

**Claribell Blanco (Respondent in Court of Appeal, applicant in Superior Court)**  
*Appellant;*

and

**Rental Commission (Mis en cause in Court of Appeal and Superior Court)** *Respondent;*

and

**Paxmill Corporation (Appellant in Court of Appeal and respondent in Superior Court)**  
*Mis en cause.*

1980: May 7; 1980: October 7.

Present: Beetz, Estey, McIntyre, Chouinard and Lamer JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR QUEBEC

*Administrative law — Rental Commission — Eviction for habitual late payment of rent — Excess of jurisdiction — Writ of evocation — Act to Promote Conciliation between Lessees and Property-Owners, 1950-51 (Qué.), c. 20 as amended, ss. 17, 25(a) and (b) — Code of Civil Procedure, art. 846.*

The mis en cause, Paxmill Corporation, applied to the administrator of the Rental Commission for eviction of its tenant, appellant Blanco. Its application was based on paras. (a) and (b) of s. 25 of the *Act to Promote Conciliation between Lessees and Property-Owners* (the "Conciliation Act"). As appellant had paid all the rent she owed before the application was heard before the administrator, the argument based on para. (a), namely non-payment of rent, was conceded. However, the administrator considered the habitual late payment of rent (twelve N.S.F. cheques in a twenty-four-month period) to be "behaviour on the leased premises" which, under para. (b), justified eviction of the tenant. The decision of the Rental Commission, upholding that of the administrator, was homologated by the Provincial Court. Appellant then obtained leave from the Superior Court for a writ of evocation to be issued against this decision. The Court of Appeal reversed this judgment, holding that there had been no excess of jurisdiction by the Commission. Hence the appeal to this Court.

*Held:* The appeal should be allowed.

The principles applicable to the supervisory power of the Superior Court in relation to a privative clause, such as s. 17 of the *Conciliation Act*, are well established and have been approved by the courts. Though the adminis-

**Claribell Blanco (Intimée en Cour d'appel, requérante en Cour supérieure)** *Appelante;*

et

**Commission des loyers (Mise en cause en Cour d'appel et en Cour supérieure)** *Intimée;*

et

**Paxmill Corporation (Appelante en Cour d'appel et intimée en Cour supérieure)** *Mise en cause.*

1980: 7 mai; 1980: 7 octobre.

Présents: Les juges Beetz, Estey, McIntyre, Chouinard et Lamer.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC

*Droit administratif — Commission des loyers — Eviction pour retard systématique dans le paiement du loyer — Excès de juridiction — Bref d'évocation — Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, 1950-51 (Qué.), chap. 20 et modifications, art. 17, 25a) et b) — Code de procédure civile, art. 846.*

La mise en cause, Paxmill Corporation, s'est adressée à l'administrateur des loyers pour obtenir l'éviction de son locataire, l'appelante Blanco. Sa demande était fondée sur les al. a) et b) de l'art. 25 de la *Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires* («*Loi de conciliation*»). L'appelante ayant payé tous ses loyers dus avant l'audition de la requête devant l'administrateur, le motif fondé sur l'al. a), soit le non-paiement du loyer, fut abandonné. Toutefois, l'administrateur considéra le retard systématique dans le paiement du loyer (douze chèques sans provision au cours d'une période de vingt quatre mois) comme «un comportement sur les lieux loués» qui justifiait, par l'application de l'al. b), l'éviction de la locataire. La décision de la Commission des loyers, maintenant celle de l'administrateur, fut homologuée par la Cour provinciale. L'appelante obtint alors une autorisation de la Cour supérieure pour l'émission d'un bref d'évocation à l'encontre de cette décision. La Cour d'appel infirma ce jugement, considérant qu'il n'y avait pas eu excès de juridiction de la part de la Commission. D'où le pourvoi à cette Cour.

*Arrêt:* Le pourvoi est accueilli.

Les principes qui régissent le pouvoir de surveillance de la Cour supérieure face à une clause privative, comme celle de l'art. 17 de la *Loi de conciliation*, sont bien établis et ils ont été sanctionnés par la jurispru-

trator and the Rental Commission may err in the exercise of their jurisdiction, they may not, by a mistaken interpretation of the law, appropriate jurisdiction which they do not have or decline that which they do have. In the case at bar, by misinterpreting s. 25, they assumed a jurisdiction which is denied to them by law. Paragraph (b) of s. 25 is the provision of the *Conciliation Act* relating to the payment of rent. If a tenant has paid his rent before the hearing, the administrator has no discretion: he cannot cancel the lease. The purpose of the legislator must of necessity have been different in para. (b), in which he conferred on the administrator a power of appreciation, that is, the right to decide whether the tenant's behaviour on the leased premises constituted a serious source of annoyance to the owner. Delay in the payment of rent cannot legally be equivalent to such behaviour. By means of this incorrect interpretation, the administrator and the Commission assumed a power to cancel the lease on a ground of eviction which is not contained in the Act, and which they created out of thin air: that of repeated, frequent or systematic delays in the payment of rent.

*Jarvis v. Associated Medical Services Inc.*, [1964] S.C.R. 497; *Commission des Relations de Travail du Québec v. L'Association unie des compagnons et apprentis de l'industrie de la plomberie et tuyauterie des États-Unis et du Canada*, [1969] S.C.R. 466; *Commission de contrôle des permis d'alcool du Québec v. Distribution Kinéma Ltée*, [1977] C.A. 308, referred to.

APPEAL from a judgment of the Court of Appeal of Quebec<sup>1</sup>, setting aside a judgment of the Superior Court authorizing issuance of a writ of evocation. Appeal allowed.

*Zyskind Finkelstein and Dida Berku*, for the appellant.

*Robert Monette and Paule Lafontaine*, for the respondent.

English version of the judgment of the Court delivered by

BEETZ J.—The Court must decide whether the Rental Commission erred in law and exceeded its jurisdiction by interpreting as indicated below paras. (a) and (b) of s. 25 of the *Act to Promote Conciliation between Lessees and Property-Owners*, 1950-51 (Que.), c. 20 as amended (the "*Conciliation Act*");

<sup>1</sup> [1978] C.A. 204.

dence. Si l'administrateur et la Commission des loyers peuvent errer dans l'exercice de leur juridiction, ils ne peuvent, par une interprétation erronée de la loi, s'approprier une compétence qu'ils n'ont pas ou décliner celle qu'ils possèdent. Or, en l'espèce, en interprétant erronément l'art. 25, ils se sont attribués une juridiction que la loi leur refuse. L'alinéa b) de l'art. 25 est la seule disposition de la *Loi de conciliation* relative au paiement du loyer. Si le locataire a payé son loyer avant l'audition, l'administrateur ne jouit d'aucune discrétion: il ne peut résilier le bail. C'est nécessairement autre chose que le législateur vise à l'al. b) où il confère à l'administrateur un pouvoir d'appréciation, soit la faculté de juger si le comportement du locataire sur les lieux loués constitue une source sérieuse de tracasserie pour le propriétaire. Le retard à payer le loyer ne peut légalement équivaloir à un tel comportement. Par le biais de cette interprétation erronée, l'administrateur et la Commission des loyers se sont attribués le pouvoir de résilier le bail pour un motif d'éviction qui ne se trouve pas dans la Loi et qu'ils créent de toutes pièces: celui des retards répétés, fréquents ou systématiques dans le paiement du loyer.

Jurisprudence: *Jarvis c. Associated Medical Services Inc.*, [1964] R.C.S. 497; *Commission des Relations de Travail du Québec c. L'Association unie des compagnons et apprentis de l'industrie de la plomberie et tuyauterie des États-Unis et du Canada*, [1969] R.C.S. 466; *Commission de contrôle des permis d'alcool du Québec c. Distribution Kinéma Ltée*, [1977] C.A. 308.

POURVOI contre un arrêt de la Cour d'appel du Québec<sup>1</sup>, qui avait infirmé le jugement de la Cour supérieure autorisant l'émission d'un bref d'évocation. Pourvoi accueilli.

*Zyskind Finkelstein et Dida Berku*, pour l'appelante.

*Robert Monette et Paule Lafontaine*, pour l'intimée.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE BEETZ—Il faut décider si la Commission des loyers a erré en droit et excédé sa juridiction en interprétant comme il est indiqué plus bas les al. a) et b) de l'art. 25 de la *Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires*, 1950-51 (Qué.), chap. 20 et modifications (la «*Loi de conciliation*»):

<sup>1</sup> [1978] C.A. 204.

25. The administrator must cancel the lease and allow the eviction of the lessee if one of the following facts is proved to him:

(a) that the lessee is more than three weeks in arrears in the payment of his rent and the said rent has not been paid prior to hearing before the administrator;

(b) that the lessee, a member of his family or any other person under his control or living with him behaves on the leased premises in such a way as to constitute, in the opinion of the administrator, a serious source of annoyance to the owner or to the neighbors;

The facts are not in dispute. They are set forth in appellant's factum, which is admitted by respondent on this point.

Appellant was, at all times relevant hereto, a single mother living on welfare and lessee occupying the residential premises bearing civic number 3718 Park Ave., in the city and district of Montreal, Province of Quebec, in virtue of a written lease which commenced on the 1st of June, 1974 and terminated the 30th June, 1976, which lease was renewed by the rental administrator until June 30th, 1977 at the monthly rental of \$205.00.

Mis-en-cause Lessor was at all times relevant hereto owner of the said leased premises. Mis-en-cause applied to the administrator of the Rental Commission requesting cancellation of the lease and the eviction of Appellant, based on paragraphs (a) and (b) of section 25 of the Act to Promote Conciliation between Lessees and Property Owners, S.Q. 1950-51 c. 20 as amended, hereinafter referred to as the Act to Promote Conciliation.

At the hearing, it was established that Appellant had paid all the rent due, prior to the hearing before the administrator and consequently the grounds for eviction under paragraph (a) of section 25 were no longer applicable and were therefore abandoned by the lessor.

The administrator then proceeded to allow proof regarding the lessee's pattern of rental payment. The only proof made consisted of the production of a series of twelve (12) N.S.F. cheques given to the lessor by the tenant over a period of 24 months.

The administrator was of the opinion that the lessee's habitual late payment of rent constituted a serious source of prejudice to the lessor, in virtue of section 25 (b) of the Act to Promote Conciliation. Thus, the administrator revoked the prolongation of the lease and permitted the lessor to evict the lessee . . .

25. L'administrateur doit résilier le bail et permettre l'éviction du locataire si l'un des faits suivants lui est démontré:

a) que le locataire est en retard de plus de trois semaines dans le paiement de son loyer et que ledit loyer n'a pas été payé avant l'audition tenue devant l'administrateur;

b) que le locataire, un membre de sa famille ou quelque autre personne sous son contrôle ou habitant avec lui se comporte sur les lieux loués de façon à constituer au jugement de l'administrateur, une source sérieuse de tracasseries pour le propriétaire ou pour les voisins;

Les faits ne sont pas contestés. On en trouve l'exposé au mémoire de l'appelante qui sur ce point est admis par l'intimée.

[TRADUCTION] L'appelante était, à l'époque en cause, une mère célibataire qui vivait d'allocations de bien-être et qui occupait, à titre de locataire, un appartement sis au numéro 3718, avenue du Parc, ville et district de Montréal (Québec), en vertu d'un bail écrit entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 1974 et expiré le 30 juin 1976, lequel bail a été renouvelé par l'administrateur des loyers jusqu'au 30 juin 1977 pour un loyer mensuel de \$205.

Le locateur mis-en-cause étant, à l'époque en cause, propriétaire desdits lieux loués. Il s'est adressé à l'administrateur de la Commission des loyers pour demander la résiliation du bail et l'éviction de l'appelante, se fondant sur les alinéas 25a) et b) de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, S.Q. 1950-51 chap. 20 et modifications, ci-après la Loi de conciliation.

Il a été établi à l'audience que l'appelante avait payé tout le loyer dû, avant l'audience tenue devant l'administrateur. Par conséquent, le motif d'éviction prévu à l'alinéa 25a) n'était plus applicable et a été abandonné par le locateur.

L'administrateur a alors permis qu'on lui présente une preuve concernant la manière dont l'appelante payait son loyer. La seule preuve consistait en douze (12) chèques sans provision que la locataire avait remis au locateur sur une période de 24 mois.

L'administrateur a exprimé l'avis que les retards fréquents de la locataire à payer son loyer constituaient une source importante de tracasseries pour le bailleur au sens de l'alinéa 25b) de la Loi de conciliation. Il a donc révoqué la prolongation du bail et a permis au locateur d'évincer la locataire . . .

Appellant appealed the said decision to the Rental Commission which, by judgment dated April 13, 1977, rejected said appeal and maintained the decision of the administrator on the grounds that "in the eyes of the Commission", the lessee's constant late payment of rent constituted a sufficient ground for eviction . . . The judgment of the Rental Commission was homologated by the Provincial Court and Petitioner immediately presented a motion to the Superior Court in virtue of Article 846 C.P.C. requesting the issuance of a writ of evocation against the judgment of the Rental Commission on the basis of excess of jurisdiction. Mr. Justice J.P. Bergeron, J.C.S., authorized the issuance of the writ introductive of suit on May 17, 1977 . . .

The Court of Appeal, composed of Kaufman, Bélanger and Dubé J.J.A., by judgment dated January 10, 1978, . . . reversed the judgment of the Superior Court.

Thus the appeal before this Honourable Court for which leave was granted on the 1st of May 1978.

The judgment of the Superior Court, handed down forthwith, was given without reasons.

The decision of the Court of Appeal, *per* Bélanger J.A., concurred in by Kaufman and Dubé J.J.A., was that the review sought by appellant constituted a disguised appeal and that, even if the administrator and the Rental Commission interpreted the *Conciliation Act* incorrectly, an issue which did not have to be resolved, they did not exceed their jurisdiction. In further reasons, Kaufman J. seriously questioned the proposition that appellant's behaviour amounted to behaviour "on the leased premises", but he found that this error, if it was one, did not deprive the administrator and the Commission of jurisdiction.

The principles applicable to the matter are also not in dispute: they are well established. It is their application to specific cases which sometimes gives rise to difficulty.

Section 17 of the *Conciliation Act* contains a privative clause which places the administrator and the Rental Commission outside the supervisory power of the Superior Court. They may therefore err in the exercise of their jurisdiction but they may not, by a mistaken interpretation of the

L'appelante a porté cette décision devant la Commission des loyers qui, par jugement en date du 13 avril 1977, a rejeté son appel et maintenu la décision de l'administrateur pour le motif que, «de l'avis de la Commission», les retards systématiques de la locataire à payer son loyer constituaient un motif suffisant d'éviction . . . La Cour provinciale a homologué le jugement de la Commission des loyers et la requérante a immédiatement présenté une requête à la Cour supérieure en vertu de l'article 846 du Code de procédure civile, demandant la délivrance d'un bref d'évocation contre la décision de la Commission des loyers pour excès de juridiction. Le juge J.P. Bergeron de la Cour supérieure a autorisé la délivrance du bref introductif d'instance le 17 mai 1977 . . .

La Cour d'appel (les juges Kaufman, Bélanger et Dubé), par jugement en date du 10 janvier 1978, . . . a infirmé le jugement de la Cour supérieure.

D'où le pourvoi devant cette Cour sur autorisation accordée le 1<sup>er</sup> mai 1978.

Le jugement de la Cour supérieure, rendu séance tenante, n'est pas motivé.

L'arrêt de la Cour d'appel, rendu par le juge Bélanger, avec l'accord des juges Kaufman et Dubé, est à l'effet que la révision demandée par l'appelante constitue un appel déguisé et que, même si l'administrateur et la Commission des loyers ont interprété la *Loi de conciliation* de façon erronée, ce qu'il n'y a pas lieu de décider, ils n'ont pas excédé leur juridiction. Dans des motifs additionnels, le juge Kaufman met sérieusement en doute la proposition selon laquelle la conduite de l'appelante revient à un comportement «sur les lieux loués» mais il conclut que cette erreur, si c'en est une, ne fait pas perdre juridiction à l'administrateur et à la Commission.

Les principes qui régissent la question ne sont pas eux non plus contestés. Ils sont bien établis. C'est leur application à des espèces particulières qui donne parfois lieu à des difficultés.

L'article 17 de la *Loi de conciliation* contient une clause privative qui soustrait l'administrateur et la Commission des loyers au pouvoir de surveillance de la Cour supérieure. Ils peuvent donc errer dans l'exercice de leur juridiction mais ils ne peuvent, par une interprétation erronée de la loi,

law, appropriate jurisdiction which they do not have or decline that which they do have.

These principles have been approved by the courts on numerous occasions. They have been acted upon by this Court, as for example in *Jarvis v. Associated Medical Services Inc.*<sup>2</sup> and in *Commission des Relations de Travail du Québec v. L'Association unie des compagnons et apprentis de l'industrie de la plomberie et tuyauterie des États-Unis et du Canada*<sup>3</sup>. They were also followed by the Court of Appeal in *Commission de contrôle des permis d'alcool du Québec v. Distribution Kinéma Ltée*<sup>4</sup>.

In my opinion, and I say so with respect for the opposite view, the administrator and the Rental Commission erred in their interpretation of s. 25 of the *Conciliation Act* and, as a result of their error, assumed a jurisdiction which is denied to them by law.

Paragraph (a) of s. 25 is the only provision of the *Conciliation Act* relating to the payment of rent.

When the condition specified in this provision is fulfilled, that is, when the tenant is more than three weeks in arrears in the payment of his rent, the administrator has a duty to cancel the lease. He has no discretion. There is equally no discretion when the rent is paid before the hearing: in that case, he loses his power to cancel the lease. The enactment corresponds in this regard to the ordinary law, as expressed in art. 1633 of the *Civil Code*:

In an action for cancellation for failure to pay rent, the lessee may avoid the cancellation by paying, before judgment, the rent due with interest and costs.

I think that by s. 25(a) of the *Conciliation Act*, the legislator intended to exhaust the question of payment of rent and delay in payment. His purpose must have of necessity been different in para. (b), in which he conferred on the administrator under certain circumstances a power of appreciation, that is, the right to decide whether the ten-

s'approprier une compétence qu'ils n'ont pas ou décliner celle qu'ils possèdent.

Ces principes ont été nombre de fois sanctionnés par la jurisprudence. Ce sont eux que suit cette Cour, par exemple dans *Jarvis c. Associated Medical Services Inc.*<sup>2</sup> et dans *Commission des Relations de Travail du Québec c. L'Association unie des compagnons et apprentis de l'industrie de la plomberie et tuyauterie des États-Unis et du Canada*<sup>3</sup>. Ce sont eux également que la Cour d'appel observe dans *Commission de contrôle des permis d'alcool du Québec c. Distribution Kinéma Ltée*<sup>4</sup>.

A mon avis, et je l'exprime avec égard pour l'opinion contraire, l'administrateur et la Commission des loyers ont erré dans leur interprétation de l'art. 25 de la *Loi de conciliation* et, par suite de leur erreur, se sont attribués une juridiction que la loi leur refuse.

L'alinéa a) de l'art. 25 est la seule disposition de la *Loi de conciliation* relative au paiement du loyer.

Lorsque la condition prescrite par cette disposition est réalisée, c'est-à-dire, lorsque le locataire est en retard de plus de trois semaines dans le paiement de son loyer, le commissaire a le devoir de résilier le bail. Il ne jouit d'aucune discrétion. Il n'a aucune discrétion non plus si le loyer est payé avant l'audition. Il perd alors son pouvoir de résilier le bail. D'ailleurs la disposition correspond sur ce point au droit commun, exprimé à l'art. 1633 du *Code civil*:

Dans une action en résiliation pour défaut de paiement du loyer, le locataire peut éviter la résiliation en payant, avant jugement, le loyer dû, les intérêts et les frais.

Par l'alinéa a) de l'art. 25 de la *Loi de conciliation*, le législateur a, je pense, voulu épuiser la question du paiement du loyer et du retard à le payer. C'est nécessairement autre chose qu'il vise à l'al. b) où il confère à l'administrateur, à certaines conditions, un pouvoir d'appréciation, soit la faculté de juger si le comportement du locataire

<sup>2</sup> [1964] S.C.R. 497.

<sup>3</sup> [1969] S.C.R. 466.

<sup>4</sup> [1977] C.A. 308.

<sup>2</sup> [1964] R.C.S. 497.

<sup>3</sup> [1969] R.C.S. 466.

<sup>4</sup> [1977] C.A. 308.

ant's behaviour on the leased premises constituted a serious source of annoyance to the owner. Delay in the payment of rent cannot legally be equivalent to such behaviour. Otherwise, the tenant would be deprived of the remedy provided in para. (a), that of paying before the hearing is held, and the administrator would acquire a kind of discretion in an area where the legislator did not intend he should have any.

The only evidence contained in the record relates to the tenant's delay in paying her rent. In my view, it is incorrect to characterize this delay as behaviour on the leased premises which can constitute a serious source of annoyance to the owner.

By means of this incorrect characterization, first the administrator and then the Rental Commission assumed a jurisdiction which they do not possess: not only, as I have just said, did they extend their discretion to an area where they had none, but they appropriated a power to cancel a lease on a ground of eviction which is not contained in the Act and which they created out of thin air: that of repeated, frequent or systematic delays in the payment of rent.

This is a sufficient basis for the writ of evocation to issue.

However, even if repeated delays in the payment of rent were capable of amounting to behaviour on the leased premises likely to constitute a serious source of annoyance to the owner, within the meaning of s. 25(b), it would still have to be proven that this behaviour occurred on the leased premises.

There is no evidence to this effect.

In the Court of Appeal, Paxmill Corporation, the owner of the leased premises, was one of the appellants. The appellant asked the Court of Appeal for leave to amend her pleadings to substitute the Rental Commission for Paxmill Corporation as respondent-appellant, Paxmill Corporation becoming the *mis en cause*. She also asked the Court of Appeal for leave to make certain other amendments which would seem to me of a minor nature.

sur les lieux loués constitue une source sérieuse de tracasseries pour le propriétaire. Le retard à payer le loyer ne peut légalement équivaloir à un tel comportement. Autrement, le locataire serait privé du moyen péremptoire que lui fournit l'al. a), celui de payer avant la tenue de l'audition, et l'administrateur acquerrait une espèce de discrétion dans un domaine où le législateur n'a voulu lui en laisser aucune.

La seule preuve qui se trouve au dossier n'est relative qu'au retard du locataire à payer son loyer. C'est une erreur selon moi de qualifier ce retard de comportement sur les lieux loués pouvant constituer une source sérieuse de tracasseries pour le propriétaire.

Par le biais de cette qualification erronée, l'administrateur et la Commission des loyers après lui se donnent une juridiction qu'ils ne possèdent pas: non seulement, comme je viens de l'indiquer, ils étendent leur discrétion à un domaine qui n'en comporte aucune, mais ils s'attribuent le pouvoir de résilier un bail pour un motif d'éviction qui ne se trouve pas dans la loi et qu'ils créent de toutes pièces: celui des retards répétés, fréquents ou systématiques dans le paiement du loyer.

Ce motif suffit à justifier la délivrance du bref d'évocation.

Mais même si des retards répétés dans le paiement du loyer étaient capables d'équivaloir à un comportement sur les lieux loués susceptible de constituer une source sérieuse de tracasseries pour le propriétaire, au sens de l'al. b) de l'art. 25, encore faudrait-il prouver que ce comportement a eu lieu sur les lieux loués.

Or il n'y a aucune preuve à cet effet.

En Cour d'appel, Paxmill Corporation, propriétaire des lieux loués, était l'une des appelantes. L'appelante a demandé à la Cour d'appel la permission d'amender ses procédures pour substituer la Commission des loyers à Paxmill Corporation, comme intimée-appelante, Paxmill Corporation devenant la *mise en cause*. Elle a également demandé à la Cour d'appel l'autorisation de faire certains autres amendements qui me paraissent d'ordre assez mineur.

The Court of Appeal made no ruling on this motion to amend, as it concluded that in any case the result would have been the same.

In this Court, appellant reiterated her motion.

The Rental Commission submitted no argument on the matter because the Court of Appeal had not ruled on it.

Although the inscription in appeal to this Court was served on it, Paxmill Corporation was not represented here and the Court was told that it had no interest in the case.

I see no reason to deny appellant's motion.

I would give appellant leave to amend as requested. I would allow the appeal, set aside the judgment of the Court of Appeal and restore the judgment of the Superior Court, with costs in all courts. However, there will be no costs to or against Paxmill Corporation in this Court.

*Appeal allowed with costs.*

*Solicitors for the appellant: Finkelsstein, Fournelle, Berku & Paquin, Montreal.*

*Solicitors for the respondent: Bilodeau, Flynn & Roy, Montreal.*

La Cour d'appel ne s'est pas prononcée sur cette demande d'amendement, estimant que, de toutes façons, le résultat n'en aurait pas été changé.

L'appelante a réitéré sa demande devant cette Cour.

La Commission des loyers n'a soumis aucune argumentation sur la question parce que la Cour d'appel ne s'est pas prononcée.

Quoique l'inscription en appel à cette Cour lui ait été signifiée, Paxmill Corporation n'était pas représentée devant nous et on nous a informés qu'elle se désintéressait de cette affaire.

Je ne vois pas de motifs de refuser à l'appelante la permission qu'elle demande.

J'accorderais à l'appelante la permission d'amender qu'elle demande. J'accueillerais le pourvoi, j'infirmes l'arrêt de la Cour d'appel et je rétablirais le jugement de la Cour supérieure, avec dépens dans toutes les cours. Cependant, Paxmill Corporation ne paiera aucun dépens en cette Cour.

*Pourvoi accueilli avec dépens.*

*Procureurs de l'appelante: Finkelsstein, Fournelle, Berku & Paquin, Montréal.*

*Procureurs de l'intimée: Bilodeau, Flynn & Roy, Montréal.*