this case, its origin and the decisions that followed it, the authors suggest that this case law must be reversed since it does not constitute an adequate interpretation of the relevant legislative provisions. To support their interpretation, the authors study the legislative history, the parliamentary proceedings, as well as the preparatory work which led to the adoption of the relevant provisions. This study of the legislative analysis suggests that the legislator wished not only to grant the AHT the jurisdiction to hear disputes relating to lease accessory to an employment contract, but also that the legislator specifically designed the structure of the AHT so that it can adapt to the realities of marginalized populations such as temporary foreign workers.

In conclusion, the authors suggest that the persistence of the current case law demonstrates the difficulties faced by decision makers in fully considering the social role and function at the core of the AHT's creation.

Resumen

Tras la publicación en junio de 2021 de un reportaje de la Sociedad Radio-Canadá que informa que varios trabajadores extranjeros temporales vivirían en condiciones insalubres en sus alojamientos, los autores se preguntan por la falta de mención de las partes interesadas acerca del rol del Tribunal Administrativo de Vivienda (TAV) en este tipo de circunstancia. Los autores formulan la hipótesis de que esta ausencia de mención pueda ser producto de una corriente jurisprudencial según la cual el TAL no tendría competencia para conocer de los conflictos que involucren un arrendamiento accesorio al contrato de trabajo.

Los autores explican el origen de esta línea jurisprudencial, que emana de la decisión del Tribunal Superior, *Thériault c. Tribunal de Québec*. Luego de presentar esta decisión, su origen y sus repercusiones, los autores sugieren que esta corriente jurisprudencial debe ser revertida ya que no constituye una interpretación adecuada de las disposiciones legislativas aplicables a los arrendamientos accesorios a un contrato de trabajo. Para apoyar su interpretación, los autores recurren al histórico de las disposiciones legislativas, los trámites parlamentarios, así como a los trabajos preparatorios que condujeron a la adopción de las disposiciones pertinentes. Este análisis legislativo sugiere que el legislador no solo quería otorgar al TAV la competencia para conocer de las controversias relativas a los arrendamientos accesorios a un contrato de trabajo, sino que igualmente el legislador reflexionó específicamente sobre la estructura del TAV para que pudiera adaptarse a las realidades de poblaciones marginalizadas tales

Resumo

Após a publicação em junho de 2021 de uma reportagem da Société Radio-Canada relatando que vários trabalhadores estrangeiros temporários viviam em condições de insalubridade em seus alojamentos, os autores se interrogaram sobre a ausência de menção a um eventual papel do Tribunal Administrativo do Alojamento (TAA) nesse tipo de circunstâncias pelos envolvidos. Os autores formulam a hipótese de que esta ausência de menção possa ser o produto de uma corrente jurisprudencial segundo a qual o TAA não teria competência para apreciar litígios ligados a um contrato de aluguel acessório a um contrato de trabalho.

Os autores explicam a origem desta corrente jurisprudencial, que emana da decisão *Thériault c. Corte do Québec* pela Corte Superior. Após apresentar essa decisão, suas origens e suas consequências, os autores sugerem que essa corrente jurisprudencial deve ser revertida por não constituir interpretação adequada dos dispositivos legislativos aplicáveis aos contratos de locação acessórios a um contrato de trabalho. Para apoiar sua interpretação, os autores se voltam para o histórico das disposições legislativas, os trabalhos parlamentares, assim como aos trabalhos preparatórios que levaram à adoção das disposições. Esta análise legislativa sugere que o legislador desejava não apenas outorgar ao TAA a competência para apreciar litígios relativos aos contratos e aluguel acessórios a um contrato de trabalho, como delineou especificamente a estrutura do TAA para que pudesse adaptar-se às realidades das populações marginalizadas, tais quais os trabalhadores estrangeiros temporários.

como los trabajadores temporales extranjeros.

En conclusión, los autores sugieren que la tendencia de la jurisprudencia actual demuestra las dificultades que enfrentan los tomadores de decisiones para considerar cabalmente el papel y la función social que el legislador quiso encomendar al TAV.

Concluindo, os autores sugerem que a persistência da corrente jurisprudencial atual demonstra as dificuldades que encontram os tomadores de decisão em considerar plenamente o papel e a função social que o legislador desejou confiar ao TAA.

摘要

加拿大电台于2021年6月报道了几名外国临时劳工生活在脏乱不堪的住房之后，作者注意到这样的新闻甚少提及住房行政法庭（TAL）对于这种情况可以起到的作用。作者假定，这可能是因为司法判例趋向认为住房行政法庭无权受理对涉及劳动合同附属租约的诉讼。

作者解释了这种司法判例趋向的源头，即魁省高等法院判决的Thériault诉 Cour du Québec案。在介绍完该判决及其缘由和后续之后，作者建议该司法判例趋向应予推翻，因为它对适用于劳动合同附属租约的立法条文解释不当。

为了论证这一点，作者回顾了立法条文的历史、议会档案以及议会制定相关条文时所做的准备性工作。

对该立法的分析表明，立法者不仅希望授予TAL管辖权受理与劳动合同附属租约有关的诉讼，而且立法者还明确考虑了TAL的结构，使其得以适应弱势群体比如外国临时劳工的现实需求。

总之，作者指出，当前司法判例趋向的存续，已表明了司法裁决者——在充分考虑立法者希望授予TAL的角色和社会性职能时——遇到了困境。

Plan de l'article

Introduction	259
I. Les dispositions légales pertinentes	262
II. Le courant jurisprudentiel actuel	264
A. L'arrêt <i>Ovila c. Caisse populaire Ville-Émard</i>	264
1. La décision de la Régie du logement.....	264
2. La décision de la Cour supérieure.....	265
3. La décision en appel	265
4. Les suites de la décision	266
B. La décision <i>Thériault c. Cour du Québec</i>	267
1. La décision de la Cour supérieure.....	270
2. La possibilité d'une autre voie pour atteindre une même conclusion	272
C. Les retombées de la décision <i>Thériault c. Cour du Québec</i>	273
1. Les développements jurisprudentiels	274
2. Les conséquences de la décision sur l'accès à la justice.....	275
3. Le TAL comme piste d'atténuation de la précarité des travailleurs migrants.....	276
III. La compétence du TAL sur les baux accessoires à un contrat de travail	279
Conclusion	285

Au début du mois de juin 2021, l'entreprise Les productions horticoles Demers s'est retrouvée au centre de l'attention médiatique¹ à la suite de la publication par la Société Radio-Canada d'un reportage intitulé « La face cachée des tomates Demers »² dans lequel l'on rapporte que de nombreux travailleurs étrangers temporaires vivaient dans des logements présentant des conditions d'insalubrité. Le reportage indique que, bien qu'elle soit informée et préoccupée par la situation, la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail a dû se limiter à référer la situation à Service Canada et aux autorités de santé publique puisque les logements insalubres en question ne se situaient pas sur le lieu de travail des personnes employées. Le reportage a entraîné des prises de position du ministre de l'Économie et de l'Innovation³ et de la ministre de l'Agriculture et de l'Agroalimentaire⁴.

Dans une lettre ouverte réagissant à cette situation, le président de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse rappelait que la *Charte des droits et libertés de la personne* s'applique aux travailleurs étrangers temporaires⁵. Cette lettre note également que la situation des travailleurs étrangers temporaires rend particulièrement difficile l'exercice

¹ Voir notamment: Chantal GRAVEL, « La responsabilité sociale et les Serres Demers », *La Presse*, 3 juin 2021, en ligne: <<https://www.lapresse.ca/debats/opinions/2021-06-03/la-responsabilite-sociale-et-les-serres-demers.php>> (consulté le 4 juin 2022); RADIO-CANADA, « Les serres Demers sous surveillance “depuis plusieurs mois”, selon Marie-Claude Bibeau », 2 juin 2021, en ligne: <<https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1797987/marie-claude-bibeau-serres-demers>> (consulté le 4 juin 2022); Manon BRUNELLE, « Le cas des serres Demers n'est pas unique », *Le Devoir*, 4 juin 2021, en ligne: <<https://www.ledevoir.com/opinion/libre-opinion/607482/libre-opinion-le-cas-des-serres-demers-n-est-pas-unique>> (consulté le 4 juin 2022).

² Natacha LAVIGNE, « La face cachée des tomates Demers » *CBC/Radio-Canada*, 31 mai 2021, en ligne: <<https://www.youtube.com/watch?v=EDiSvVAsh3k>> (consulté le 4 juin 2022).

³ Michel SABA, « Insalubrité aux Serres Demers. Fitzgibbon évoque des audits pour faire respecter les normes », *La Presse*, 1^{er} juin 2021, en ligne: <<https://www.lapresse.ca/affaires/entreprises/2021-06-01/insalubrite-aux-serres-demers/fitzgibbon-evoque-des-audits-pour-faire-respecter-les-normes.php>> (consulté le 4 juin 2022); PRESSE CANADIENNE, « Relations de travail. Le bien-être des employés devrait être une condition aux subventions, dit Fitzgibbon », *Radio-Canada*, 1^{er} juin 2021, en ligne: <<https://ici.radio-canada.ca/amp/1797890/fitzgibbon-reactions-demers-logement-travailleurs>> (consulté le 4 juin 2022).

⁴ RADIO-CANADA, préc., note 1.

⁵ Philippe-André TESSIER, « La Charte s'applique aussi aux travailleurs étrangers temporaires », *Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse*, 4 juin 2021, en

par ces personnes de leurs recours judiciaires et leur jouissance des régimes de protection prévus par la loi⁶.

Il faut se garder de croire qu'une telle situation représente une problématique nouvelle. Déjà le 27 février 1889, la Commission royale d'enquête sur les relations entre le capital et le travail déplorait dans un rapport que les conditions hygiéniques des maisons ouvrières n'étaient pas convenables et avaient des effets néfastes sur les travailleurs, tant au point de vue moral que physique⁷. Dans des mots qui trouvent hélas toujours justesse à ce jour, le rapport indiquait que « [d]ans toutes les grandes villes, il y a des règlements municipaux sur l'hygiène, mais ils restent souvent lettre morte à cause de la manière vague dont ils sont rédigés, de l'apathie des inspecteurs, de l'influence des propriétaires ou de l'impuissance des locataires »⁸.

Au Québec, c'est dans le but avoué de faciliter l'accès à la justice dans le domaine du logement que le législateur a mis sur pied, en 1979, la Régie du logement (maintenant désignée sous l'appellation de « Tribunal administratif du logement »)⁹. Cet organisme administratif est appelé à exercer des pouvoirs mixtes : certains relevant d'une fonction administrative quant à la mise en œuvre d'une politique publique comme l'encadrement des modifications de bail et de la fixation des loyers¹⁰ ; d'autres relevant d'une

ligne: <<https://www.cdpdj.qc.ca/fr/actualites/la-charte-sapplique-aussi-aux-travailleurs-et-rangers-temporaires>> (consulté le 4 juin 2022).

⁶ *Id.*

⁷ COMMISSION ROYALE D'ENQUÊTE SUR LES RELATIONS ENTRE LE CAPITAL ET LE TRAVAIL, *Rapport de la Commission royale sur les relations du travail avec le capital au Canada*, 1889, p. 89.

⁸ *Id.*

⁹ Depuis l'entrée en vigueur du *Décret 597-2020 concernant l'entrée en vigueur de certaines dispositions de la Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divisée, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal*, (2020) G.O. II 2689.

¹⁰ *Procureur général du Québec c. Grondin*, [1983] 2 R.C.S. 364, aux p. 376 et 377 et *Renvoi sur la Loi de 1979 sur la location résidentielle*, [1981] 1 R.C.S. 714. Notons d'ailleurs qu'au moment d'instituer la Régie du logement, le législateur a souhaité permettre à la Régie du logement de siéger le samedi afin de permettre à ce tribunal de siéger lors des périodes de disponibilité des travailleurs. Voir QUÉBEC, ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 4^e sess., 31^e légis., 6 novembre 1979, vol. 21, n^o 61, p. 3344.

fonction judiciaire telle que la résiliation de contrat et les ordonnances de se conformer¹¹.

Comme le note la Cour suprême du Canada en 1996¹², le choix du législateur québécois de créer une telle institution s'inscrivait dans le cadre d'une tendance transcanadienne et internationale¹³. Celle-ci visait à reconnaître l'importance du logement pour l'épanouissement des personnes, l'inégalité de ressources entre locataires et locateurs, ainsi que la nécessité de mettre en place une politique sociale qui favorise l'accès à une procédure simplifiée, peu coûteuse et effective en matière de logement pour assurer l'exécution de ces visées sociales¹⁴.

Il convient donc de se demander pourquoi alors, dans le cadre des discussions entourant la situation de logement des travailleurs de l'entreprise Les productions horticoles Demers, le rôle d'un organisme comme le TAL est passé sous silence.

La source de ce silence nous semble se trouver dans l'analyse juridique dominante et autoritaire qui s'est développée autour de la notion de « bail accessoire » prévue à l'article 1976 C.c.Q.¹⁵ ainsi que les conséquences d'une telle analyse en ce qui concerne l'interprétation de la compétence du TAL. Avec égards, nous sommes d'avis que l'interprétation dominante, appliquée depuis près de 30 ans par les tribunaux et dont nous n'avons pas trouvé d'analyse doctrinale approfondie¹⁶, relève de fondements juridiques précaires

¹¹ *Procureur général du Québec c. Grondin*, [1983] 2 R.C.S. 364, par. 380.

¹² *Renvoi relatif à certaines modifications à la Residential Tenancies Act (N.-É.)*, [1996] 1 R.C.S. 186, par. 39 à 54.

¹³ Pour un retour sur le développement et la reconnaissance internationale du droit au logement, voir : Maroïne BENDAOU, « Le droit au logement tel que vu par le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels : sa mise en œuvre québécoise est-elle conforme ? », (2010) 23-2 R.Q.D.I. 51, 52 à 55.

¹⁴ *Renvoi relatif à certaines modifications à la Residential Tenancies Act (N.-É.)*, [1996] 1 R.C.S. 186, aux par. 39 à 54.

¹⁵ De 1980 à 1994, l'on retrouvait la notion de bail accessoire à un contrat de travail à l'article 1661.4 C.c.B.C. Entre 1973 et 1980, l'on retrouvait des références à ce concept à l'article 1659 C.c.B.C. ainsi qu'à l'article 60 de la *Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires*, RLRQ, c. C-50.

¹⁶ Par exemple, la question est abordée de manière sommaire par M^e Morneau-Sénéchal qui précise que dans le cadre d'un bail de concierge : « Aucune des parties à un tel bail ne pourrait s'adresser au Tribunal administratif du logement en cas de litige, puisque [celui]-ci n'est pas compéten[t] pour ce type de contrat. » (Antoine MORNEAU-SÉNÉCHAL, *Le louage résidentiel*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2020, p. 96).

ou questionnables et mésinterprète l'intention du législateur en ce qui concerne les conséquences de l'accession d'un bail de logement sur la compétence du TAL d'entendre les litiges relatifs à ce type de contrat.

Nous sommes d'avis qu'il importe de revoir l'interprétation des effets de l'accession du bail de logement à un contrat de travail sur la compétence du TAL. Ce faisant, l'applicabilité du régime particulier au bail d'un logement permettrait une meilleure protection des droits des populations marginalisées. Cela est d'autant plus nécessaire lorsque ces dernières subissent simultanément deux rapports d'autorité, soit celui de salarié et celui de locataire, comme c'est le cas pour l'exemple mobilisé des travailleurs étrangers temporaires. Pourtant, comme nous le verrons dans les pages qui suivent, cette catégorie de population se retrouve actuellement délaissée par un pan du droit civil pourtant élaboré spécifiquement pour la protéger.

Notre article se composera de trois sections. Dans la première, nous reviendrons sur les articles de loi qui posent la notion de bail accessoire, les limites du régime particulier applicable au bail d'un logement résidentiel et le champ d'application et la compétence du TAL (I). Dans la seconde, nous présenterons les principales décisions ayant élaboré l'interprétation actuellement retenue en ce qui concerne les effets de ces dispositions juridiques (II). Dans une troisième et dernière section, nous présenterons les arguments qui nous semblent justifier d'écarter cette interprétation (III).

I. Les dispositions légales pertinentes

D'entrée de jeu, il convient de citer l'article 1976 C.c.Q. :

1976. Sauf stipulation contraire dans le contrat de travail, l'employeur peut résilier le bail accessoire à un tel contrat lorsque le salarié cesse d'être à son service, en lui donnant un préavis d'un mois.

Le salarié peut résilier un tel bail lorsque le contrat de travail a pris fin, s'il donne à l'employeur un préavis d'un mois, sauf stipulation contraire dans le contrat.

Une interprétation littérale de cet article permet de constater qu'il s'agit d'une règle spécifique qui encadre les modalités par lesquelles un bail accessoire à un contrat de travail peut être résilié lorsque le contrat de travail en question prend fin.

Cette même lecture littérale ne permet toutefois pas de dégager une volonté claire d'exclure ce type de bail des dispositions relatives au logement, comme cela est explicitement le cas à l'article 1892 C.c.Q. qui prévoit au premier paragraphe du troisième alinéa que :

Cependant, ces dispositions [de la section « Règles particulières au bail d'un logement »] ne s'appliquent pas aux baux suivants : [...] Le bail d'un logement loué à des fins de villégiature [...].¹⁷

Pour sa part, l'article premier de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*¹⁸, qui porte sur le champ d'application de la loi, effectue un renvoi à l'article 1892 C.c.Q. pour en guider l'interprétation. Notons que cet article ne mentionne pas l'article 1976 C.c.Q., ou plus largement la notion de « bail accessoire ». En effet, cet article prévoit que :

Le présent titre s'applique à un logement loué, offert en location ou devenu vacant après une location, ainsi qu'aux lieux assimilés à un tel logement au sens de l'article 1892 du Code civil.¹⁹

L'article 28 de cette même loi, qui discute de la compétence du TAL, ne fait également pas mention de la notion de « bail accessoire »²⁰, pas plus qu'il ne réfère à l'article 1976 C.c.Q. que ce soit pour inclure ou exclure spécifiquement ce type de lien contractuel.

Donc, *a priori*, l'interprétation littérale de la loi ne semble pas établir que le caractère accessoire d'un bail de logement à un autre contrat ait un quelconque effet sur le régime juridique applicable ou sur la juridiction compétente, à l'exception que dans le cadre d'un bail qui soit accessoire à un contrat de travail, la fin du contrat de travail peut entraîner une modalité particulière de résiliation du bail qui n'existerait pas autrement.

¹⁷ Art. 1892 C.c.Q.

¹⁸ *Loi sur le Tribunal administratif du logement*, RLRQ, c. T-15.01 (ci-après « LTAL »).

¹⁹ *Id.*, art. 1.

²⁰ *Id.*, art. 28 : « Le Tribunal administratif du logement connaît en première instance, à l'exclusion de tout autre tribunal, de toute demande :

1° relative au bail d'un logement lorsque la somme demandée ou la valeur de la chose réclamée ou de l'intérêt du demandeur dans l'objet de la demande ne dépasse pas le montant de la compétence de la Cour du Québec ;

2° relative à une matière visée dans les articles 1941 à 1964, 1966, 1967, 1969, 1970, 1977, 1984 à 1990 et 1992 à 1994 du Code civil ;

3° relative à une matière visée à la section II, sauf aux articles 54.5, 54.6, 54.7 et 54.11 à 54.14. [...] »

Or, ce n'est pas la conclusion à laquelle en arrivent les tribunaux. Il convient donc de se tourner vers cette jurisprudence.

II. Le courant jurisprudentiel actuel

La décision la plus ancienne qu'il nous fut possible d'identifier quant aux effets de l'accession d'un bail de logement à un autre contrat sur la compétence du TAL est l'arrêt *Oliva*²¹ de la Cour d'appel du Québec. Puisque c'est à partir de cette décision que s'est développé le courant jurisprudentiel actuel, il convient de revenir sur cette décision afin d'en favoriser la compréhension.

A. L'arrêt *Oliva c. Caisse populaire Ville-Émard*

Dans ce dossier, le locataire, M. Oliva, porte en appel la décision de la Cour supérieure qui rejette sa défense selon laquelle il bénéficiait d'un bail lui permettant d'occuper la maison qu'il occupe.

Bien que le dossier implique une décision de la Régie du logement, il convient de noter qu'il ne s'agit pas d'un dossier où la Cour supérieure est saisie d'un recours en évocation – ou d'un pourvoi en contrôle judiciaire – d'une décision de la Régie du logement. La question en litige concerne plutôt l'attribution de l'autorité de la chose jugée à une décision de la Régie du logement.

1. La décision de la Régie du logement

Un retour sur cette décision semble pertinent. En fait, celle-ci porte sur une demande en recouvrement de loyer. Il appert que les modalités du bail prévoient que le paiement du loyer s'effectue, en partie, en œuvres d'art conçues par le locataire.

Ainsi, pour évaluer si le loyer fut payé par le locataire, le locateur, propriétaire d'une galerie d'art, invite la Régie du logement à se prononcer sur la valeur de la prestation de service rendue par le locataire, c'est-à-dire d'évaluer la valeur des œuvres fournies au regard du loyer exigible.

²¹ *Oliva c. Caisse populaire Ville-Émard*, [1993] R.D.J. 336 (C.A.).

Dans ce contexte, la Régie du logement conclut qu'il s'agit d'un bail accessoire à un contrat de service et qu'elle n'a pas compétence pour trancher le litige.

Ainsi, la Régie du logement ne se prononce pas sur l'inexistence d'un bail, mais conclut plutôt que le litige relève davantage de l'interprétation du contrat de service que du contrat de bail.

2. La décision de la Cour supérieure

Dans les années qui suivent cette décision de la Régie du logement, la caisse populaire prend en paiement l'immeuble résidentiel occupé par le même artiste locataire. En cette instance, le nouveau locateur demande à la Cour supérieure d'autoriser l'expulsion du locataire, qu'elle considère être un occupant sans droit. En défense, le locataire affirme détenir un bail de logement pour l'immeuble en question, qui fut signé avec l'ancien propriétaire. L'institution financière demande à la Cour supérieure de rejeter ce moyen de défense puisque dans la décision susmentionnée, la Régie du logement avait décliné compétence. Pour l'institution financière, cette décision octroyait l'autorité de la chose jugée au fait qu'il n'y avait pas de bail de logement.

La Cour supérieure se range derrière l'argument de l'institution financière et rejette la défense du locataire en ce qui concerne l'existence d'un bail. Or, comme le souligne le juge Tyndale qui signe l'arrêt de la Cour d'appel, la Cour supérieure erre en interprétant ainsi la décision de la Régie du logement.

3. La décision en appel

L'appel porte donc sur l'application par la Cour supérieure de la théorie de la chose jugée. Dans le cadre de son analyse, la Cour d'appel reformule la conclusion de la Régie du logement et en arrive à la conclusion factuelle suivante :

I do not agree that the “Régie” decided that there was no lease; the proper interpretation of its decision, unclearly expressed, is that there was a lease, but that it was “accessory to a work contract” within the meaning of article 1661.4 C.C.L.C. and for that reason outside the jurisdiction of the “Régie” according to its incorporating statute; in spite of the awkward wording and contradiction, it was not decided that there was no lease.²²

²² *Id.*, par. 10.

Ainsi, ce passage ne constitue pas une conclusion de droit de la part de la Cour d'appel, mais constitue plutôt une conclusion factuelle sur le contenu de la décision de la Régie du logement.

En effet, pour l'application de la théorie de la chose jugée, les conclusions de la Régie du logement sont traitées comme des faits, et ne sont donc pas soumises à un exercice d'analyse juridique comme on pourrait l'envisager dans le cas d'un appel d'une décision en évocation²³.

La Cour d'appel conclut à une erreur de fait déterminante dans la décision de la Cour supérieure et retourne le dossier à celle-ci puisque la théorie de la chose jugée ne permettait pas d'écarter la défense du locataire.

En conséquence, l'arrêt *Oliva* ne se prononce pas sur la question juridique « La conclusion de la Régie du logement était-elle la bonne en droit? », mais plutôt sur une question factuelle à savoir « Quelle était la conclusion de la Régie du logement? »²⁴. Juridiquement, cette décision ne fournit aucune précision quant à la compétence de la Régie du logement. Or, les décisions qui ont mobilisé cet arrêt ont omis de prendre en considération le caractère fort limité de ses conclusions en droit.

4. Les suites de la décision

Depuis sa parution, l'arrêt *Oliva* fut cité par six autres décisions²⁵, deux de la Cour supérieure et quatre de la Cour du Québec. De ces six citations, deux retiennent d'*Oliva* que les décisions de la Régie du logement peuvent se voir attribuer l'autorité de la chose jugée²⁶, inférence indirecte du fait que l'arrêt n'infirme pas cette possibilité. Les quatre autres décisions citant ce jugement retiennent plutôt que l'arrêt *Oliva* confirme la conclusion juridique de la Régie du logement quant à son absence de compétence en matière de bail accessoire à un contrat tierce qui serait le principal²⁷.

²³ Ou en contrôle judiciaire, selon l'appellation contemporaine depuis 2016.

²⁴ *Olivia c. Caisse populaire Ville-Émard*, préc., note 21.

²⁵ Nous avons effectué des recherches sur les moteurs de recherche de SOQUIJ et CanLII.

²⁶ *Thériault c. Pouliot*, [2003] n° AZ-50170576 (C.Q.) et *Landry c. Farinacci*, [1998] n° AZ-98031475 (C.Q.).

²⁷ *3630005 Canada inc. c. Budic*, 2009 QCCQ 1680; *Lozano Lozano c. Coopérative d'habitation Primavera de la Petite-Patrie*, 2020 QCCS 3255; *Thériault c. Cour du Québec*, [1995] n° AZ-95021984 (C.S.) et *St-Jean c. Bouchard*, [2001] n° AZ-50086729 (C.Q.).

Or, comme nous l'avons vu, la Cour d'appel n'analyse pas le fondement juridique de cette conclusion, mais cherche plutôt à déterminer la nature factuelle de la décision afin de déterminer des éléments bénéficiant possiblement de l'autorité de la chose jugée.

Des quatre décisions qui citent l'arrêt *Oliva* comme autorité sur l'absence de compétence de la Régie du logement, trois le citent par l'intermédiaire de la quatrième, soit la décision *Thériault c. Cour du Québec*. Il semble donc pertinent de se tourner vers cette décision puisque celle-ci semble guider l'interprétation des décisions subséquentes.

B. La décision *Thériault c. Cour du Québec*

Une rapide recherche permet d'identifier un grand nombre de décisions citant la décision *Thériault c. Cour du Québec*²⁸. La grande majorité de celles-ci émane de la Régie du logement ou du TAL, mais quelques-unes émanent de tribunaux judiciaires.

Deux arrêts de la Cour d'appel ont cité cette décision, bien qu'aucun d'entre eux ne se soit attardé à en valider le raisonnement.

Ainsi, dans l'arrêt *Coopérative d'habitation Jeanne-Mance c. Landry*²⁹, la Cour mentionne la décision de la Cour supérieure, mais n'analyse ni n'appuie ses conclusions. La mention sert à indiquer que certaines questions qui peuvent avoir un impact sur le logement ne relèvent pas de la compétence du TAL³⁰.

Dans l'affaire *Pollock c. Mandelman*³¹, la Cour d'appel, alors saisie d'une demande de permission d'appeler, mentionne la décision *Thériault c. Cour*

²⁸ Bien que cette décision n'y soit pas indexée, en date du 11 juillet 2021, une recherche avec le mot-clé exact «Thériault c. Cour du Québec» retourne 185 décisions sur le moteur de recherche de CanLII. Sur le moteur de recherche de SOQUIJ, la même recherche retourne pour sa part 202 décisions. Également, la recherche avec l'outil Le Citateur (qui identifie directement les renvois vers une décision) indique que 180 décisions sont repérées.

²⁹ *Coopérative d'habitation Jeanne-Mance c. Landry*, 2002 QCCA 35680.

³⁰ Après avoir énoncé les paramètres sur la compétence du TAL à travers l'article 28 de sa loi constitutive et précisé que les accessoires se rattachant au bail relèvent de sa compétence, le tribunal indique simplement : « Inversement, la Cour supérieure a conclu à l'absence de compétence sur le bail accessoire d'un contrat de travail » (*Id.*, par. 38).

³¹ *Pollock c. Mandelman*, 2005 QCCA 1169.

du Québec qu'aux seules fins d'exposer la règle du *stare decisis* invoquée par les parties pour qualifier leurs relations juridiques, mais n'analyse pas la question sur le fond³².

Or, un regard vers les décisions du TAL et de la Régie du logement permet de constater que le tribunal administratif mobilise régulièrement l'arrêt *Coopérative d'habitation Jeanne-Mance c. Landry* en suggérant que celui-ci confirme en substance l'interprétation de la décision *Thériault c. Cour du Québec*. Ce sont, en effet, 69 décisions du tribunal administratif qui mobilisent ces deux décisions dans une séquence de paragraphes au bout du compte identique³³.

³² « [12] Cette disposition [art. 28 de la *Loi sur le TAL*] a été interprétée par la Cour supérieure dans l'affaire *Thériault*, précitée, comme excluant la compétence de la Régie lorsque le bail n'est qu'un accessoire à un contrat d'emploi, car l'art. 1976 C.c.Q. est omis dans la liste des articles du C.c.Q. relevant de cette dernière.

[13] Pour que cette exception s'applique, l'aspect contrat de travail doit prédominer sur l'aspect bail.

[14] En l'instance, je suis d'avis que la Régie, dans le cadre de la procédure intentée par l'intimé, a compétence pour statuer sur cette question, à savoir s'agit-il d'un bail accessoire à un contrat d'emploi?

[15] De même, la Cour du Québec, saisie de la procédure du requérant, pouvait statuer sur cette question qui porte sur sa compétence *ratione materiae*. » (*Id.*, par. 12-15).

³³ Un paragraphe introduit l'article 28 de la *Loi sur la Régie du logement*, le paragraphe suivant présente l'article 1851 C.c.Q., puis ces deux paragraphes sont suivis par les paragraphes suivants :

« [X] La Cour d'appel, sous la plume du juge Gendreau, a analysé comme suit la compétence attribuée à la Régie du logement dans l'affaire *Coopérative d'habitation Jeanne-Mance c. Landry* :

« Ainsi, selon l'article 28, deux paramètres définissent la compétence de la Régie : d'abord, une compétence générale sur toute demande « relative au bail » de logement pourvu que l'intérêt monétaire en jeu soit du niveau de la compétence de la Cour du Québec (par. 1) et ensuite une compétence particulière sur certaines matières précisées sans égard à la valeur de l'objet en litige (par. 2 et 3). Cela dit, la Régie aura compétence au sens du premier paragraphe de l'article 28 sur les accessoires se rattachant au bail. Ainsi, elle pourra déterminer la sanction au défaut du locataire de payer à son locateur les améliorations faites et les meubles vendus à l'occasion de la sous-location puisque ces éléments faisaient parti de la considération incluse au bail. Inversement, la Cour supérieure a conclu à l'absence de compétence sur le bail accessoire d'un contrat de travail. »

[Y] Dans la cause *Thériault c. Cour du Québec*, l'Honorable juge Claude Tellier, de la Cour supérieure :

« Par conséquent, advenant un conflit ou un litige entre les parties, on doit d'abord considérer les deux contrats ensemble et dans leur entier. En clair, ceci veut dire que, le

Ainsi, bien que la décision *Thériault c. Cour du Québec* n'ait jamais été confirmée dans le cadre d'un processus d'appel, il semble que la Régie du logement ait toutefois conclu que cette décision bénéficiait de l'autorité de la Cour d'appel puisqu'elle fut citée par celle-ci.

Il convient donc de se tourner vers la décision *Thériault c. Cour du Québec* afin de pouvoir trouver les fondements du raisonnement au cœur de l'interprétation actuelle qui conclut à l'absence de compétence du TAL en ce qui concerne les baux accessoires à un contrat de travail.

contrat de louage de services étant le principal, doit avoir priorité sur le bail, qui n'est que l'accessoire. En cas de litige entre les parties, les procédures doivent être intentées devant le tribunal qui a compétence pour appliquer le contrat de louage de services. Comme il s'agit d'un contrat civil, compte tenu des sommes en jeu, ce n'est pas la Régie qui avait compétence pour trancher toute question sur le contrat de services.

Ceci étant, la Régie n'avait pas compétence, dans les circonstances, de se saisir des problèmes relatifs au bail, qui est un accessoire à un contrat de louage de services. Autrement, l'article 28 de la loi aurait inclus dans le deuxième paragraphe l'article 1661.4 C.c.Q. Le législateur n'a pas jugé bon de l'inclure et on doit en déduire que l'on n'a pas voulu donner une telle compétence.»

Voir *mutatis mutandis* les décisions suivantes (liste non exhaustive) :

Benachir Rabbaj c. Aux Occupants, 2011 QCRDL 105075, par. 11; *Mallem c. Dubé*, 2021 QCTAL 10614, par. 7; *Cousineau c. Mailhot*, 2021 QCTAL 16017, par. 8; *True North c. Duliepre*, 2019 QCRDL 4754, par. 14-15; *Richard c. Lamerise*, 2018 QCRDL 31294, par. 13; *Napierveau Ltée c. Ballabey*, 2012 QCTAL 135441, par. 11; *Abdelai el Oulidi c. Aubut*, 2011 QCRDL 109507, par. 15; *Bernier c. Beaudoin*, 2010 QCRDL 138061, par. 11; *Beauchemin c. Gallant*, 2011 QCTAL 118689 par. 12; *Karadja c. Salomon*, 2020 QCRDL 12972, par. 14; *Kalenso Inc. c. Vadnais*, 2014 QCRDL 137150, par. 13; *Richard c. Lamerise*, 2018 QCRDL 31294, par. 13; *Lagrange c. Lagrange*, 2016 QCRDL 112861, par. 21, *Breau c. Morin*, 2021 QCTAL 439, par. 15; *Campbell c. Fermes N.Y. Rhéaume Inc.*, 2016 QCRDL 129182, par. 7; *Leclaire c. Paquette*, 2010 QCTAL 144944, par. 21; *Chapdelaine c. Toupin*, 2010 QCTAL 113425, par. 11; *Bonnier c. Vasquez*, 2016 QCTAL 144730, par. 17; *Leclaire c. Paquette*, 2010 QCTAL 113236, par. 20; *Groulx c. Montroy*, 2014 QCTAL 129412, par. 12; *Chicoine c. Bernard*, 2014 QCRDL 139782, par. 12; *Desmarais c. Rodrigue*, 2013 QCRDL 8722, par. 12; *Ferme Gachet et Fils S.E.N.C. c. Beaudin*, 2011 QCTAL 121786, par. 33; *Grondin c. Côté*, 2010 QCRDL 114900, par. 21; *Lessard c. Daneau*, 2012 QCTAL 109213, par. 7; *Immeubles Choucair inc. c. Tiscione*, 2019 QCRDL 2223, par. 33; *Baron II inc. c. Urquhart*, 2017 QCRDL 28806, par. 13; *3103-0026 Québec Inc. c. Lancot*, 2016 QCRDL 118722, par. 27; *Lagacé c. Dupuis*, 2010 QCRDL 146510, par. 14; *Baron II inc. c. Tremblay*, 2018 QCRDL 18460, par. 12; *Morgan c. Ha*, 2017 QCRDL 3285, par. 19; *Hy Vei Sec c. Longpré*, 2010 QCTAL 125850, par. 20; *Leblanc c. Holmes*, 2016 QCTAL 112596, par. 19.

1. La décision de la Cour supérieure

Dans cette décision, la Cour supérieure exerce sa compétence de contrôle judiciaire à l'encontre d'une décision de la Cour du Québec qui a rejeté l'appel d'une décision de la Régie du logement.

Au cœur de la considération du juge Tellier réside le choix de la Régie du logement et de la Cour du Québec de se considérer compétentes pour déterminer les questions du non-paiement de loyer et de la résiliation de bail qui en découle, mais de refuser à la locataire la possibilité de présenter une défense qui reposerait sur la compensation des sommes dues à titre de salaire comme moyen d'acquitter le loyer.

Le juge Claude Tellier se penche alors sur la compétence de la Régie du logement en étudiant l'article 28 de la *Loi sur la Régie du logement*. Il note d'abord, avec raison, que l'article 1661.4 C.c.B.C. tout comme l'article 1976 C.c.Q. ne sont pas inclus dans la compétence exclusive du TAL en vertu du second paragraphe de l'article 28. Il poursuit ensuite son analyse en se demandant si le contrat de travail ou le bail du logement constitue le principal dans la relation entre les parties. Il indique que :

[...] advenant un conflit ou un litige entre les parties, on doit d'abord considérer les deux contrats ensemble et dans leur entier. En clair, ceci veut dire que le contrat de louage de services, étant le principal, doit avoir priorité sur le bail, qui n'est que l'accessoire. En cas de litige entre les parties, les procédures doivent être intentées devant le tribunal qui a compétence pour appliquer le contrat de louage de services.³⁴

Il poursuit en mentionnant que :

Ceci étant, la Régie n'avait pas compétence, dans les circonstances, de se saisir des problèmes relatifs au bail, qui est un accessoire à un contrat de louage de services. Autrement, l'article 28 de la loi aurait inclus dans le deuxième paragraphe l'article 1661.4 C.C. Le législateur n'a pas jugé bon de l'inclure et on doit en déduire que l'on n'a pas voulu donner une telle compétence.³⁵ (Notre soulignement)

³⁴ *Thériault c. Cour du Québec*, préc., note 27, par. 8.

³⁵ *Id.*

La décision appuie donc son analyse sur deux aspects :

1. La non-inclusion de l'article 1664.1 C.c.B.C. (1976 C.c.Q.) dans le second paragraphe de l'article 28 de la *Loi sur la Régie du logement*; ainsi que
2. L'existence d'un régime particulier de résiliation de bail en matière de bail accessoire à un contrat de travail (1976 C.c.Q.).

Elle conclut qu'en matière de bail de logement, « il y a donc lieu d'appliquer ici le vieil adage que l'accessoire suit le principal »³⁶. Pour soutenir sa conclusion, le juge réfère à plusieurs autorités qu'il convient de commenter brièvement. D'abord, il cite l'arrêt *Oliva* susmentionné et mélange les conclusions factuelles et juridiques de la Cour d'appel. Il s'appuie ensuite sur une décision de la Régie du logement (*Antonios Tselalis c. Bouena Sarfatty-Garfinkle*³⁷) de 1989 qui cite l'arrêt *Consumers Cordage Co. Ltd. v. St. Gabriel Land & Hydraulic Co. Ltd.*³⁸ de la Cour suprême afin de conclure à la nécessité d'évaluer l'intention réelle des parties pour déterminer si un contrat donné constitue véritablement un bail de logement.

Il convient de noter que bien que la question de l'intention véritable des parties soit toujours pertinente afin d'évaluer le contexte de naissance d'une obligation, il demeure que cet arrêt de la Cour suprême porte sur un contrat de location commerciale et précède d'ailleurs la naissance d'un régime de droit qui porte spécifiquement sur le bail de logement.

Par ailleurs, les passages de Jobin et Rousseau-Houle qui sont cités par la Cour supérieure n'apportent pas d'éléments plus précis que ce que la loi établit déjà clairement, soit que le bail peut être accessoire à un contrat de travail et qu'en tel cas, la résiliation peut survenir à la suite de la fin du contrat de travail³⁹.

Bref, la mobilisation des autorités par cette décision nous paraît pour le moins insuffisante et ne semble pas apporter un support déterminant à la conclusion de la Cour supérieure voulant que la Régie du logement (et

³⁶ *Id.*

³⁷ J.L. 89-79 (R.L.).

³⁸ *Consumers Cordage Co. Ltd. v. St. Gabriel Land & Hydraulic Co. Ltd.*, [1945] S.C.R. 158.

³⁹ *Thériault c. Cour du Québec*, préc., note 27, par. 19.

aujourd'hui, le TAL) n'ait pas compétence pour entendre une demande portant sur un bail accessoire à un contrat de travail.

2. La possibilité d'une autre voie pour atteindre une même conclusion

Bien que nous soyons d'accord avec la conclusion de la Cour supérieure à l'égard du fait que la situation où l'on a interdit à la locataire de faire valoir une défense de compensation entre les loyers et les salaires dus constituait une atteinte au droit à une défense pleine et entière, il nous semble que la voie interprétative retenue par la décision n'est pas conforme au droit et n'est pas non plus nécessaire.

Il est en effet surprenant de lire dans ce jugement que :

La Régie n'a définitivement pas compétence pour se saisir d'une cause qui implique un contrat de travail.⁴⁰

Si nous admettons volontiers qu'un locataire ne pourrait s'adresser au TAL afin d'obtenir le remboursement d'un salaire dû par son locateur, il demeure qu'en l'absence d'une attribution de compétence exclusive à une autre juridiction, rien ne semble s'objecter à ce que le locataire puisse se prévaloir d'une défense de compensation pour le salaire impayé par le locateur dans le cadre d'une demande visant à obtenir la résiliation de son bail pour non-paiement de loyer.

En effet, aucune disposition de la loi ne prohibe qu'une compensation puisse être effectuée en matière de logement.

Au contraire, l'article 1676 C.c.Q. est très clair en ce que la cause de l'obligation d'où résulte la dette ne fait pas obstacle à la compensation des créances.

Qui plus est, l'article 1673 C.c.Q. prévoit spécifiquement qu'une partie puisse demander la liquidation judiciaire d'une dette afin de l'opposer en compensation, si cette dette est autrement certaine et exigible.

Une telle compensation doit aussi être distinguée d'une situation où la personne salariée souhaiterait contester la légalité du congédiement sur lequel s'appuie le locateur pour évoquer l'article 1976 C.c.Q. et où l'ar-

⁴⁰ *Id.*, par. 15.

ticle 127 de la *Loi sur les normes du travail*⁴¹ pourrait suggérer un véritable conflit de compétence exclusive.

Ainsi, dans le cas visé par la décision *Thériault*, le défaut de la Régie du logement et de la Cour du Québec de permettre à la locataire de présenter une défense de compensation aurait pu être corrigé en concluant qu'en refusant de prendre en compte des éléments pertinents afin de déterminer si la somme du loyer était bel et bien due (par exemple, la défense de compensation par les salaires dus), la Régie du logement et la Cour du Québec étaient toutes deux en défaut d'exercer leur compétence. Un tel raisonnement trouve également appui dans la décision *Sand et autres c. Commission des loyers et autres*⁴² qui indiquait que :

In interpreting the Act as to exclude these factors [de la preuve relative à une détérioration du logement concerné et à la réduction de services afférents] from its consideration, the Commission's error was not a simple error in interpretation of a statute. It effectively limited its own jurisdiction under the Act to fix the rent of the petitioners and it limited its own discretion to consider the evidence relevant to that decision.⁴³

Cette autre voie d'interprétation, plus conforme selon nous à l'esprit du législateur, aurait donc permis de corriger l'atteinte aux principes de justice fondamentale dont la locataire employée était victime, sans pour autant exclure de la compétence du TAL les baux accessoires à un contrat de travail.

C. Les retombées de la décision *Thériault c. Cour du Québec*

Comme nous l'avons vu précédemment, la décision *Thériault* fut reprise largement par le TAL et la Cour du Québec. Ces décisions développent une jurisprudence cherchant à déterminer lequel du contrat de travail ou du bail de logement constitue le principal ou l'accessoire, afin de déterminer le tribunal compétent pour entendre une demande relative sur le bail.

⁴¹ *Loi sur les normes du travail*, RLRQ, c. N-1.1, art 127.

⁴² *Sand et autres c. Commission des loyers et autres*, C.S. Montréal, n° 500-05-13190-788, 28 juin 1978, conf. en appel par *Rockhill investments Ltd. c. Sand et autres*, C.A. Montréal n° 500-09-000878-785, 25 janvier 1979, et par la Cour suprême du Canada dans *Commission des loyers et autres c. Sand et autres*, [1980] 2 R.C.S. 100.

⁴³ *Sand et autres c. Commission des loyers et autres*, C.S. Montréal, n° 500-05-13190-788, 25 janvier 1977.

1. Les développements jurisprudentiels

On peut noter comme décision importante dans ce courant jurisprudentiel la décision *Kativik c. Régie du Logement et al.*⁴⁴, dans laquelle la Cour supérieure considère que la Régie du logement n'a pas compétence pour se prononcer en fixation de loyer lorsque le bail est accessoire à un contrat de travail.

Plus récemment, la Cour supérieure a étendu, dans la décision *Lozano Lozano c. Coopérative d'habitation Primavera de la Petite-Patrie*⁴⁵, le principe d'interprétation élaboré jusqu'alors pour les baux accessoires à un contrat de travail aux baux d'un membre d'une coopérative d'habitation qui seraient alors accessoires au contrat de membre :

Selon le Tribunal, on se retrouve donc ici devant une situation similaire à celle qui existe pour le bail accessoire à un contrat de travail et les solutions dégagées pour régler la question de la juridiction des tribunaux en ce dernier cas devraient également s'appliquer en l'espèce, s'agissant ici d'un bail qui est lié (et subordonné) au contrat de membre d'une coopérative d'habitation. En conséquence, si la source du litige entre les parties provient essentiellement des relations de la coopérative avec ses membres, et non pas du bail en tant que tel, alors ce sont les tribunaux de droit commun qui auront compétence sur le litige.⁴⁶

En tout respect, nous sommes d'avis que ce courant jurisprudentiel méconnaît manifestement l'intention du législateur de confier à un tribunal spécialisé en matière de logement « toute demande relative au bail d'un logement » dont la somme demandée est inférieure au seuil de compétence de la Cour du Québec.

Comme nous le verrons ci-dessous, tant la lettre que l'esprit de la loi suggèrent une thèse commune selon laquelle en matière de bail, le TAL possède une compétence exclusive, et ce, peu importe que le bail soit l'accessoire ou le principal.

⁴⁴ *Administration régionale Kativik c. Régie du Logement et al.*, 1997 CanLII 8403 (QC C.S.).

⁴⁵ *Lozano Lozano c. Coopérative d'habitation Primavera de la Petite-Patrie*, 2020 QCCS 3255.

⁴⁶ *Id.*, par. 24.

2. Les conséquences de la décision sur l'accès à la justice

La lecture des décisions recensées laisse craindre que l'interprétation développée par la décision *Thériault* ait de sérieuses conséquences en ce qui concerne l'accessibilité à la justice pour les personnes locataires et employées.

En effet, un regard vers les décisions de première instance des tribunaux de droit commun qui portent sur des questions relatives à des baux de logement accessoires à un contrat de travail nous permet de constater que ce type de dossier est peu présent et que les locataires s'y retrouvent systématiquement en défense. Sur les onze décisions que nous avons pu identifier qui portaient sur un bail accessoire à un contrat de travail, la partie demanderesse était le locateur dans neuf des demandes⁴⁷.

Qui plus est, malgré des recherches en ce sens, nous n'avons pu repérer aucune situation où le TAL décline compétence à une demande du locataire et où celui-ci obtient un jugement sur le fond de la part d'un tribunal de droit commun sur sa réclamation initiale⁴⁸.

⁴⁷ *Techni-Porc Inc. c. Gagnon*, 2003 CanLII 54373 (QC C.Q.); *Société en commandite Ferme aux portes de la nature c. Lamontagne*, 2007 QCCS 1604; *St-Jean c. Bouchard*, 2001 CanLII 4457 (QC C.Q.); *J. et R. Perreault inc. c. Lafontaine*, 2019 QCCQ 3041; *9106-7850 Québec inc. c. Bertrand*, 2018 QCCQ 10845; *Benko c. Rossdeutscher (Jardins Pasteur enr.)*, 2007 QCCQ 5184 (jugement sur demande reconventionnelle); *3630005 Canada inc. c. Budic*, 2009 QCCQ 1680; *D.B. c. M.Be.*, 2017 QCCQ 2894; *Stotland c. Placements Anjar Ltée*, 2000 CanLII 9418 (QC C.Q.).

⁴⁸ Notons que nous n'avons répertorié que cinq décisions depuis 2010 où le TAL décline compétence sur une demande d'un locataire-employé en raison de son lien d'emploi considéré comme principal contrat. Ce chiffre limité devrait être interprété comme une démonstration de la conséquence dissuasive au recours judiciaire, considérant qu'il est raisonnable de croire que les locataires-employés, au moment de décider le forum approprié, n'iraient pas délibérément contester un principe de compétence. Toute consultation avec un professionnel du droit, voire avec les préposées du TAL ayant pour mission d'assister les justiciables dans la rédaction de leur demande, irait dans le sens de diriger le locataire-employé vers un tribunal de droit commun. Au demeurant, il est à noter que bon nombre de situations de double lien de droit concernent également des contrats de service et non d'emploi. À tous égards, voilà les cinq décisions recensées: *Cook c. Ridgewood Estate inc.*, 2013 CanLII 122528 (QC RDL); *Ward c. Bracciale*, 2013 QCRDL 8993; *Lampron Bey c. Paquette*, 2019 QCRDL 40635; *Fitzmorris c. LS Capital Group*, 2020 QCTAL 6239; *Martin c. 9387-1184 Québec inc.*, 2021 QCTAL 9103.

3. Le TAL comme piste d'atténuation de la précarité des travailleurs migrants

Appliquée à l'exemple qui introduit le présent article, cette situation est des plus inquiétantes puisqu'en juin 2021, un article du journal *Le Devoir* rapportait qu'entre 2009 et 2020, le ministère du Travail du Mexique aurait reçu plus de 1 250 plaintes à propos des conditions d'hébergement de ses travailleurs étrangers temporaires au Canada⁴⁹.

En outre, une étude parlementaire sur les travailleurs étrangers au Canada recense des préoccupations relatives aux conditions de logement de cette population dans les travaux de commissions parlementaires depuis 2009⁵⁰, alors que la littérature empirique fait état de problématiques répandues de surpopulation, insalubrité et violation au droit à la vie privée⁵¹.

Il semble dans ce contexte pour le moins curieux qu'aucune demande judiciaire n'ait été ouverte afin de saisir les tribunaux de droit commun des conditions d'habitabilité de cette population. Outre les barrières systémiques, systématiques et inhérentes aux programmes gouvernementaux donnant lieu à la venue de ces travailleurs précaires quant à leur accès à la justice, il y a lieu de croire que la rigueur, les délais et le formalisme qui accompagnent les procédures devant les tribunaux de droit commun sont des facteurs qui puissent expliquer l'absence complète de cette population des décisions étudiées⁵².

⁴⁹ Sarah R. CHAMPAGNE, « Des normes de logement inférieures à toutes les autres pour les travailleurs étrangers », *Le Devoir*, 3 juin 2021, en ligne : <<https://www.ledevoir.com/societe/606993/travailleurs-etrangers-temporaires-des-normes-de-logement-inferieures-a-toutes-les-autres>> (consulté le 4 juin 2022).

⁵⁰ Eleni KACHULIS et Mayra PEREZ-LECLERC, *Les travailleurs étrangers temporaires au Canada*, Ottawa, Bibliothèque du Parlement, 2020, p. 25, en ligne : <<https://lop.parl.ca/staticfiles/PublicWebsite/Home/ResearchPublications/BackgroundPapers/PDF/2019-36-f.pdf>> (consulté le 4 juin 2022).

⁵¹ Martin GALLIÉ, Jeanne OLLIVIER-GOBEIL et Caroline BRODEUR, « La néo-féodalisation du droit du travail agricole : Étude de cas sur les conditions de travail et de vie des travailleurs migrants à Saint-Rémi (Québec) », *Cahiers du GIREPS*, Québec, n° 8, 2017, p. 110 et suiv.

⁵² Martin GALLIÉ et Andrée BOURBEAU, « “Des logements provisoires pour des résidents provisoires” : la privation du droit au logement des travailleurs agricoles migrants au Canada », *Cahiers du GIREPS*, Québec, n° 4, 2014, aux p. 23 à 26, en ligne : <http://www.gireps.org/wp-content/uploads/2014/09/2017_20.09.14.RapportGIREPS-final-1-09102014.pdf> (consulté le 4 juin 2022).

Quant à l'absence de demande des travailleurs étrangers auprès du TAL, elle s'explique raisonnablement par l'effet dissuasif de l'état du droit actuel, découlant du courant jurisprudentiel ici questionné. Cette situation est d'autant plus regrettable considérant que l'un des objectifs centraux de la création de la Régie du logement était justement de permettre à des populations défavorisées dans la relation contractuelle d'avoir accès à une procédure judiciaire adaptée à leurs besoins en ce qui concerne l'état de leur logement.

De ce fait, nous avançons ici l'hypothèse que la compétence du TAL en matière de bail accessoire au contrat de travail favoriserait les recours de cette population. En effet, malgré ses innombrables lacunes, le TAL dispose de délais d'audience significativement plus courts qu'un tribunal de droit commun lorsque la cause est jugée urgente, c'est-à-dire lorsqu'elle peut soulever des risques pour la santé ou la sécurité d'une personne, soit environ deux mois⁵³. Au surplus, nous serions devant un forum judiciaire en mesure de proposer une flexibilité accrue comparativement à un tribunal régulier, tant dans la manière de saisir le tribunal que dans le déroulement du processus judiciaire.

C'est spécifiquement en ayant à cœur les enjeux d'accessibilité et d'adaptabilité du tribunal aux situations difficiles des travailleurs en situation précaire que le législateur a adopté l'article 23 de la LTAL qui prévoit que « le Tribunal peut tenir ses séances à tout endroit, même un jour férié aux heures déterminées par le président »⁵⁴.

Lors de la présentation en commission parlementaire, le ministre présentait cet article ainsi :

C'est vrai qu'on va un petit peu à contre-courant par rapport aux habitudes dans le monde judiciaire où, disons, les causes sont entendues de 10 heures à midi et de 14 heures à 16 heures. On ne voudrait pas que ce soit le cas. C'est le but de cet article et c'est pour cela qu'on veut l'inscrire dans la loi et non seulement dans une réglementation que pourrait donner le président. On veut que ce soit dans la loi, la volonté de rendre ce type de tribunal plus facilement accessible.⁵⁵

⁵³ TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT, « Le Rapport annuel de gestion 2020-2021 », Gouvernement du Québec, 2021, p. 16.

⁵⁴ Art. 23 LTAL.

⁵⁵ QUÉBEC, ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats. Commissions parlementaires*, Commission permanente des affaires municipales, 4^e sess., 31^e légis., 5 septembre 1979, p. B8084.

L'accessibilité pour les travailleurs était même expressément dans les considérations du législateur, puisqu'un député revient subséquemment sur cette disposition en déclarant :

[...] le but de cet article était de rendre la régie accessible aux citoyens, comme c'est le cas pour la commission actuelle, qui sont souvent au travail durant les jours normaux de la semaine.⁵⁶ (notre soulignement)

C'est dans la même logique d'accessibilité que le législateur a prévu que le personnel de la Régie du logement ait un devoir d'assistance dans la rédaction des demandes lorsque cela lui est demandé⁵⁷.

Encore une fois, les propos du ministre lors de l'étude de cette disposition sont éloquents en ce qui concerne la considération pour l'accessibilité à la justice par des populations marginalisées :

M. le Président, je voudrais poser au député de Notre-Dame-de-Grâce une question. Est-ce qu'il est d'accord qu'il faut, dans l'esprit d'une justice accessible, qu'une aide soit dispensée aux personnes qui seraient incapables de remplir un formulaire? Est-ce que c'est concevable qu'en se présentant devant la régie une personne de langue italienne ou ukrainienne ayant de la difficulté à s'exprimer en français, en anglais, regarde le formulaire compliqué et dise: Je voudrais que vous m'aidiez à remplir cela? Cela se conçoit.⁵⁸

Dans la même veine, le souci d'accessibilité du TAL à travers sa loi constitutive se reflète également par le devoir d'assistance des juges administratifs envers les parties, cristallisé à l'article 63⁵⁹. Ce faisant et contrairement à un tribunal de droit commun, les services d'un avocat ne sont pas un impératif à un cheminement efficace et favorable d'une demande. Les ressources financières ou de temps de coordination requises s'avèrent donc moindres.

Enfin, le fait même de pouvoir entamer des démarches judiciaires de manière plus flexible produit un potentiel d'amélioration concret sur les conditions de vie de ces travailleurs, et ce, par l'effet incitatif sur le loca-

⁵⁶ QUÉBEC, ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats. Commissions parlementaires*, 4^e sess., 31^e légis., 6 novembre 1979, p. 3344.

⁵⁷ Art. 21 LTAL.

⁵⁸ QUÉBEC, ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats. Commissions parlementaires*, Commission permanente des affaires municipales, 4^e sess., 31^e légis., 4 septembre 1979, p. B7916.

⁵⁹ Art. 63 LTAL.

teur à traiter la problématique dénoncée avant audience, évitant ainsi une décision publique défavorable. Pareillement, même en tenant compte que l'aboutissement de ces processus judiciaires ne bénéficierait pas aux travailleurs concernés de manière pérenne compte tenu de la nature temporaire de leur séjour, l'amélioration desdites conditions pourrait bénéficier aux cohortes subséquentes.

Ainsi, dans un contexte où les recherches démontrent de manière répétée que la difficulté d'accès aux institutions et aux ressources juridiques adéquates constitue un frein à l'amélioration des conditions de logement des travailleurs étrangers temporaires⁶⁰, il y a lieu de se demander s'il ne relèverait pas de la mission du TAL de voir à ce que des ressources soient déployées afin de renseigner cette population sur leurs droits⁶¹ et de mettre de l'avant la capacité du TAL d'agir de manière itinérante, selon des horaires atypiques et d'assister les individus ayant des difficultés linguistiques afin de rejoindre cette population. En effet, le législateur a spécifiquement cherché, en adoptant la *Loi sur la Régie du logement*, à réformer le droit en vigueur afin de s'assurer que les baux accessoires à un contrat de travail soient dorénavant de la compétence de la Régie du logement.

III. La compétence du TAL en ce qui concerne les baux accessoires à un contrat de travail

Comme le notait récemment la Cour d'appel dans l'arrêt *Martineau*⁶², en matière d'interprétation des lois, particulièrement lorsqu'il est question de déterminer la compétence d'un tribunal, il convient de rechercher l'intention du législateur afin d'établir le sens à donner aux changements qu'il apporte.

⁶⁰ Anish ARORA *et al.*, « Exploration of Social and Political Factors that Impede Migrant Healthcare Availability and Access in Canada Amidst COVID-19 », (2021) 19-1 *McGill Journal of Medicine* 2; Ella HALEY *et al.*, « Migrant Farmworkers Face Heightened Vulnerabilities During COVID-19 », (2020) 9-3 *Journal of Agriculture, Food Systems, and Community Development* 37; Bethany HASTIE, « The Inaccessibility Of Justice For Migrant Workers: A Capabilities-Based Perspective Based Perspective », (2017) 34 *Windsor Y.B. Access Just.* 35.

⁶¹ L'article 5 de la LTAL prévoit que le TAL « est en outre chargé [...] de renseigner les locateurs et les locataires sur leurs droits et obligations résultant du bail d'un logement et sur toute matière visée dans la présente loi ».

⁶² *Martineau c. Ouellet*, 2016 QCCA 142.

L'arrêt *Veer* indique également que la présomption de stabilité du droit doit trouver application en matière de compétence, à moins d'une indication claire d'une volonté de changement du législateur. La Cour indique à ce propos « qu'on ne doit pas présumer qu'un amendement à la loi implique un changement de l'état du droit en l'absence d'une indication contraire »⁶³.

Un regard vers les changements apportés au *Code civil du Bas-Canada* lors de l'adoption de la *Loi instituant la Régie du logement*⁶⁴ suggère que le législateur souhaitait permettre le contrôle des loyers en ce qui concerne le bail accessoire. En effet, à la suite de l'adoption d'une section régissant spécifiquement les baux résidentiels en 1973, la seule mention d'un bail accessoire à un contrat de travail dans le *Code civil du Bas-Canada* se trouvait à l'article 1659, qui se lisait ainsi :

1659. Tout bail à durée fixe de douze mois ou plus est, à son terme, prolongé de plein droit pour une période de douze mois.

Tout bail à durée fixe de moins de douze mois est, à son terme, prolongé de plein droit pour une même période.

Les parties peuvent cependant convenir d'une période de prolongation différente.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

[...] au bail consenti par un employeur à son employé accessoirement à un contrat de travail.

C'est donc dire que le locataire ne bénéficiait pas alors du droit à la prolongation de son bail selon les mêmes conditions, corollaire du droit au maintien dans les lieux. Or, en 1979, le législateur a opté pour une formulation qui n'exclut plus d'emblée le bail accessoire à un contrat de travail de la possibilité d'une prolongation automatique. En effet, la réforme du *Code civil du Bas-Canada* opte plutôt pour une formulation qui prévoit un régime particulier de résiliation du bail. La nouvelle formulation se lit ainsi :

1661.4. L'employeur peut résilier le bail accessoire à un contrat de travail en donnant à l'employé qui cesse d'être à son emploi un avis d'un mois, sauf stipulation contraire dans le contrat de travail.

⁶³ *Veer c. Boardwalk Real Estate Investment Trust*, 2019 QCCA 740, par. 32.

⁶⁴ *Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives*, L.Q. 1979, c. 48.

L'employé peut résilier le bail accessoire à un contrat de travail auquel l'employeur a mis fin, en donnant un avis d'un mois, sauf stipulation contraire dans le contrat de travail.

Cette formulation est, somme toute, identique à celle reprise à l'article 1976 C.c.Q.

Cette évolution législative, bien qu'elle ne soit pas anodine, n'est pas particulièrement révélatrice en ce qui concerne la volonté du législateur d'accorder ou non, à la Régie du logement, une compétence en matière de bail accessoire à un contrat de travail. Cependant, la lecture des articles portant sur le champ d'application de la *Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires*⁶⁵, constitutive de la Commission des loyers, et de la *Loi sur la Régie du logement*, constitutive de son héritière, offre un tout autre portrait de l'intention du législateur.

Comme nous l'avons vu, l'article premier de la *Loi sur la Régie du logement* formule un champ d'application large qui s'étend aux logements loués, offerts en location ou devenus vacants après une location, ainsi qu'aux lieux assimilés à un tel logement au sens de l'article 1892 C.c.Q.

L'article 60 de la *Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires* prévoyait pour sa part que :

60. La présente loi ne s'applique pas :

1. à un local loué à des fins autres que résidentielles ;
2. à une chambre :
 - a) située dans un établissement pour lequel un permis a été délivré en vertu de la Loi sur l'hôtellerie (chapitre H-3) ou de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (chapitre S-5) ; ou
 - b) louée au sein de la résidence principale du locateur si deux chambres ou moins sont louées ou offertes en location ;
3. à une maison de chambres telle que définie par les règlements de la Commission, sous réserve du paragraphe f de l'article 39 ;
4. à un local loué à des fins de villégiature ;

⁶⁵ *Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires*, L.R.Q., c. C-50, qui fut remplacée par la *Loi sur la Régie du logement* en 1979.

5. à un local loué par un employeur à son employé, accessoirement à un contrat de travail, sauf en ce qui concerne la fixation du loyer ;

6. à un immeuble dont les travaux de construction ont commencé après le 31 décembre 1973. (Nos soulignements)

Si cet article est repris de manière quasi intégrale dans ce qui allait devenir l'article 1892 C.c.Q., on peut noter un changement important dans cette transition. En effet, la mouture de l'article 1892 C.c.Q reprend substantiellement le contenu de l'article 60 ci-haut cité, mais retire uniquement l'exclusion des baux accessoires à un contrat de travail.

À première vue, le retrait d'une telle exclusion plaiderait en faveur de la conclusion que le législateur ne souhaitait pas exclure le bail accessoire à un contrat de travail de la compétence de la Régie du logement, alors que ce type de bail était pourtant exclu de la compétence de la Commission des loyers.

Cependant, avant d'en arriver à cette conclusion, il convient, comme le notait la Cour d'appel, de chercher un indice d'une intention claire du législateur de voir la situation changer. Un regard vers le *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires* où le ministère des Affaires municipales présente le projet de Régie du logement nous éclaire à cet effet. En effet, le ministère s'exprime ainsi :

Les locaux loués par un employeur à son employé accessoirement à un contrat de travail font actuellement l'objet d'une exclusion partielle. Ils continueront de bénéficier d'une telle exclusion : l'employé ne bénéficiera pas du droit au maintien dans les lieux puisque la fin de son bail dépend de la fin de son contrat de travail. Cependant, il pourra se plaindre devant la Régie d'une augmentation de loyer abusive. De plus, le locateur et le locataire auront l'un envers l'autre, tous les droits et obligations résultant du bail.⁶⁶ (Nos soulignements)

Lors de la seconde lecture du projet de loi instituant la Régie du logement à l'Assemblée nationale, le ministre des Affaires municipales Guy Tardif présente le projet de loi de la sorte :

Je voudrais attirer l'attention des membres de cette Chambre sur cinq points. Le premier, c'est que le projet de loi no 107 fait de la Régie du logement le seul

⁶⁶ MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES, *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, Québec, Éditeur officiel du Québec, 1978, p. 21.

endroit ou presque où propriétaires et locataires auront à s'adresser pour tout ce qui concerne le logement. Actuellement, des matières touchant le logement peuvent être entendues soit devant la commission, soit devant la Cour des petites créances, soit devant la Cour provinciale, avec les délais, les frais de cour, les frais de représentation afférents à ce genre de cause. Dorénavant, un seul endroit pour toute matière touchant le logement : la Régie du logement.⁶⁷ (Nos soulignements)

Il semble donc que le législateur souhaitait voir les baux accessoires à un contrat de travail relever de la compétence du tribunal spécialisé en matière de logement⁶⁸.

Comment alors expliquer, comme le mentionnent les décisions *Thériault c. Cour du Québec* et *Kativik c. Régie du Logement et al.*, que le législateur n'ait pas inclus l'article 1976 C.c.Q. à l'énumération des articles visés par le second paragraphe de l'article 28 qui précise la compétence exclusive de la Régie du logement sans égard au seuil de compétence monétaire ?

La réponse est somme toute simple. Les mécanismes, droits et obligations cristallisés dans le *Code civil du Québec* et qui relèvent de la compétence exclusive de la Régie du logement en application des paragraphes 2 et 3 de l'article 28 de la *Loi sur la Régie du logement* sont, comme le notait en substance la Cour suprême en 1983⁶⁹, des dispositions qui relèvent de l'administration d'une politique publique et sociale de contrôle des loyers et des stocks de logements. Ces articles ne relèvent donc pas d'une fonction judiciaire, mais plutôt purement administrative. En effet, leur fondement et raison d'être réside autant sinon davantage dans la protection du parc locatif résidentiel que dans la gestion des relations de louage. En ce

⁶⁷ QUÉBEC, ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats. Commissions parlementaires*, 4^e sess., 31^e légis., vol. 21, n^o 48, 21 juin 1979, p. 2673.

⁶⁸ L'on peut noter que le Programme des travailleurs étrangers temporaires existe depuis 1973 (voir : Petra MOLNAR, « Programmes des travailleurs étrangers temporaires du Canada », *Encyclopédie canadienne*, 3 janvier 2018, en ligne : <<https://www.thecanadianencyclopedia.ca/fr/article/canadas-temporary-foreign-worker-programs>> (consulté le 4 juin 2022)), alors que le Programme des travailleurs agricoles saisonniers le précède depuis 1960 (voir : Eleni KACHULIS et Mayra PEREZ-LECLERC, *Les travailleurs étrangers temporaires au Canada*, Ottawa, Bibliothèque du Parlement, 2020, p. 1). Il semble donc raisonnable de croire que le législateur avait connaissance de ces programmes et que l'absence d'exclusion de ceux-ci de la compétence du TAL confirme que le TAL pourrait se saisir de la situation de logement de ces populations.

⁶⁹ *Procureur général du Québec c. Grondin*, préc., note 11, par. 376 et 377.

sens, il va de soi que leur mise en œuvre ne doit pas être exercée par un tribunal de droit commun, mais plutôt par l'organe administratif spécialisé correspondant. Or, comme nous l'avons vu, la décision *Thériault* interprète l'exclusion de l'article 1976 C.c.Q de l'énumération présente à l'article 28 de la *Loi sur la Régie du logement* comme un indice dévoilant l'intention du législateur sur la question de la compétence sur les baux accessoires aux contrats de travail, alors même que cette disposition se limite à énoncer un principe particulier de résiliation de bail. Au demeurant, rien ne permettait de conclure que l'absence de mention d'un article du *Code civil du Québec* dans l'énonciation de l'article 28 de la *Loi sur la Régie du logement* impliquait une absence de compétence de ce dernier tribunal.

Il faut donc conclure que la règle selon laquelle l'accessoire suit le principal (*accessorium sequitur principale*) ne devrait pas recevoir application quant à la compétence juridictionnelle dans les cas où le bail de logement est l'accessoire à un autre contrat (qu'il s'agisse d'un contrat de membre-locataire d'une coopérative d'habitation, de location avec option d'achat, d'un bail accessoire à une promesse d'achat⁷⁰ ou d'un contrat de travail), et ce même si, au vu de l'article 1892 C.c.Q., les accessoires suivent le principal dans la situation contraire, c'est-à-dire lorsque le principal est un bail de logement.

Une interprétation des dispositions législatives conforme à l'intention du législateur ne vide pas de tout intérêt la jurisprudence riche qui s'est

⁷⁰ La Cour d'appel notait dans une décision de 1999 la pertinence de distinguer le bail de logement du contrat innommé octroyant un droit réel d'occupation ou d'habitation accessoire; pour effectuer cette distinction, l'intention des parties serait déterminante. Voir *Crédit M.P. Ltée c. Jorgensen*, [1999] R.J.Q. 2220 (C.A.), 14.

Bien que cela nécessiterait une réflexion plus approfondie, nous avons l'intuition qu'il soit possible que le développement jurisprudentiel de la doctrine du contrat innommé d'habitation ou d'occupation en matière de logement soit contraire à l'intention du législateur en ce qui concerne le domaine du logement. En effet, ce raisonnement semble produire des inconsistances juridiques entre les dispositions qui visent à assurer la mise en œuvre d'une politique de contrôle des loyers et des stocks de logements à travers le TAL et la volonté des parties de se lier en fonction de règles qui contournent cette volonté politique. Le présent article n'a pas pour prétention d'explorer plus substantiellement les créations contractuelles *frankensteiniennes* ainsi produites.

Notons cependant que la professeure Claude Thomasset soulève quelques-unes des incongruités qui découlent de la reconnaissance des « baux non-baux » relatifs au « bail en propriété ». Voir Claude THOMASSET, « Le “bail en propriété” et le *Code civil du Québec*: la quadrature du cercle », (2011) 70 *R. du B.* 1.

développée à la suite des décisions *Thériault* et *Bilodeau c. Danveranna Investment Ltd*⁷¹ en ce qui concerne l'accession du contrat de travail ou du bail de logement, mais cette pertinence doit être revisitée dans le cadre plus limité visant à savoir si une partie peut se prévaloir des modalités particulières de résiliation de bail prévues à l'article 1976 C.c.Q.

*
* * *

Déjà en 1988, la professeure Thérèse Rousseau-Houle, avant qu'elle ne soit juge à la Cour d'appel du Québec, notait que la Régie du logement peinait à mettre en œuvre la mission sociale qui animait sa mise sur pied⁷².

Il semble que la situation des travailleurs étrangers temporaires et saisonniers constituerait une occasion particulièrement pertinente de voir le TAL mettre en œuvre la visée fondamentalement sociale pour laquelle il fut mis sur pied. Pour ce faire, il faudrait cependant que l'on donne aux dispositions législatives relatives à la protection des locataires de logement et au TAL une interprétation et une portée cohérentes avec les ambitions sociales qui ont insufflé leur adoption. À cette fin, il n'est pas question ici de plaider pour une interprétation ambitieuse qui vienne dénaturer les propos du législateur ou détourner de son sens original une disposition législative quelconque. Au contraire, il s'agit d'abord et avant tout de consacrer au droit du logement le même traitement que d'autres domaines du droit, d'éviter les raccourcis logiques et d'y consacrer les ressources institutionnelles requises. Il s'agit de l'aborder judiciairement de manière autrement plus rigoureuse que dans la trame jurisprudentielle mise en relief dans le présent article. En effet, à la lumière de notre analyse, un traitement judiciaire plus minutieux de l'enjeu du bail de logement accessoire aurait organiquement orienté le développement du droit du logement vers une direction plus fidèle à son esprit fondateur.

Malheureusement, comme le démontre trop souvent l'étude des décisions judiciaires rendues par le TAL⁷³, celui-ci semble trop souvent secondariser sa mission et son rôle social afin de se constituer comme une voie

⁷¹ *Bilodeau c. Danveranna Investment Ltd.*, [1996] n° AZ-96031105 (C.Q.).

⁷² Thérèse ROUSSEAU-HOULE et Martine DE BILLY, *Le bail du logement: analyse de la jurisprudence*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1989, p. 145.

⁷³ Martin GALLIÉ, Julie BRUNET et Richard-Alexandre LANIEL, « Les expulsions pour arriérés de loyer au Québec: un contentieux de masse », (2016) 61-3 *McGill L.J.* 611.

d'accès rapide aux recouvrements des créances des locateurs, et ce, au détriment de la mission importante que le législateur lui a donnée en ce qui concerne le projet visant à mettre en œuvre le principe selon lequel «l'accès quant aux droits à un logement en bon état, un logement propre, salubre, à un prix abordable, [constitue] un droit fondamental»⁷⁴.

Une reconnaissance par le TAL de sa compétence en ce qui concerne les enjeux relatifs aux baux accessoires à un contrat de travail permet d'envisager des possibilités d'évolution des pratiques allant dans le sens de la pleine atteinte des objectifs du législateur, et ce, sans pour autant avoir à changer les dispositions législatives en vigueur. Il suffit d'interpréter les dispositions en conformité avec les visées sociales qui ont guidé leur adoption.

Sans prétendre à l'exhaustivité, deux pistes de développement nous semblent pertinentes à soulever afin de permettre l'évolution des pratiques et une amélioration des conditions de logement des locataires employés.

D'une part, nous croyons que le TAL pourrait faire un usage plus important des pouvoirs qui lui sont octroyés afin de voir à l'atteinte des objectifs législatifs visés par sa loi constitutive. D'autre part, nous croyons que les organismes qui voient à la protection et à la promotion des droits de ces travailleurs devraient pouvoir mettre de l'avant les considérations relatives à l'intérêt public en matière d'habitabilité et de salubrité des logements afin qu'eux-mêmes saisissent le TAL lorsque les conditions de logements mis à la disposition des travailleurs étrangers temporaires ne répondent pas aux exigences minimales prévues par la loi et qui relèvent de l'ordre public de direction. Cet élément, primordial dans un contexte d'asymétrie de rapport de force exacerbé par la simultanéité de relations de pouvoir (travail, louage, statut, etc.), permettrait donc aux syndicats, groupes de défense de droits œuvrant déjà auprès de ces travailleurs, services consulaires, ou tout autre intervenant, de contourner certaines des barrières entravant actuellement l'accès à la justice pour cette population. Des tiers capables d'assurer l'atteinte des objectifs législatifs pourraient donc procéder à l'ouverture de recours auprès du TAL, au nom des travailleurs, le tout tenant compte du peu de mobilisation de ressources par ceux-ci, particulièrement

⁷⁴ QUÉBEC, ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats. Commissions parlementaires*, 4^e sess., 31^e légis., 6 novembre 1979, p. 3349.

lorsqu'ils sont vulnérabilisés par une multiplicité de facteurs⁷⁵ et confrontés à plusieurs contraintes d'accès à la justice⁷⁶.

⁷⁵ Martin GALLIÉ et Marie-Claude P. BÉLAIR, « La judiciarisation et le non-recours ou l'usurpation du droit du logement – le cas du contentieux locatif des HLM au Nunavik », (2014) 55-3 *C. de D.* 685.

⁷⁶ Francisco VILLANUEVA *et al.*, « Les travailleurs étrangers temporaires au Québec: le paradis, un peu plus loin... Analyse du travail migrant temporaire à la lumière des droits de la personne », (2015) 1 *Revue de droit comparé du travail et de la sécurité sociale* 58.