

Le 31 août 2023

Par courriel : cat@assnat.qc.ca

Monsieur Sébastien Schneeberger
Président de la Commission de l'aménagement du territoire
Édifice Pamphile-Le May
1035, rue des Parlementaires, 3^e étage
Québec (Québec) G1A 1A3

Objet : Projet de loi n° 31 intitulé *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*

Monsieur le Président,

Le Barreau du Québec a pris connaissance avec intérêt du projet de loi n° 31 intitulé *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* qui a été présenté à l'Assemblée nationale, le 9 juin dernier, par madame France-Élaine Duranceau, ministre des Affaires municipales et de l'Habitation.

Ce projet de loi apporte de nombreuses modifications au *Code civil du Québec* et à la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*¹, en matière d'habitation et de droit au logement.

Représentation devant le Tribunal administratif du logement

Plus particulièrement, il modifie les règles applicables à la représentation devant le Tribunal administratif du logement. Actuellement une personne physique peut être représentée par un avocat ou par son conjoint².

De plus, pour cause de maladie, d'éloignement ou toute autre cause jugée suffisante par un membre du Tribunal, elle peut aussi être représentée par un parent, un allié ou un ami³.

Le projet de loi propose d'élargir le recours à des représentants potentiels en prévoyant que toute partie a le choix d'être représentée par un « mandataire », éliminant ainsi la nécessité d'avoir une justification pour faire appel à un tiers⁴.

¹ RLRQ, c. T-15.01.

² *Id.*, art. 72 al 1.

³ *Id.*, art. 72 al. 2.

⁴ Selon le nouvel article 72 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*, proposé par l'article 29 du projet de loi.

Le Barreau du Québec appuie l'élargissement de la liste de représentants disponibles et l'élimination de la nécessité de justification. Nous avançons toutefois que le projet de loi devrait prévoir que tout mandat, autre que celui conclu avec un avocat ou un professionnel, doit être à titre gratuit.

Cette façon de faire permettrait d'éviter que des gens peu scrupuleux et sans expérience puissent abuser de locataires, parfois vulnérables, en leur promettant des résultats qu'ils ne peuvent garantir, tout en leur exigeant le paiement de frais exorbitants.

Le manque d'encadrement de telles pratiques dans d'autres domaines, comme le droit de l'immigration, a forcé le gouvernement à adopter un règlement encadrant ces consultants⁵ afin de prévenir les abus.

D'ailleurs, la *Loi sur la justice administrative*⁶ prévoit que dans un dossier en matière d'immigration, le requérant peut se faire représenter par un « organisme sans but lucratif voué à la défense ou aux intérêts des immigrants »⁷.

Cette façon de procéder serait utile en matière de logement. En effet, les organismes sans but lucratif voués à la défense ou aux intérêts des locataires, comme les comités logement⁸, ont développé une certaine expertise et pourraient offrir gratuitement des services de représentation devant le Tribunal administratif du logement.

Cette expertise est d'autant plus nécessaire que le projet de loi propose de nombreuses modifications aux règles applicables, notamment concernant les indemnités pouvant être réclamées par un locataire dans le cadre d'une reprise de logement ou d'une éviction, qui comporte parfois un renversement du fardeau de preuve⁹.

Modification du point de départ du délai d'appel

Finalement, le Barreau du Québec souligne une modification apportée à la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* concernant les délais d'appels à la Cour du Québec. L'article 31 du projet de loi prévoit en effet que le point de départ pour le calcul du délai de 30 jours sera désormais la « connaissance de la décision » et non plus la « date de la décision »¹⁰.

Cette façon de faire est inédite en droit. Les décisions sont normalement appelables à partir de la date à laquelle elles sont rendues, ou bien au moment où elles sont notifiées aux parties¹¹.

⁵ Voir à titre d'exemple le *Règlement sur les consultants en immigration*, RLRQ, c. I-0.2.1, r. 1.

⁶ RLRQ, c. J-3.

⁷ *Id.*, art. 102 al. 3.

⁸ Il y en a près d'une cinquantaine au Québec selon le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, en ligne : <https://rclalg.qc.ca/comites-logement/>.

⁹ Voir à cet effet le nouvel article 1968 du *Code civil du Québec*, proposé par l'article 6 du projet de loi.

¹⁰ Comme prévu actuellement à l'article 92 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*.

¹¹ L'avis de jugement prévu à l'article 335 du *Code de procédure civile* (RLRQ, c. C-25.01) est notifié aux parties et sa date sert de point de départ au calcul du délai d'appel prévu à l'article 360 de cette même loi.

Il sera difficile de prouver quelle est réellement la date de la connaissance d'une décision par une partie, rendant ainsi le délai de 30 jours caduc, étant pourtant un délai de rigueur et emportant déchéance selon la loi¹².

Ainsi, s'il existe un enjeu créant des délais entre la date de la décision du Tribunal administratif du logement et le moment où les parties en prennent connaissance, la solution proposée par le projet de loi rate la cible.

Le Barreau du Québec propose donc que le projet de loi soit modifié afin de remplacer la « date de la connaissance » par la « date de la notification » aux parties de la décision du Tribunal. Cette façon de faire permettrait de s'assurer que le délai de 30 jours demeure pertinent, assurant par le fait même une stabilité juridique aux décisions rendues par le Tribunal.

Tout délai entre la décision du Tribunal et sa notification aux parties ne leur sera plus opposable. De plus, une partie dans l'impossibilité d'agir¹³ pourra toujours faire une demande en ce sens au Tribunal et être relevée de son défaut.

Ce faisant, le greffe du Tribunal devrait travailler en amont afin de s'assurer que les parties à l'instance fournissent une adresse, notamment électronique, qui permettra de garantir la réception, en temps opportun, d'une éventuelle décision.

Le Barreau du Québec vous remercie de l'attention que vous portez à la présente et offre sa collaboration si des précisions supplémentaires étaient requises.

En espérant le tout utile à votre réflexion, veuillez accepter, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.

La bâtonnière du Québec,

Catherine Claveau
CC/NLA
Réf. 438

c. c. Madame France-Élaine Duranceau, ministre des Affaires municipales et de l'Habitation

¹² Art. 93 al. 1 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*.

¹³ Ce concept de droit civil sert à interrompre la prescription, comme l'indique l'article 2904 du Code civil.