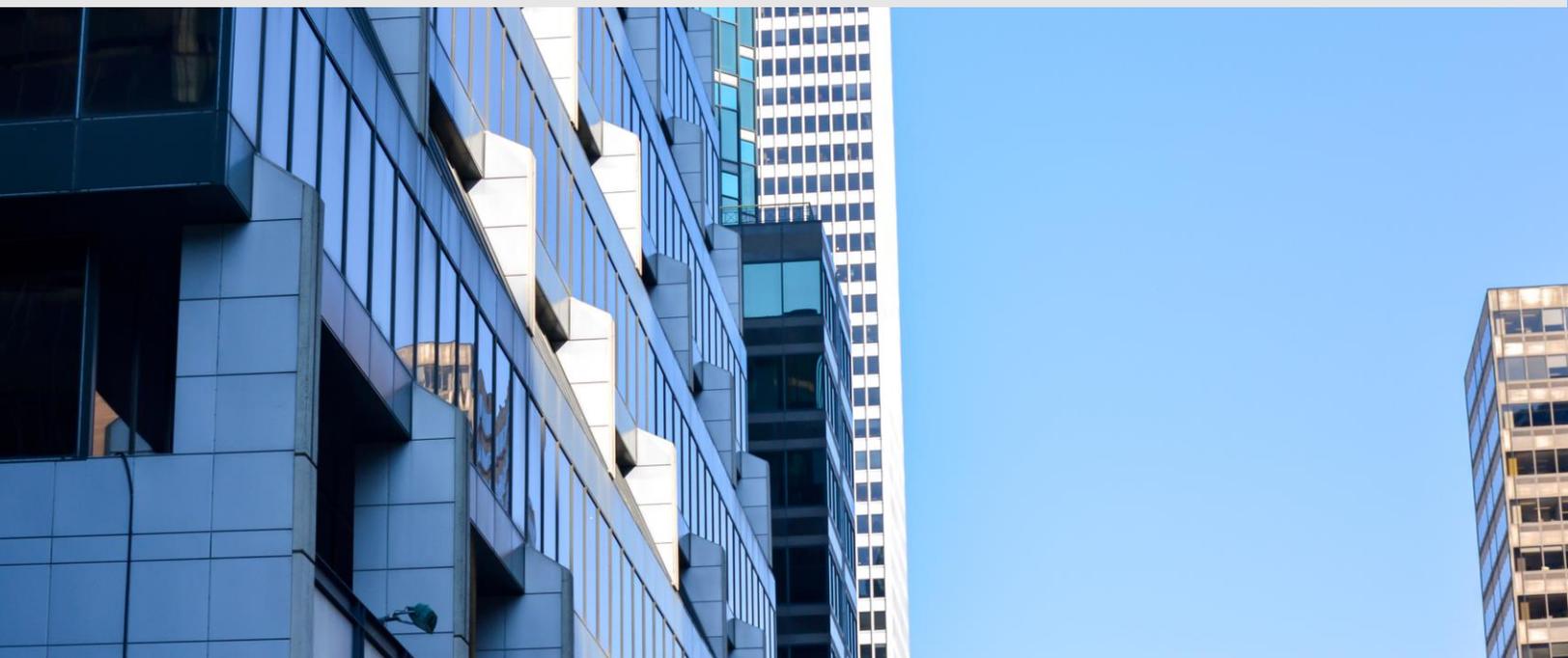


# MÉMOIRE DU BARREAU DU QUÉBEC

*Projet de loi n° 16 intitulé Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, 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*



MAI 2019

## Mission du Barreau du Québec

Afin d'assurer la protection du public, le Barreau du Québec surveille l'exercice de la profession, fait la promotion de la primauté du droit, valorise la profession et soutient ses membres dans l'exercice du droit.

## Remerciements

Le Barreau du Québec remercie les membres du :

- **Groupe de travail sur la copropriété :**

M<sup>e</sup> Yves Joli-Cœur, Ad. E.  
M<sup>e</sup> Patrick Kenniff, avocat à la retraite  
M<sup>e</sup> Richard Lecouffe  
M. Michel Lespérance  
M<sup>e</sup> Yves Papineau, Ad. E.

- **Comité sur l'accessibilité à la justice :**

M<sup>e</sup> Mani Allamehzadeh  
M<sup>e</sup> Marie-Hélène Beaudoin  
M<sup>e</sup> Myriam Brixi  
M<sup>e</sup> Gabrielle Brochu  
M<sup>e</sup> Maria Giustina Corsi  
M<sup>e</sup> Lucilia Maria Da Silva Santos  
M<sup>e</sup> Paul Faribault  
M<sup>e</sup> Pierre Lafond  
M<sup>e</sup> Claude-Catherine Lemoine  
M<sup>e</sup> Claude Provencher  
M<sup>e</sup> Vanessa Tourigny  
M<sup>e</sup> Miville Tremblay  
M<sup>e</sup> Alexandre Turcotte

- **Comité sur la Régie du logement :**

M<sup>e</sup> Marc Poirier, président  
M<sup>e</sup> Josselin Breton  
M<sup>e</sup> Marc-André Énard  
M<sup>e</sup> Suzanne Guévremont  
M<sup>e</sup> Catherine Mercille  
M<sup>e</sup> Antoine Morneau-Sénéchal  
M<sup>e</sup> Cettina Ragusa  
M<sup>e</sup> Anne Thibeault  
M<sup>e</sup> François Turcot

Le secrétariat de ce Groupe de travail et de ces Comités est assuré par le Secrétariat de l'Ordre et Affaires juridiques du Barreau du Québec :

M<sup>e</sup> André-Philippe Mallette  
M<sup>e</sup> Sylvie Champagne  
M<sup>e</sup> Éliane Hogue  
M<sup>e</sup> Charles Henri Laurier

Édité en mai 2019 par le Barreau du Québec

ISBN (PDF) : 978-2-924857-65-6

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2019  
Dépôt légal – Bibliothèque et Archives Canada, 2019

## Vue d'ensemble de la position du Barreau du Québec

- ✓ Le Barreau du Québec salue le dépôt d'un projet de loi qui vient répondre à certaines lacunes en matière de copropriété et souhaite l'adoption d'une loi particulière sur les copropriétés qui compléterait les dispositions du C.c.Q.
- ✓ Le Barreau du Québec recommande l'adoption d'un seul règlement sur les copropriétés qui viendrait compléter les dispositions du C.c.Q. et l'harmonisation des dates d'entrée en vigueur.
- ✓ Le Barreau du Québec invite le gouvernement à procéder à une campagne d'information auprès des copropriétaires et gestionnaires de copropriété.
- ✓ Le Barreau du Québec insiste sur l'importance d'adopter l'obligation pour le syndicat d'établir un carnet d'entretien et d'obtenir une étude du fonds de prévoyance et suggère certaines précisions aux articles proposés.
- ✓ Le Barreau du Québec se réjouit de la possibilité donnée aux copropriétaires de placer des sommes détenues dans le fonds de prévoyance et invite l'assemblée à réfléchir à la possibilité de permettre la mutualisation des fonds de prévoyance.
- ✓ Le Barreau du Québec croit que l'obligation de renseignement du syndicat envers le promettant acheteur est nécessaire, mais son étendue doit être précisée afin d'éviter des litiges.
- ✓ Le Barreau du Québec salue la protection des acomptes versés par les acheteurs aux constructeurs et promoteurs en vue de l'acquisition d'une copropriété. On doit s'assurer que ces moyens de protection soient maintenus jusqu'au transfert du titre de propriété.
- ✓ Le Barreau du Québec souligne l'importance de prévoir spécifiquement le rôle de gestionnaire au C.c.Q. et de prévoir l'encadrement de l'exercice de ses fonctions par un ordre professionnel ou un organisme d'autoréglementation afin de protéger le public.
- ✓ Le Barreau du Québec rappelle la nécessité d'adopter des dispositions spécifiques encadrant les copropriétés par phase.
- ✓ Le Barreau du Québec est en faveur de la création d'un Tribunal de la copropriété afin d'améliorer l'information juridique accessible, l'accès la justice et l'administration de la justice en matière de copropriété.
- ✓ Le Barreau du Québec souhaite confirmer que seule l'assemblée des copropriétaires peut modifier un règlement de copropriété afin d'éviter la multiplicité des litiges.
- ✓ Le Barreau du Québec suggère certaines clarifications aux articles 1064 et 1065 C.c.Q. afin de réduire les risques de litige liés à l'interprétation de ces dispositions.
- ✓ Le Barreau du Québec suggère la mise sur pied d'une commission de la copropriété.

- ✓ Le Barreau du Québec croit que la conciliation doit être favorisée, mais juge primordial qu'elle soit offerte à toutes les parties, sauf circonstances exceptionnelles.
- ✓ Le Barreau du Québec demande que la notion d'assistance devant le Tribunal par un tiers de confiance soit davantage balisée afin que cette disposition ne soit pas interprétée trop largement. Le Barreau du Québec demande également que l'assistance devant le Tribunal soit faite à titre gratuit.
- ✓ Le Barreau du Québec demande que le statut des greffiers spéciaux soit défini afin de prévoir que ceux-ci soient avocats, membres en règle du Barreau du Québec.
- ✓ Le Barreau du Québec demande d'ajouter une disposition établissant que les dossiers d'insalubrité doivent être jugés en urgence.
- ✓ Le Barreau du Québec demande d'ajouter une disposition établissant la possibilité de requérir une ordonnance de sauvegarde de maintien dans les lieux avant l'audition sur le fond d'un dossier d'expulsion.
- ✓ Le Barreau du Québec demande que, pour des fins d'indépendance judiciaire, les membres du Tribunal exercent leur fonction à temps plein.
- ✓ Le Barreau du Québec demande que les dispositions sur les moyens technologiques soient balisées afin de prendre en compte les risques de sécurité pour les parties et de respecter les principes de justice naturelle, notamment quant à la possibilité d'apprécier la crédibilité des témoins et à l'importance d'une présence physique des parties pour les auditions au mérite.
- ✓ Le Barreau du Québec demande que le Tribunal administratif du logement garde une procédure souple et accessible pour une clientèle majoritairement non représentée par avocat. Le formalisme procédural est incompatible avec la nature du Tribunal. Les parties devraient être avisées des conséquences du non-respect de la procédure avant que le Tribunal ferme leur dossier ou décide de ne pas mettre leur cause au rôle.
- ✓ Le Barreau du Québec demande que les parties soient avisées avant que le Tribunal ferme un dossier dont la cause a été rayée.

## Table des matières

INTRODUCTION.....	1
<b>1. LA COPROPRIÉTÉ DIVISE .....</b>	<b>2</b>
1.1 Commentaires préliminaires .....	2
1.1.1 L'adoption d'une loi particulière .....	2
1.1.2 La nécessité d'adopter un seul règlement.....	2
1.1.3 La campagne d'information à l'intention des copropriétaires et gestionnaires .....	3
1.2 Les bons coups .....	3
1.2.1 Le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance .....	3
1.2.2 La possibilité pour les copropriétaires de placer des sommes détenues au fonds de prévoyance.....	5
1.2.3 L'obligation du vendeur et du syndicat de fournir l'information au promettant acheteur.....	5
1.2.4 La protection des acomptes versés en vue de l'acquisition d'une copropriété .....	6
1.3 Les absents .....	7
1.3.1 L'encadrement des gestionnaires de copropriété.....	7
1.3.2 La copropriété par phase .....	11
1.3.3 Le Tribunal de la copropriété .....	11
1.3.4 La modification du règlement de copropriété .....	12
1.4 Commentaires sur certaines dispositions du projet de loi.....	13
1.5 La mise sur pied d'une commission de la copropriété .....	14
<b>2. LA RÉGIE DU LOGEMENT .....</b>	<b>14</b>
2.1 Commentaires préliminaires .....	14
2.2 Les bons coups .....	15
2.2.1 La conciliation à la Régie du logement .....	15
2.2.2 L'assistance devant le Tribunal.....	15
2.3 Les absents .....	16
2.3.1 Les greffiers spéciaux.....	17
2.3.2 Les dossiers d'insalubrité .....	18

2.3.3 Les dossiers d'expulsion.....	19
2.4 Commentaires sur certaines dispositions .....	20
2.4.1 Les membres à temps partiel.....	20
2.4.2 Les inspecteurs.....	20
2.4.3 Les moyens technologiques.....	21
2.4.4 La procédure devant le Tribunal .....	23
2.4.5 L'absence des parties .....	25
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>26</b>

## INTRODUCTION

À la suite du dépôt du projet de loi n° 16 intitulé *Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, 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* (ci-après « projet de loi »), le Barreau du Québec souhaite formuler certains commentaires relativement aux dispositions en matière de copropriété divise et celles touchant les règles de fonctionnement de la Régie du logement.

Depuis plusieurs années, divers intervenants du milieu de la copropriété expriment publiquement leurs préoccupations concernant les lacunes de la législation encadrant la copropriété au Québec. La situation est telle que plusieurs craignent des pertes de droits, des litiges en croissance entre copropriétaires, des difficultés d'assurabilité et d'une façon plus générale, une perte de confiance généralisée envers ce mode important d'accès à la propriété. Divers rapports ont été remis au ministère de la Justice à ce sujet<sup>1</sup>.

Au Québec, de plus en plus de ménages choisissent la copropriété divise comme mode d'accession à la propriété. En 2017, il y avait près de 300 000 ménages québécois vivant en mode de copropriété. Notre législation sur la copropriété divise a été introduite dans le *Code civil du Bas-Canada* en 1969, puis en 1994, lors de la réforme du *Code civil du Québec* (ci-après « C.c.Q. »). Le législateur québécois s'est inspiré de la *Loi du 10 juillet de 1965* de la France. Depuis 1969, on remarque une croissance constante de l'importance de la copropriété au sein du parc immobilier québécois.

Le projet de loi modifie également la *Loi sur la Régie du logement*<sup>2</sup> afin que la Régie du logement soit dorénavant désignée sous le nom de Tribunal administratif du logement. Il modifie notamment certaines règles de procédure et encadre la conciliation.

Le Barreau du Québec se questionne sur l'impact qu'aura le projet de loi sur l'objectif d'accessibilité d'un tribunal administratif. En effet, le projet de loi vient complexifier la procédure et impose des règles plus strictes quant à la preuve. Le Tribunal administratif du logement passe d'un tribunal d'accès avec une procédure souple et simplifiée, à un tribunal formaliste.

Bien que les mesures mises en place par le projet de loi aient pour objectif d'améliorer l'efficacité du Tribunal en réduisant notamment les délais, le Barreau du Québec constate que l'imposition d'une procédure formaliste pourrait avoir des impacts sur l'accessibilité à la justice.

---

<sup>1</sup> Soulignons notamment les recommandations du Groupe de travail sur la copropriété en mars 2011 dont faisaient partie M<sup>e</sup> Michel Paradis et M<sup>e</sup> Yves Papineau; le Forum sur la copropriété le 11 mai 2012; et les recommandations du Comité consultatif sur la copropriété de novembre 2012. Le Barreau du Québec a d'ailleurs désigné M<sup>e</sup> Michel Paradis comme représentant sur ce dernier comité et M<sup>e</sup> Yves Joli-Cœur y a également participé.

<sup>2</sup> RLRQ, c. R-8.1 (ci-après « Loi RL »).

## 1. LA COPROPRIÉTÉ DIVISE

### 1.1 Commentaires préliminaires

#### 1.1.1 L'adoption d'une loi particulière

D'entrée de jeu, le Barreau du Québec salue le dépôt par la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation du projet de loi qui inclut plusieurs dispositions visant à améliorer le droit de la copropriété au Québec. Ce projet de loi fait également suite aux dernières modifications apportées en matière d'assurance des copropriétés<sup>3</sup>. Le projet de loi répond à certaines lacunes du régime actuel, notamment les insuffisances du fonds de prévoyance et la déficience de l'information fournie aux copropriétaires et aux acheteurs de copropriété et les lacunes dans la gestion de la copropriété.

Cependant, le projet de loi ne représente pas la nécessaire réforme en profondeur du droit de la copropriété au Québec qui est réclamée par tous les acteurs dans le domaine; il ne traite que de certains aspects, en vase clos, sans une vision globale de la copropriété. Plusieurs problématiques identifiées par le passé sont absentes de la présente réforme, notamment l'encadrement des gestionnaires de copropriété et la création d'un Tribunal de la copropriété.

Le Barreau du Québec réitère sa crainte que la législation à la pièce en matière de copropriété entraîne des oublis ou des impacts qui n'ont pas été envisagés<sup>4</sup>. Il serait donc de loin préférable de prévoir toutes les conséquences juridiques dans une loi plutôt que d'apporter certaines modifications au C.c.Q. et d'adopter des règlements.

Le Barreau du Québec invite le législateur à prévoir un régime semblable à celui prévu en matière de louage : des dispositions générales en matière de louage prévues au C.c.Q complétées par une loi particulière, la Loi RL. Le régime du contrat de vente prévu au C.c.Q. et complété par la *Loi sur la protection du consommateur*<sup>5</sup> est un autre bon exemple.

- ✓ Le Barreau du Québec salue le dépôt d'un projet de loi qui vient répondre à certaines lacunes en matière de copropriété et souhaite l'adoption d'une loi particulière sur les copropriétés qui compléterait les dispositions du C.c.Q.

#### 1.1.2 La nécessité d'adopter un seul règlement

Il est à noter que les nouvelles dispositions prévoyant l'adoption de règlements sont nombreuses et peuvent porter à confusion si elles font l'objet d'une réglementation distincte. À cet effet

<sup>3</sup> *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières*, L.Q., 2018, c. 23.; BARREAU DU QUÉBEC, Mémoire, *Projet de loi no 141 – Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières*, 12 janvier 2018, en ligne : <https://www.barreau.qc.ca/media/1066/20180118-memoire-pl141.pdf>.

<sup>4</sup> BARREAU DU QUÉBEC, Commentaires et observations, *Consultation sur les assurances en matière de copropriété*, août 2017, en ligne : [http://www.finances.gouv.qc.ca/documents/Autres/fr/AUTFR\\_coproprietes\\_Barreau\\_du\\_Qubec.pdf](http://www.finances.gouv.qc.ca/documents/Autres/fr/AUTFR_coproprietes_Barreau_du_Qubec.pdf).

<sup>5</sup> c. P-40.1.

d'ailleurs, il en était de même avec les règlements qui devaient être adoptés à la suite de l'adoption de la *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières*<sup>6</sup>. Nous soulignons d'ailleurs qu'aucun des règlements prévus à ce projet de loi n'a été adopté à ce jour.

Il serait donc préférable afin de faciliter la vie des copropriétaires d'adopter un seul règlement qui traiterait de l'ensemble des enjeux soulevés en lien avec la copropriété que ce soit dans la loi de 2018 ou dans le projet de loi. Il y aurait lieu de prévoir une révision de ce règlement tous les trois ans afin de s'assurer qu'il réponde aux besoins.

Au surplus, nous soulignons que la loi prévoit de nombreuses entrées en vigueur distinctes pour plusieurs nouvelles dispositions du C.c.Q dont certaines sont liées aux règlements qui seront adoptés<sup>7</sup>. Cette multiplicité d'entrées en vigueur crée une incertitude pour le marché des acheteurs, des copropriétaires et des gestionnaires de copropriété. Il serait souhaitable d'harmoniser les dates d'entrée en vigueur afin d'éviter cette confusion chez les copropriétaires qui ne sont pas familiers avec les concepts légaux en matière de copropriété.

- ✓ Le Barreau du Québec recommande l'adoption d'un seul règlement sur les copropriétés qui viendrait compléter les dispositions du C.c.Q. et l'harmonisation des dates d'entrée en vigueur.

### 1.1.3 La campagne d'information à l'intention des copropriétaires et gestionnaires

Par ailleurs, considérant les nouvelles obligations incombant aux copropriétaires et aux syndicats de copropriété et les multiples dates d'entrée en vigueur distinctes, il serait important pour le gouvernement de faire une campagne d'information à l'intention des copropriétaires et gestionnaires de copropriété.

- ✓ Le Barreau du Québec invite le gouvernement à procéder à une campagne d'information auprès des copropriétaires et gestionnaires de copropriété.

## 1.2 Les bons coups

Le Barreau du Québec se réjouit de la présentation du projet de loi qui répond à plusieurs des demandes formulées par les acteurs du milieu de la copropriété depuis de nombreuses années.

### 1.2.1 Le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance

Premièrement, nous saluons l'introduction de nouvelles obligations pour le syndicat d'établir un carnet d'entretien et d'obtenir une étude du fonds de prévoyance<sup>8</sup>. Ces nouvelles obligations

<sup>6</sup> L.Q., 2018, c. 23 (ci-après « loi de 2018 »).

<sup>7</sup> Voir les articles 135 à 141 du projet de loi et les articles 652, 653 et 814 de la *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières*, L.Q., 2018, c. 23.

<sup>8</sup> Articles 32 et 33 du projet de loi.

majeures et essentielles suivent d'ailleurs les recommandations du Groupe de travail sur la copropriété<sup>9</sup> et du Comité consultatif sur la copropriété<sup>10</sup>.

Quant au carnet d'entretien, nous soulignons que l'entretien périodique d'un bâtiment, qui est négligé par plusieurs copropriétés au Québec, est d'une importance capitale pour éviter la vétusté des immeubles et les cotisations spéciales qui accompagnent trop souvent des travaux de réparations majeures découlant d'un manque d'entretien.

Ce carnet d'entretien, en vertu du nouvel article 1070.2 C.c.Q., devra être établi par le syndicat. Il serait important de préciser à cet article que le carnet d'entretien doit être établi par le conseil d'administration du syndicat pour éviter toute confusion quant à l'organe responsable d'établir ce carnet.

Quant à l'étude du fonds de prévoyance, elle vise à régler un problème majeur et répandu, soit une insuffisance des sommes investies dans les fonds de prévoyance pour couvrir les coûts des travaux majeurs. Une telle étude permettra aux copropriétaires d'établir les besoins de leur copropriété, fixer des cotisations justes et assurer que les futures générations de copropriétaires n'auront pas à supporter seules le fardeau financier des travaux liés aux composantes majeures de l'immeuble.

Le nouvel article 1071 C.c.Q., comme prévu au projet de loi, indique que le fonds de prévoyance est « la propriété du syndicat et que son utilisation est déterminée par le Conseil d'administration ». Nous recommandons de préciser que cette utilisation des fonds déterminée par le Conseil d'administration doit être réservée exclusivement à des dépenses admissibles aux fonds, soit les réparations majeures et le coût de remplacement des parties communes.

Nous soulignons également l'importance du délai de 10 ans accordé par le projet de loi pour mettre à jour le fonds de prévoyance, ce qui dénote la sensibilité à la réalité de certaines copropriétés pour lesquelles la mise à jour de leur fonds de prévoyance nécessitera davantage de récupération<sup>11</sup>.

- ✓ Le Barreau du Québec insiste sur l'importance d'adopter l'obligation pour le syndicat d'établir un carnet d'entretien et d'obtenir une étude du fonds de prévoyance et suggère certaines précisions aux articles proposés.

<sup>9</sup> GROUPE DE TRAVAIL SUR LA COPROPRIÉTÉ, Rapport, mars 2011, recommandations 2.3.1.1 à 2.3.2.3, p. 59 et suiv., en ligne : [https://www.justice.gouv.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/contenu/documents/Fr\\_francais\\_/centredoc/rapports/votre-argent-et-vos-biens/rapp\\_cnq\\_mars2011.pdf](https://www.justice.gouv.qc.ca/fileadmin/user_upload/contenu/documents/Fr_francais_/centredoc/rapports/votre-argent-et-vos-biens/rapp_cnq_mars2011.pdf).

<sup>10</sup> COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ, Rapport, 7 novembre 2012, p. 36 à 42, en ligne : [https://www.justice.gouv.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/contenu/documents/Fr\\_francais\\_/centredoc/rapports/votre-argent-et-vos-biens/rapp\\_cnqFINAL\\_nov2012.pdf](https://www.justice.gouv.qc.ca/fileadmin/user_upload/contenu/documents/Fr_francais_/centredoc/rapports/votre-argent-et-vos-biens/rapp_cnqFINAL_nov2012.pdf).

<sup>11</sup> Article 140 du projet de loi.

### 1.2.2 La possibilité pour les copropriétaires de placer des sommes détenues au fonds de prévoyance

Deuxièmement, nous saluons la possibilité pour les copropriétaires de placer certaines sommes du fonds de prévoyance, ce qui permet d'en maximiser la rentabilité, tout en ne mettant pas en péril les finances de la copropriété<sup>12</sup>.

Il pourrait être intéressant de considérer la possibilité de mutualiser les fonds de prévoyance des copropriétés au Québec auprès d'une même institution soit la Caisse de dépôt et placement du Québec, afin de permettre une meilleure rentabilité par la mise en commun de plusieurs fonds de prévoyance. Ainsi, les plus petites copropriétés seraient également incitées, malgré les fonds limités disponibles, à placer certaines sommes de leur fonds de prévoyance.

- ✓ Le Barreau du Québec se réjouit de la possibilité donnée aux copropriétaires de placer des sommes détenues dans le fonds de prévoyance et invite l'assemblée à réfléchir à la possibilité de permettre la mutualisation des fonds de prévoyance.

### 1.2.3 L'obligation du vendeur et du syndicat de fournir l'information au promettant acheteur

Troisièmement, le Barreau du Québec salue l'ajout d'une obligation pour le syndicat de fournir des renseignements au promettant acheteur. Cette obligation fait également suite aux recommandations du groupe de travail sur la copropriété.

Article 29 du projet de loi prévoyant l'ajout des articles 1068.1 et 1068.2 C.c.Q.

**1068.1.** Celui qui vend une fraction de copropriété divise doit remettre au promettant acheteur, qui ne peut y renoncer, l'attestation sur l'état des finances du syndicat et sur l'état de l'immeuble prévue à l'article 1072.2.

Il n'y est tenu qu'à compter du jour de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat.

**1068.2.** Celui qui promet d'acheter une fraction de copropriété divise peut demander au syndicat des copropriétaires de lui fournir, avec diligence, les renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé, y compris, le cas échéant, pendant la période durant laquelle il peut se dédire de sa promesse en vertu du deuxième alinéa de l'article 1785.

Cette obligation est essentielle afin de permettre à l'acheteur de prendre une décision plus éclairée à la lumière de l'état financier complet de la copropriété. Cela aura également comme impact probable d'inciter les copropriétaires à adopter une meilleure gestion financière de leur copropriété. En effet, les copropriétés bien gérées seront alors mises en valeur. Cette nouvelle obligation aura pour effet de protéger les acheteurs et valoriser l'acquisition de copropriété,

<sup>12</sup> Article 33 qui modifie l'article 1071.

tout en apportant une stabilité financière pour les syndicats et les copropriétaires qui, en adoptant de saines habitudes de gestion, diminueront les risques de cotisations spéciales.

L'obligation de renseignement du syndicat devrait cependant être précisée afin d'éviter toute problématique d'interprétation. À la lecture de cette disposition, on peut se demander si le législateur souhaite transférer l'obligation de transparence du vendeur au syndicat. Autrement dit, est-ce que le syndicat à l'obligation de divulguer au promettant acheteur toute information sur l'immeuble que le vendeur a lui-même l'obligation de révéler?

Il y aurait lieu de préciser que le syndicat à l'obligation de fournir les renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à avoir un impact économique relativement à l'acquisition de la propriété (états des finances de l'immeuble, procédures de nature à grever les finances de l'immeuble, etc.). Cette précision permettra au syndicat de déterminer de façon objective l'information à remettre.

Cette précision serait également conséquente avec l'obligation du syndicat de tenir à jour une attestation sur l'état de ses finances et de l'immeuble détenu en copropriété<sup>13</sup>. Il s'agit essentiellement de renseignements qui seraient susceptibles d'être demandées par un promettant acheteur.

- ✓ Le Barreau du Québec croit que l'obligation de renseignement du syndicat envers le promettant acheteur est nécessaire, mais son étendue doit être précisée afin d'éviter des litiges.

#### 1.2.4 La protection des acomptes versés en vue de l'acquisition d'une copropriété

Quatrièmement, le Barreau du Québec est heureux de voir apparaître une disposition visant la protection des acomptes versés aux constructeurs et promoteurs en vue de l'acquisition d'une copropriété.

##### Article 60 du projet de loi prévoyant l'ajout de l'article 1791.1 C.c.Q.

**1791.1.** Malgré toute convention contraire, tout acompte versé à un constructeur ou à un promoteur en vue de l'achat d'une fraction de copropriété divise doit être protégé par un ou plusieurs des moyens suivants : un plan de garantie, une assurance, un cautionnement ou un dépôt dans un compte en fidéicomis d'un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement.

À des fins de protection du public et pour garantir la protection de l'acompte versé, il devrait être précisé que dans le cas où l'acompte versé à un constructeur ou un promoteur est protégé au moyen du dépôt dans un compte en fidéicomis d'un membre d'un ordre professionnel que ce montant pourra être remis au constructeur ou au promoteur uniquement après le transfert du

<sup>13</sup> Article 35 du projet de loi créant l'article 1072.2.

titre de propriété à l'acheteur. En l'absence de cette précision, des litiges pourraient survenir si le professionnel devait remettre l'acompte avant le transfert.

- ✓ Le Barreau du Québec salue la protection des acomptes versés par les acheteurs aux constructeurs et promoteurs en vue de l'acquisition d'une copropriété. On doit s'assurer que ces moyens de protection soient maintenus jusqu'au transfert du titre de propriété.

### 1.3 Les absents

Considérant l'opportunité offerte de réviser la législation en matière de copropriété, le Barreau du Québec déplore plusieurs grands absents du projet de loi, notamment l'encadrement des gestionnaires de copropriété, les copropriétés par phase et la création de la Régie de la copropriété.

#### 1.3.1 L'encadrement des gestionnaires de copropriété

##### Le gérant et le gestionnaire de copropriété

Le C.c.Q. prévoit que l'administration courante du syndicat peut être confiée à un « gérant »<sup>14</sup> qui agit à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration<sup>15</sup>.

Le Barreau du Québec souligne qu'en pratique la nomination par un syndicat de copropriétaires d'un « gérant » doté des pouvoirs de simple administration en vertu des articles 1299 C.c.Q. n'est pas fréquente, voire inexistante. En effet, dans le milieu de la copropriété divisée, ce sont plutôt des « gestionnaires », sans pouvoirs décisionnels, qui sont nommés par le syndicat en vertu de contrats de service ou d'emploi.

Ce gestionnaire assure notamment le suivi des décisions de l'assemblée des copropriétaires et du conseil d'administration, négocie les couvertures d'assurance du syndicat, prépare le budget, effectue la perception des contributions, tient des registres, etc.

Ce « gérant » ou « gestionnaire » désigné par le syndicat peut être un copropriétaire qui agit à titre bénévole ou contre une rémunération symbolique, ce qui est souvent le cas dans les plus petites copropriétés. Il peut également être un tiers qui, en échange de rémunération ou non, accepte la gestion de la copropriété. Considérant la complexité des enjeux et l'importance des tâches de gestion, de plus en plus de syndicats de copropriété confient l'administration courante de la copropriété à un gestionnaire professionnel contre rémunération.

Il n'existe aucun encadrement législatif spécifique des gestionnaires de copropriété dans le C.c.Q. à ce jour. À cet égard, considérant l'absence de pertinence de la notion de « gérant », le

---

<sup>14</sup> L'utilisation du vocable « gérant » afin de désigner la personne qui assure la gestion de la copropriété porte à confusion puisqu'il est juridiquement incorrect. Nous recommandons l'utilisation du terme « gestionnaire » qui est davantage représentatif des fonctions de gestion du bien d'autrui exercées par le « gérant ».

<sup>15</sup> Article 1085 C.c.Q. Voir les articles 1299 C.c.Q. et suiv. en matière d'administration du bien d'autrui.

Barreau du Québec suggère son abolition et son remplacement par la notion de « gestionnaire ». L'article 1085 C.c.Q. pourrait alors se lire ainsi :

« **1085.** Le conseil d'administration peut avoir recours à un gestionnaire choisi, ou non, parmi les copropriétaires, pour l'assister dans l'exécution de ses tâches administratives. Le gestionnaire met à exécution les décisions prises par le conseil d'administration et veille aux intérêts du syndicat des copropriétaires. Il peut également, si mandat lui est donné, représenter le syndicat dans le cadre de tout acte juridique.

Le gestionnaire est un employé ou un prestataire de services régi par le contrat le liant au syndicat. »

Si toutefois, l'on souhaite conserver la notion de gérant, il faudrait minimalement consacrer le rôle de gestionnaire dans la loi afin de refléter la réalité actuelle du milieu de la copropriété divise et spécifier ses pouvoirs et obligations.

### **L'encadrement des gérants/gestionnaires de copropriété**

À l'heure actuelle, les gérants/gestionnaires de copropriété sont régis par les règles en matière de copropriété et les dispositions générales en matière d'administration du bien d'autrui<sup>16</sup> ou du contrat de services ou d'emploi (les gestionnaires). Conséquemment, toute personne, à l'exception du failli ou de la personne pour laquelle un régime de protection a été ouvert<sup>17</sup>, peut être administrateur du bien d'autrui sans égard à ses compétences ou son intégrité.

Afin d'assurer la protection du public, et plus particulièrement des copropriétaires, le Barreau du Québec est d'avis que les gestionnaires professionnels de copropriété devraient obligatoirement être membres d'un ordre professionnel. Un tel encadrement protégerait non seulement les copropriétaires, mais également les tiers ayant un lien avec la copropriété (assureurs, entrepreneurs, fournisseurs, etc.).

En effet, un immeuble détenu en copropriété est souvent le bien le plus important du patrimoine d'une personne. Ainsi, si l'administration de ce bien n'est pas faite par une personne compétente et intègre, il pourrait en découler un grave préjudice pour les copropriétaires.

L'encadrement des gestionnaires de copropriété par un ordre professionnel chargé de veiller à la protection du public aurait plusieurs effets bénéfiques, notamment :

- D'assurer la compétence et les habiletés des gestionnaires en accréditant des programmes de formation reconnus donnant accès au titre de gestionnaire de copropriété et en accompagnant les gestionnaires en leur offrant de la formation continue<sup>18</sup>;

---

<sup>16</sup> Articles 1299 C.c.Q. et suiv.

<sup>17</sup> Articles 327 et 1355 C.c.Q.

<sup>18</sup> Articles 94 i), 94 o) et 184 du *Code des professions*.

- D'assujettir les gestionnaires de copropriété au respect d'obligations déontologiques<sup>19</sup>;
- De prévoir l'obligation pour les gestionnaires de souscrire à une assurance responsabilité professionnelle qui couvrirait les services rendus à titre de gestionnaires<sup>20</sup>;
- D'obliger les gestionnaires détenant des sommes à les détenir dans un compte en fidéicommis dédié au syndicat concerné;
- De prévoir la création d'un fonds d'indemnisation pour rembourser aux copropriétaires floués les sommes utilisées par des gestionnaires à des fins autres que celles pour lesquelles elles avaient été remises<sup>21</sup>.

En effet, considérant l'importance des sommes payées à titre de charges communes par les copropriétaires, on doit offrir une garantie que ces sommes seront adéquatement utilisées et ne seront pas détournées. Les copropriétés ne sont pas à l'abri de fraudes<sup>22</sup>.

L'article 25 du *Code des professions*<sup>23</sup> prévoit les facteurs qui doivent être pris en considération afin de déterminer si un groupe de personnes doit être intégré à l'un des ordres professionnels ou si un ordre professionnel doit être constitué. Plusieurs de ces critères trouvent ici application :

- Les connaissances requises pour exercer les activités : L'ampleur et la variété des tâches et des responsabilités des gestionnaires nécessitent des connaissances approfondies et variées en matière de finances, de droit, de gouvernance et de gestion.
- Le degré d'autonomie dans l'exercice des activités : Encore une fois, l'ampleur des tâches et des responsabilités demandent une grande rigueur et une autonomie de la part des gestionnaires.
- Le caractère personnel des rapports entre les gestionnaires et les copropriétaires en raison de la confiance particulière de ces derniers envers ceux qui administrent leur bien.
- La gravité du préjudice qui pourrait être subi par les clients en raison du manque de compétence ou d'intégrité du gestionnaire qui n'est pas contrôlé par l'ordre : le gestionnaire est appelé à administrer l'un des biens les plus importants, voire le plus important, du patrimoine des copropriétaires. Une mauvaise administration de ce bien pourrait entraîner de graves conséquences comme des conflits entre copropriétaires, une dégradation de l'état de l'immeuble, une absence de couverture d'assurance en cas de sinistre, etc.

<sup>19</sup> Article 87 du *Code des professions*.

<sup>20</sup> Voir l'article 93 d) du *Code des professions*.

<sup>21</sup> Voir l'article 89.1 du *Code des professions*.

<sup>22</sup> Voir par exemple : *Des propriétaires de condos fraudés par leur gestionnaire*, La Factice, Radio-Canada, reportage du 29 novembre 2011, en ligne : [http://ici.radio-canada.ca/emissions/la\\_factice/2011-2012/Reportage.asp?idDoc=188107](http://ici.radio-canada.ca/emissions/la_factice/2011-2012/Reportage.asp?idDoc=188107).

<sup>23</sup> RLRQ, c. C-26.

Un tel encadrement a d'ailleurs été recommandé par le Groupe de travail sur la copropriété (mars 2011) et le Comité consultatif sur la copropriété (novembre 2012) dont le Barreau du Québec et plusieurs autres acteurs majeurs du milieu de la copropriété ont fait partie<sup>24</sup> :

« 2.2.2 Que le gestionnaire professionnel de copropriété, excluant les membres du conseil d'administration et le gestionnaire bénévole, soit obligatoirement membre d'un ordre professionnel. ».

À l'instar de la recommandation du groupe de travail, nous sommes d'avis que l'obligation d'être membre d'un ordre professionnel ne devrait pas s'appliquer aux membres du conseil d'administration du syndicat exerçant ces fonctions ou à un gestionnaire exerçant les fonctions de façon bénévole.

Le projet de loi n° 401 intitulé *Loi visant principalement à améliorer la qualité des bâtiments, l'encadrement de la copropriété divise et le fonctionnement de la Régie du logement* et déposé en juin 2018 prévoyait d'ailleurs l'encadrement du « gérant » par un ordre professionnel<sup>25</sup> :

« 1085.1. Toute personne qui exerce le métier de gérant de copropriété doit être membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement ou avoir complété avec succès une formation reconnue par ce règlement. Dans le cas d'une personne morale, d'une société ou d'une fiducie, cette condition s'impose alors aux personnes physiques qui exercent pour son compte les fonctions de gérance.

Le règlement peut assujettir l'exercice des fonctions de gérant de copropriété à d'autres conditions ou en permettre l'exercice à des conditions différentes et préciser les modalités d'exercice de ces fonctions. »

Cet encadrement devrait être prévu autant pour le gérant de copropriété, si cette notion est conservée, que pour le gestionnaire de copropriété.

Par ailleurs, afin d'assurer une protection adéquate, nous sommes d'avis que le gestionnaire de copropriété devrait être membre d'un ordre professionnel et avoir complété avec succès une formation reconnue.

Quant à l'identité de l'organisme qui devrait contrôler l'exercice du métier de gestionnaire, le Barreau du Québec ne se positionne pas en faveur d'un ordre professionnel ou d'un organisme d'autoréglementation particulier. Le projet de loi pourrait prévoir que les gestionnaires de copropriété doivent être membres d'un ordre professionnel ou d'un organisme d'autoréglementation ayant pour but la protection du public déterminé par règlement.

L'Ontario prévoit déjà un tel encadrement en vertu duquel les gestionnaires de copropriété doivent être détenteurs d'un permis d'exercice, sont soumis à un code de déontologie, des inspections professionnelles et des obligations de formation et doivent détenir une assurance

<sup>24</sup> Préc., note 9, Rapport du Groupe de travail sur la copropriété, recommandation 2.2.2, p. 58. Les pages 55 à 58 détaillent les motifs militant en faveur d'un tel encadrement; Préc., note 10, Rapport du Comité consultatif sur la copropriété, p. 33 et 34.

<sup>25</sup> Article 53 du projet de loi n° 401.

responsabilité civile<sup>26</sup>. Des obligations similaires existent pour les « syndics professionnels » en France et en Belgique, au Manitoba et en Colombie-Britannique où les gestionnaires doivent être détenteurs de permis<sup>27</sup>.

En terminant, le Barreau du Québec tient à souligner l'encadrement réglementaire des inspecteurs en bâtiments par la Régie du bâtiment afin de protéger adéquatement les acquéreurs de propriétés<sup>28</sup>. L'objectif de cet encadrement est le même que celui de l'encadrement des gestionnaires de copropriété, soit de protéger les intérêts des propriétaires immobiliers.

- ✓ Le Barreau du Québec souligne l'importance de prévoir spécifiquement le rôle de gestionnaire au C.c.Q. et de prévoir l'encadrement de l'exercice de ses fonctions par un ordre professionnel ou un organisme d'autoréglementation afin de protéger le public.

### 1.3.2 La copropriété par phase

Le Barreau du Québec souligne que la copropriété par phase, de plus en plus présente dans le marché immobilier au Québec, est toujours absente du cadre légal de la copropriété au Québec. Le projet de loi n'en fait pas mention. Il est suggéré que la commission qui pourrait être créée pour assurer le suivi du droit de la copropriété soit responsable d'élaborer un cadre légal pour la copropriété par phase.

- ✓ Le Barreau du Québec rappelle la nécessité d'adopter des dispositions spécifiques encadrant les copropriétés par phase.

### 1.3.3 Le Tribunal de la copropriété

Les litiges en matière de copropriété devant les tribunaux sont nombreux et l'augmentation constante du nombre d'unités de copropriété sur le marché nous laisse présager que le nombre de litiges n'ira pas en diminuant dans le futur. La plupart des litiges sont relatifs aux charges communes et au respect des règles de vie imposées par la déclaration de copropriété<sup>29</sup>.

Le groupe de travail sur la copropriété et le comité consultatif sur la copropriété ont recommandé la création d'un Tribunal de la copropriété « qui pourrait avoir pour mission de centraliser l'information que l'on souhaite transmettre aux copropriétaires et aux syndicats », « fournir de l'aide et de l'accompagnement aux copropriétés en difficulté » et agir à titre de « tribunal spécialisé, plus rapide et moins coûteux que les tribunaux actuels »<sup>30</sup>.

<sup>26</sup> *Loi de 2015 sur les services de gestion de condominiums*, [L.O. 2015, chap. 28, Annexe 2](#).

<sup>27</sup> Yves JOLI-CŒUR, *La copropriété divise : une réforme s'impose*, Wilson & Lafleur, 2017, p. 109 et suiv.

<sup>28</sup> Article 17 du projet de loi créant les nouvelles dispositions 86.8 à 86.13 de la *Loi sur le bâtiment*.

<sup>29</sup> Préc., note 9, Rapport du Groupe de travail sur la copropriété, p. 88; Préc., note 10, Rapport du Comité consultatif sur la copropriété, p. 33 et 34, p. 54.

<sup>30</sup> Préc., note 9, Rapport du Groupe de travail sur la copropriété, p. 89-90.

Le Barreau du Québec réitère et appuie la recommandation du groupe de travail sur la copropriété :

« 2.7.2 Que le gouvernement du Québec étudie sérieusement la possibilité de confier à un organisme ayant la mission de diffuser de l'information sur le droit de la copropriété aux copropriétaires et aux syndicats, d'offrir un tribunal dédié au règlement des conflits en copropriété, de faire de la prévention et d'apporter de l'aide aux copropriétés en difficulté »<sup>31</sup>

- ✓ Le Barreau du Québec est en faveur de la création d'une Tribunal de la copropriété afin d'améliorer l'information juridique accessible, l'accès à la justice et l'administration de la justice en matière de copropriété.

#### 1.3.4 La modification du règlement de copropriété

La Cour d'appel du Québec a confirmé que le comportement des copropriétaires peut être interprété comme un consentement tacite à modifier la déclaration de copropriété<sup>32</sup>.

Afin d'éviter la multiplicité des litiges entre les copropriétaires qui pourraient invoquer le consentement tacite d'autres copropriétaires à des modifications et afin de favoriser la consignation par écrit des modifications, le Barreau du Québec suggère de confirmer que seule l'assemblée des copropriétaires peut modifier le règlement de l'immeuble. Cette suggestion de modification était d'ailleurs proposée dans le projet de loi n° 401 qui prévoyait l'ajout d'un troisième alinéa à cet effet à l'article 1054 C.c.Q. qui devait se lire comme suit après la modification :

« 1054. Le règlement de l'immeuble contient les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes, ainsi que celles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété.

Le règlement porte également sur la procédure de cotisation et de recouvrement des contributions aux charges communes.

Seule l'assemblée des copropriétaires peut modifier le règlement de l'immeuble. »<sup>33</sup>

- ✓ Le Barreau du Québec souhaite confirmer que seule l'assemblée des copropriétaires peut modifier un règlement de copropriété afin d'éviter la multiplicité des litiges.

<sup>31</sup> Préc., note 9, Rapport du Groupe de travail sur la copropriété, p. 91; Préc., note 10, Rapport du Comité consultatif sur la copropriété, p. 54.

<sup>32</sup> *Lavallée c. Simard*, 2011 QCCA 1458.

<sup>33</sup> Article 40 du projet de loi n° 401.

## 1.4 Commentaires sur certaines dispositions du projet de loi

Le Barreau du Québec suggère certaines clarifications concernant deux articles du projet de loi afin d'éviter des litiges liés à leur interprétation :

Article du projet de loi	Commentaires
<p><b>26.</b> L'article 1064 de ce code est remplacé par le suivant :</p> <p>« <b>1064.</b> Chacun des copropriétaires contribue aux charges communes en proportion de la valeur relative de sa fraction. Toutefois, les copropriétaires qui ont l'usage de parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges liées à l'entretien et aux réparations courantes de ces parties.</p> <p>La déclaration de copropriété peut prévoir une toute autre répartition de la contribution des copropriétaires aux charges relatives aux parties communes à usage restreint. ».</p>	<p>La modification de cette disposition vise à clarifier la disposition à la suite de l'arrêt <i>Gestion Almaca inc.</i><sup>34</sup> quant aux copropriétaires qui doivent contribuer aux charges communes visant les parties communes à usage restreint.</p> <p>L'objectif de l'article est de clarifier que tous les copropriétaires contribuent aux charges communes, incluant celles liées aux parties communes à usage privatif, mais que seuls ceux ayant l'usage de ces parties contribuent aux charges liées à l'entretien et aux réparations courantes de ces parties.</p> <p>Cela étant dit, le dernier alinéa permet de prévoir à la déclaration de copropriété toute autre réparation de la contribution aux charges relatives aux parties communes, sans spécifier quelles charges peuvent faire l'objet d'une contribution différente. Afin d'éviter des modifications abusives à la déclaration de copropriété, nous suggérons de spécifier au dernier alinéa quelles sont les charges communes qui peuvent faire l'objet d'une contribution différente.</p>
<p><b>27.</b> L'article 1065 de ce code est remplacé par le suivant :</p> <p>« <b>1065.</b> Celui qui, par quelque mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, acquiert une fraction de copropriété doit le notifier au syndicat dans les 15 jours. Le copropriétaire qui loue sa partie privative ou la prête en vertu d'un prêt à usage doit également le notifier et mentionner, selon le cas, le nom du locataire ou de l'emprunteur, ainsi que la durée du bail ou du prêt. ».</p>	<p>Nous recommandons de prévoir l'obligation pour le copropriétaire qui loue sa partie privative de remettre une copie du bail au syndicat plutôt que de simplement fournir le nom du locataire.</p>

- ✓ Le Barreau du Québec suggère certaines clarifications aux articles 1064 et 1065 C.c.Q. afin de réduire les risques de litige liés à l'interprétation de ces dispositions.

<sup>34</sup> *Gestion Almaca inc. c. Syndicat des copropriétaires du 460 St-Jean*, 2014 QCCA 105.

## 1.5 La mise sur pied d'une commission de la copropriété

En terminant, le Barreau du Québec souhaite la création d'une commission de la copropriété qui aurait pour mandat d'étudier l'impact des modifications législatives apportées, de recommander des modifications aux dispositions au C.c.Q., de travailler sur les textes législatifs et réglementaires en matière de copropriété et d'étudier la mise sur pied d'une Régie de la copropriété. Cela permettrait une meilleure cohérence des dispositions en matière de copropriété qui ont été proposées jusqu'à maintenant par plusieurs ministères.

Le Barreau du Québec offre sa pleine collaboration dans le cadre de cette éventuelle commission et dans la rédaction du projet de loi particulière sur les copropriétés qui compléterait les dispositions du C.c.Q. Dans ce cadre, le Groupe de travail du Barreau du Québec pourrait participer à des séances de travail avec les légistes afin d'échanger sur les différents enjeux et les propositions législatives suggérées.

✓ Le Barreau du Québec suggère la mise sur pied d'une commission de la copropriété.

## 2. LA RÉGIE DU LOGEMENT

### 2.1 Commentaires préliminaires

Le Barreau du Québec estime que la Loi RL mérite une réforme complète. Les modifications proposées par le projet de loi sont insuffisantes pour régler les problèmes de délais et d'injustices quant à certains dossiers plus urgents, notamment les dossiers d'insalubrité et les dossiers d'expulsion de personnes vulnérables. Pourtant, *La Presse* dévoilait récemment une étude démontrant les obstacles auxquels doivent faire face les locataires aux prises avec un problème d'insalubrité<sup>35</sup>. Face à ces constats, la ministre des Affaires municipales, madame Andrée Laforest, a mentionné sa volonté de procéder à une réforme de la Régie du logement<sup>36</sup>.

De plus, les nouveaux articles 56.5 et suivants visent à judiciariser le processus pré-audit, alors que la procédure devant un tribunal administratif de proximité avec les citoyens devrait demeurer plus souple et informelle. À cet égard, il serait nécessaire de prévoir, tout comme le fait le législateur à l'article 1 de la *Loi sur la justice administrative*<sup>37</sup>, que la Loi RL « a pour objet d'affirmer la spécificité de la justice administrative et d'en assurer la qualité, la célérité et l'accessibilité, de même que d'assurer le respect des droits fondamentaux des administrés ».

<sup>35</sup> LA PRESSE, Reportage « Plaintes à la Régie pour des logements moisés : des années d'attente », 12 mars 2019, en ligne : <https://www.lapresse.ca/actualites/sante/201903/12/01-5217878-plaintes-a-la-regie-pour-des-logements-moisés-des-années-dattente.php>.

<sup>36</sup> LA PRESSE PLUS, « Plaintes pour logements insalubres - Québec déposera une réforme sur la Régie du logement », 13 mars 2019, en ligne : [http://plus.lapresse.ca/screens/c98747a0-947e-486f-92f6-89bd70a0a96f\\_7C\\_0.html](http://plus.lapresse.ca/screens/c98747a0-947e-486f-92f6-89bd70a0a96f_7C_0.html).

<sup>37</sup> RLRQ, c. J- 3.

## 2.2 Les bons coups

### 2.2.1 La conciliation à la Régie du logement

#### Article 78 du projet de loi prévoyant modifier l'article 31 de la Loi RL

31. S'il le considère utile et si la matière et les circonstances d'une affaire le permettent, le Tribunal peut, dès la réception de la demande, offrir aux parties la tenue d'une séance de conciliation, laquelle est tenue, avec le consentement des parties, à tout moment avant le délibéré, par un membre du Tribunal ou un membre du personnel choisi par le président du Tribunal, le vice-président désigné en vertu de l'article 10 ou la personne désignée par l'un d'eux.

Le Barreau du Québec note une amélioration de l'importance accordée au mode alternatif de règlement des différends qu'est la conciliation. Le Tribunal doit le considérer pour chacun des dossiers et déterminer si elle s'avère utile et si les circonstances le permettent.

Nous suggérons de faire un pas de plus pour amorcer un véritable changement de culture. Le greffe devrait avoir l'obligation d'offrir aux parties dans tous les dossiers, à moins de circonstances exceptionnelles ne le permettant pas, la conciliation en début de procédure.

Une autre option serait d'offrir la médiation dans tous les dossiers. Aussi, pour réduire les coûts et assurer la capacité de traiter tous les dossiers rapidement, le Barreau du Québec suggère de s'inspirer de ce qui se fait en matière de petites créances à la Cour du Québec 1) la médiation y est offerte dans tous les dossiers, 2) les dossiers sont confiés à des médiateurs accrédités par le Barreau du Québec.

- ✓ Le Barreau du Québec croit que la conciliation doit être favorisée, mais juge primordial qu'elle soit offerte à toutes les parties, sauf circonstances exceptionnelles.

### 2.2.2 L'assistance devant le Tribunal

Le Barreau du Québec estime nécessaire de permettre cette assistance, dans certaines circonstances, pour favoriser l'accès à la justice.

Le projet de loi vient ajouter la notion d'assistance aux parties par un tiers de confiance selon si leur « âge » ou leur « état de santé » le requiert. Le Barreau du Québec est d'avis que cette disposition est sujette à de nombreuses interprétations et peut s'avérer problématique en pratique pour la protection du public.

## Article 90 du projet de loi prévoyant modifier l'article 74 de la Loi RL

74. Si une partie est représentée par un mandataire autre que son conjoint ou un avocat, ce mandataire doit fournir à la Régie un mandat écrit, signé par la personne qu'il représente et indiquant, dans le cas d'une personne physique, les causes qui empêchent la partie d'agir elle-même. Ce mandat doit être gratuit.

74.1. Si son âge ou son état de santé le requiert, une personne peut être assistée par un tiers de confiance lors de l'audition.

Cette disposition est trop large et ne spécifie par la portée des notions mentionnées. Le projet de loi ne spécifie pas le rôle et les devoirs concrets du « tiers de confiance » qui porte assistance à une partie. Il s'agit d'un accompagnateur sans statut. Si la Loi RL actuelle permet à certaines catégories de personnes de représenter les parties, le projet de loi vient donner l'opportunité à quiconque d'assister les parties. Le Barreau du Québec suggère que le statut des personnes qui peuvent prêter assistance devrait être spécifié. Par exemple, la notion de « tiers de confiance » ouvre la porte en pratique à ce que des gestionnaires d'immeubles viennent assister les locataires et viendraient ainsi détourner les règles établies pour la représentation d'autrui devant le Tribunal.

Par ailleurs, le Barreau du Québec souligne qu'il pourrait y avoir des risques de conflit d'intérêts entre le « tiers de confiance » et la partie. Le tiers de confiance pourrait avoir un intérêt, par exemple, à ce qu'il y ait reprise du logement. Il y a également des brèches quant aux règles de preuve si le « tiers de confiance » vient témoigner pour la partie.

Cette disposition, contrairement à l'article 74 de la Loi RL et à l'article 10 du *Règlement sur la procédure devant la Régie du logement* qui prévoient les modalités des mandats de représentation par des personnes autres que des avocats, ne spécifie pas si l'assistance doit être faite à titre gratuit. Par souci de clarté, le nouvel article 74.1 devrait également le prévoir.

Enfin, le Tribunal du logement devra renseigner adéquatement les parties sur la différence qui existe entre la représentation et l'assistance.

- ✓ Le Barreau du Québec demande que la notion d'assistance devant le Tribunal par un tiers de confiance soit davantage balisée afin que cette disposition ne soit pas interprétée trop largement. Le Barreau du Québec demande également que l'assistance devant le Tribunal soit faite à titre gratuit.

### 2.3 Les absents

Sans faire une revue exhaustive de tous les aspects que devrait comporter une réforme complète de la Loi RL, le Barreau du Québec en souligne trois qui devraient être priorisés et inclus dans le présent projet de loi.

### 2.3.1 Les greffiers spéciaux

#### Article 76 du projet de loi prévoyant modifier l'article 30.2 de la Loi RL

**30.2.** Le greffier spécial peut décider de :

1° toute demande ayant pour seul objet le recouvrement du loyer ou la résiliation du bail pour le motif que le locataire est en retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer, ou à la fois le recouvrement du loyer et la résiliation du bail pour ce motif, si au temps fixé pour l'audition, il y a absence de l'une des parties bien qu'elle ait été dûment avisée ou si les parties y consentent;

2° l'autorisation de déposer le loyer en vertu de l'article 1907 du Code civil;

3° toute demande ayant pour objet la fixation du loyer ou la modification de la durée ou d'une condition du bail en vertu de l'article 1947 du Code civil.

4° toute demande visant à entériner une entente conformément à l'article 31.05;

5° toute autre demande, à l'exception de celles visées à la section II du présent chapitre, si, au temps fixé pour l'audition, il y a absence de l'une des parties bien qu'elle ait été dûment avisée ou si les parties y consentent.

À cette fin, le greffier spécial est réputé membre du tribunal et a tous les pouvoirs, devoirs et immunités de ce dernier, sauf le pouvoir d'imposer l'emprisonnement.

#### Article 78 du projet de loi prévoyant ajouter l'article 31.05 de la Loi RL

**31.05.** Tout accord est constaté par écrit. Il est signé par le conciliateur et les parties et, le cas échéant, par leurs représentants et lie ces dernières.

L'accord intervenu à la suite d'une séance de conciliation présidée par un membre du Tribunal met fin à l'instance et devient exécutoire comme une décision du Tribunal alors que celui intervenu à la suite d'une séance de conciliation tenue par un membre du personnel a les mêmes effets s'il est entériné par le président du Tribunal, par le vice-président désigné en vertu de l'article 10 ou, selon le cas, par le membre du Tribunal ou le greffier spécial désigné par l'un d'eux.

Le projet de loi octroie de nouveaux pouvoirs aux greffiers spéciaux notamment celui d'entériner les accords intervenus entre les parties à la suite d'une séance de conciliation tenue par un membre du personnel du Tribunal.

Le Barreau du Québec soutient que, pour des fins de protection du public, le projet de loi devrait imposer que les greffiers spéciaux soient avocats, membres en règle du Barreau du Québec. En effet, le nouveau pouvoir des greffiers spéciaux d'entériner des accords intervenus entre les parties à la suite d'une séance de conciliation tenue par un membre du personnel du Tribunal poserait une difficulté, dans l'éventualité où le greffier spécial ne serait pas avocat. Il pourrait

entériner un accord disproportionné. Ce geste aurait un effet juridique sérieux puisqu'il mettrait fin à l'instance et rendrait l'accord entériné exécutoire comme une décision du Tribunal.

- ✓ Le Barreau du Québec demande que le statut des greffiers spéciaux soit défini afin de prévoir que ceux-ci soient avocats, membres en règle du Barreau du Québec.

### 2.3.2 Les dossiers d'insalubrité

Les plus récentes études démontrent que le délai pour obtenir un jugement pour insalubrité du logement à la Régie du logement oscille entre 790<sup>38</sup> et 973 jours<sup>39</sup>. Il s'agit d'un délai trop long décourageant le justiciable, alors même qu'il s'agit d'un enjeu crucial pour sa santé et sa sécurité lorsqu'il est locataire. Par ailleurs, dans un contexte où les baux de logement sont pour la majorité signés pour un an, cela revient à dire qu'un locataire n'obtiendra pas de jugement avant la fin de son bail, le laissant devant le choix délicat d'abandonner son logement pour préserver sa propre santé. Selon la dernière étude du professeur Martin Gallié et l'échantillon étudié, ce sont quelque 90 % des locataires qui ont déposé une demande auprès du tribunal qui l'abandonneront effectivement avant la fin des procédures.

Rappelons qu'à Montréal seulement, plus de 30 % des logements ont des problèmes d'insalubrité<sup>40</sup>. Selon la Direction de la santé publique, l'insalubrité a été classée comme un enjeu de santé publique, particulièrement pour les populations pauvres et vulnérables<sup>41</sup>. L'Agence de Santé et de Services sociaux de Montréal estime que 36 % des enfants de 6 mois à 12 ans de la métropole vivent dans un milieu présentant « des problèmes d'humidité excessive et de moisissure »<sup>42</sup>. Or, les effets de l'insalubrité sur les enfants peuvent s'avérer délétères et provoquer des problèmes respiratoires avec lesquels ils devront composer à vie.

Par ailleurs, une cause décrétée comme « urgente » par la Régie du logement mettra 1,7 mois à être entendue par le tribunal administratif<sup>43</sup>.

Le Barreau du Québec croit essentiel d'ajouter une disposition à la Loi RL voulant que les dossiers d'insalubrité doivent être jugés d'urgence. Le législateur le fait déjà dans d'autres matières. Par exemple, l'article 119 de la *Loi sur la justice administrative* prévoit les causes qui doivent

<sup>38</sup> Martin GALLIÉ et Jessica LEBLANC (Dir.), « L'organisation d'une justice à deux vitesses - La catégorisation et hiérarchisation des causes mises au rôle à la Régie du logement », UQÀM, Montréal, 2015, p. 64, en ligne : [http://socialtravail.uqam.ca/files/2015/06/rapport\\_regie\\_OnlineReader\\_150Dpi.pdf](http://socialtravail.uqam.ca/files/2015/06/rapport_regie_OnlineReader_150Dpi.pdf).

<sup>39</sup> Julie VERRETTE et Martin GALLIÉ, *La moisissure au tribunal*, Étude de cas sur la contribution de la garantie d'habitabilité à la lutte contre l'insalubrité, 2019, p. 23, en ligne : <https://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2019/03/La-moisissure-au-tribunal-Julie-Verrette-et-Martin-Galli%C3%A9-CRACH-2019.pdf>.

<sup>40</sup> Martin GALLIÉ & als., « Les délais judiciaires comme modalité d'organisation d'une justice de classe: la hiérarchisation des causes à la Régie du logement », dans *L'accès à la justice, quelle justice?*, Éditions Nouveaux Cahiers du socialisme, Montréal, 2016, p. 99, en ligne : <http://archipel.uqam.ca/id/eprint/10747>.

<sup>41</sup> DIRECTION RÉGIONALE DE SANTÉ PUBLIQUE, *Pour des logements salubres et abordables*, Montréal, 2015, p.15, en ligne : <http://publications.santemontreal.qc.ca/uploads/txassmpublications/978-2-89673-500-6.pdf>.

<sup>42</sup> AGENCE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX DE MONTRÉAL, *Étude sur la santé respiratoire des enfants montréalais de 6 mois à 12 ans*, 2011, p. 2, en ligne : [https://santemontreal.qc.ca/fileadmin/fichiers/professionnels/DRSP/sujets-a-z/Logement/Moisissures/Portraits/Quest-de-l-Ile\\_Etud\\_enfants.pdf](https://santemontreal.qc.ca/fileadmin/fichiers/professionnels/DRSP/sujets-a-z/Logement/Moisissures/Portraits/Quest-de-l-Ile_Etud_enfants.pdf).

<sup>43</sup> RÉGIE DU LOGEMENT, *Rapport annuel de gestion 2016-2017*, 2017, p. 17, en ligne : [https://www.rdl.gouv.qc.ca/sites/default/files/Rapport\\_annuel\\_2016-2017.pdf](https://www.rdl.gouv.qc.ca/sites/default/files/Rapport_annuel_2016-2017.pdf).

être jugées d'urgence par le Tribunal administratif du Québec. Dans son dernier rapport annuel pour l'exercice 2017-2018, ce tribunal démontre les efforts déployés pour améliorer ses délais pour ces dossiers prioritaires<sup>44</sup>.

- ✓ Le Barreau du Québec demande d'ajouter une disposition établissant que les dossiers d'insalubrité doivent être jugés en urgence.

### 2.3.3 Les dossiers d'expulsion

Il n'existe pas de procédure de type « injonction » devant la Régie du logement. Par exemple, en juin dernier, plus de 40 aînés d'une résidence privée de la Beauce ont reçu un avis d'expulsion effectif dans les 48 h, poussant ces résidents à un branle-bas de combat pour trouver un nouveau toit<sup>45</sup>. Il s'agit évidemment d'une population vulnérable, et pour plusieurs, en perte d'autonomie, pour qui une telle expulsion, pourtant parfaitement illégale en regard du C.c.Q., provoque un traumatisme qui peut affecter leur santé physique, psychique et émotive. En raison de l'absence de pouvoir injonctif de la Régie, un locataire expulsé de son logement par la force ne pourra bénéficier de l'autorité immédiate du tribunal pour renverser la décision du propriétaire. Pour leur part, la politique officielle des services policiers est de ne pas intervenir, invoquant justement la juridiction de la Régie du logement. Cela revient donc à dire qu'un locataire expulsé, s'il considère avoir été expulsé sans droit, ne pourra que prendre la voie d'un recours dit « urgent » devant la Régie, mais il sera entendu plusieurs semaines après les faits, l'obligeant entre temps à trouver une solution d'urgence à sa nouvelle situation. Pourtant, la Commission de location immobilière de l'Ontario affiche de bien meilleurs délais en la matière, alors que les requêtes des locataires sont entendues en moyenne 20,2 jours ouvrables après leur dépôt<sup>46</sup>. Qu'est-ce qui explique de si profondes différences entre les deux provinces?

Quant à la possibilité de requérir des ordonnances de sauvegarde dans les cas d'expulsion, cela devrait s'étendre notamment à des situations pour lesquelles les propriétaires ont réduit unilatéralement les conditions de location comme interrompre l'alimentation en électricité, couper le chauffage ou enlever les portes du logement. Dans ces circonstances, l'audition pourrait être tenue par une « division de pratique ou un juge en son cabinet » avec possibilité d'utiliser la visioconférence en région.

- ✓ Le Barreau du Québec demande d'ajouter une disposition établissant la possibilité de requérir une ordonnance de sauvegarde de maintien dans les lieux avant l'audition sur le fond d'un dossier d'expulsion.

<sup>44</sup> TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC, *Rapport annuel de gestion 2017-2018*, 2018, p. 61, en ligne : <http://www.ta.qc.ca/documents/file/TAQ%20Rapport%20annuel%20de%20gestion%202017-2018-ecran.pdf>.

<sup>45</sup> Jean-François NADEAU, Radio-Canada, « Aînés expulsés à Vallée-Jonction : des familles en colère », 25 mai 2018, en ligne : <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1103099/fermeture-residence-personnes-agees-vallee-jonction-familles-mecontentes>.

<sup>46</sup> TRIBUNAUX DE JUSTICE SOCIALE ONTARIO, *Rapport annuel 2012-2013*, Toronto, Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2013, p. 29, en ligne : <http://www.sjto.gov.on.ca/documents/tjso/Rapport%20annuel%202012-2013.html>.

## 2.4 Commentaires sur certaines dispositions

### 2.4.1 Les membres à temps partiel

#### Article 71 du projet de loi prévoyant modifier l'article 6 de la Loi RL

6. Le Tribunal est composé de membres nommés par le gouvernement qui en détermine le nombre.

Aux endroits où il l'estime nécessaire en raison de l'éloignement et où le nombre de demandes ne lui paraît pas justifier la nomination d'un régisseur à temps plein, le gouvernement peut nommer des membres à temps partiel.

Le Barreau du Québec trouve problématique que le projet de loi prévoit des membres à temps partiel pour l'indépendance judiciaire. Il pourrait y avoir des conflits d'intérêts, par exemple un avocat en région qui représente des clients devant le Tribunal pourrait être nommé membre à temps partiel. Cela entraînerait des délais inutiles.

Ce nouvel article ouvre la porte à des questionnements sur l'indépendance judiciaire des régisseurs. Il serait pertinent de revoir les propos et les préoccupations avancés par la Cour suprême du Canada au sujet de l'apparence d'impartialité des avocats juges municipaux à temps partiel.

- ✓ Le Barreau du Québec demande que, pour des fins d'indépendance judiciaire, les membres du Tribunal exercent leur fonction à temps plein.

### 2.4.2 Les inspecteurs

#### Article 73 du projet de loi prévoyant modifier l'article 19 de la Loi RL

73. L'article 19 de cette loi est modifié :

1° par la suppression de « greffiers, les inspecteurs, les conciliateurs et les autres »;

2° par le remplacement de « de la Régie » par « du Tribunal »

À notre avis, il faut lire cet article avec l'article 78 actuel de la Loi RL qui prévoit ce qui suit :

« 78. Un régisseur peut décider qu'un rapport d'inspection fait sous la signature d'un inspecteur de la Régie, d'un inspecteur municipal ou d'un inspecteur nommé en vertu de la Loi sur la santé et la sécurité du travail (chapitre S-2.1), de la Loi sur la qualité de l'environnement (chapitre Q-2), de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8), de la Loi sur les installations de tuyauterie (chapitre I-12.1), ou de la

Loi sur les installations électriques (chapitre I-13.01) tient lieu du témoignage de cet inspecteur.

Toutefois, une partie peut requérir la présence de l'inspecteur à l'audition, mais si la Régie estime que la production du rapport eût été suffisante, elle peut condamner cette partie au paiement des frais dont elle fixe le montant »

Le Barreau du Québec suggère de conserver les inspecteurs et de renforcer leur utilisation surtout dans les dossiers pour lesquels les citoyens ont peu de moyens financiers pour produire une expertise.

### 2.4.3 Les moyens technologiques

#### Article 74 du projet de loi prévoyant ajouter l'article 23.1 de la Loi RL

**23.1.** Pour l'audition d'une demande devant le Tribunal, il y a lieu de privilégier l'utilisation d'un moyen technologique approprié qui est disponible tant pour les parties que pour le Tribunal en tenant compte, pour ce dernier, de l'environnement technologique qui soutient son activité.

Le Tribunal peut utiliser un tel moyen ou ordonner qu'il le soit par les parties, même d'office; il peut aussi, s'il le considère nécessaire, exiger, malgré l'accord des parties, qu'une personne se présente physiquement à une audience ou à une conférence.

#### Article 85 du projet de loi prévoyant modifier l'article 63 de la Loi RL

**63.** Au temps fixé pour l'audition, le membre du Tribunal appelle la cause, constate la présence ou l'absence des parties et procède à l'audition.

Le membre du tribunal instruit sommairement les parties des règles de preuve et chaque partie expose ses prétentions et présente ses témoins.

Le membre du tribunal apporte à chacun un secours équitable et impartial de façon à faire apparaître le droit et à en assurer la sanction.

Lorsqu'il y a lieu d'interroger un témoin à distance, le moyen technologique utilisé doit permettre, en direct, de l'identifier, de l'entendre et de le voir. Cependant, le Tribunal peut, après avoir pris l'avis des parties, décider d'entendre le témoin sans qu'il ne soit vu.

L'article 74 du projet de loi prévoit les auditions par moyen technologique et l'article 85 permet, dans certaines circonstances, d'entendre un témoin sans qu'il soit vu. Le Barreau du Québec souhaite soulever que malgré l'apparence d'efficacité, ces articles sont larges et ne prévoient pas de nuances.

En pratique, l'utilisation de la visioconférence soulève des problématiques concernant la sécurité dans les salles puisque l'agent de sécurité est à l'extérieur de la salle, ce qui laisse trop de proximité entre les parties.

Aussi, les auditions contestées qui procèdent par visioconférence ne respectent pas les règles de justice naturelle. Ces auditions ont des impacts importants sur les parties et le membre du Tribunal devrait être présent. De plus, la visioconférence est souvent de mauvaise qualité quant au son et à l'image.

Le Barreau du Québec n'a pas d'objection à ce que la visioconférence soit utilisée pour de l'administration courante comme l'appel des rôles, la gestion ou les demandes de remise. La préoccupation du Barreau du Québec est de s'assurer que les auditions se passent de façon sécuritaire, dans un lieu assurant le décorum minimal requis pour assurer la dignité et la crédibilité des décideurs et pour que le droit d'être entendu comporte l'assurance que le décideur soit en mesure de bien apprécier la crédibilité des témoins.

En ce qui concerne les auditions par visioconférence, le Barreau du Québec est d'avis que de manière générale il s'agit, effectivement, d'une façon de faire des économies. Cela est efficace puisque les membres n'ont pas à se déplacer, mais la présence physique devant le Tribunal est un facteur important. L'utilisation de la technologie est favorable pour la saine administration de la justice, mais lorsqu'il s'agit d'une audition au mérite, il faut éviter de mettre en place deux sortes de justice : une pour les centres et une autre pour les régions. La visioconférence peut être utile pour des demandes accessoires, mais elle ne constituera jamais l'outil approprié pour remplacer l'audition physique.

Le Barreau du Québec trouve problématique que le nouvel article 63 prévoit que le Tribunal puisse, après avoir pris l'avis des parties, décider d'entendre le témoin sans qu'il ne soit vu. En conformité avec les principes de justice naturelle, il faut insister sur le fait que les témoins soient vus.

Le Barreau du Québec soutient qu'il est problématique que le Tribunal puisse ordonner d'office qu'un moyen technologique soit utilisé. Le projet de loi devrait prévoir que le Tribunal entende l'avis des parties avant d'ordonner l'utilisation d'un moyen technologique.

- ✓ Le Barreau du Québec demande que les dispositions sur les moyens technologiques soient balisées afin de prendre en compte les risques de sécurité pour les parties et de respecter les principes de justice naturelle, notamment quant à la possibilité d'apprécier la crédibilité des témoins et à l'importance d'une présence physique des parties pour les auditions au mérite.

#### 2.4.4 La procédure devant le Tribunal

Art. 56, 56.1 et 56.3 à 56.5 de la Loi RL ajoutés par l'article 80 du projet de loi

**56.** Une partie qui produit une demande doit en notifier une copie à l'autre partie.

La notification de la demande peut être faite par tout mode approprié qui permet à celui qui notifie de constituer une preuve de la remise ou de la publication du document.

Elle l'est notamment par l'huissier de justice, par l'entremise de la poste recommandée, par la remise du document en mains propres par un service de messagerie, par un moyen technologique ou par avis public.

Quel que soit le mode de notification utilisé, la personne qui accuse réception du document ou reconnaît l'avoir reçu est réputée avoir été valablement notifiée.

**56.1.** Lors de sa notification, la demande doit être accompagnée des pièces à son soutien ou d'une liste des pièces indiquant que celles-ci sont accessibles sur demande.

**56.3.** Lorsque le Tribunal est saisi d'une demande de fixation de loyer, le locateur doit, dans les 90 jours suivant la date de la transmission, par le Tribunal, du formulaire relatif aux renseignements nécessaires à la fixation, déposer au dossier ce formulaire dûment complété.

Il doit également, dans le même délai, notifier une copie de ce formulaire complété au locataire et produire au dossier du Tribunal la preuve de cette notification. Lorsque le demandeur est le locateur et qu'il fait défaut de produire au dossier du Tribunal cette preuve de notification dans le délai requis, la demande est alors périmée et le Tribunal ferme le dossier.

Malgré les articles 56.1 et 56.2, le demandeur n'a pas à notifier les pièces ni une liste des pièces au soutien de sa demande et il n'a pas à déposer une telle liste au dossier du Tribunal.

**56.4.** Avant de mettre une cause au rôle, le Tribunal peut exiger, en outre des pièces visées aux articles 56.2 ou 56.3, que les parties déposent au dossier tout document que le Tribunal requiert ou fournissent toute information utile au traitement du dossier.

En cas de défaut, le Tribunal peut décider de ne pas mettre la cause au rôle.

**56.5.** Si les circonstances d'une affaire le justifient, le président du Tribunal, le vice-président désigné en vertu de l'article 10 ou le membre du Tribunal désigné par l'un d'eux peut, d'office ou sur demande de l'une des parties, convier celles-ci à une conférence de gestion pour :

1° convenir avec elles d'une entente sur le déroulement de l'instance précisant leurs engagements et fixant le calendrier des échéances à respecter;

2° déterminer, à défaut d'entente entre les parties, le calendrier des échéances, lequel s'impose aux parties;

3° décider des moyens propres à simplifier ou à accélérer le déroulement de l'instance et à abrégé l'audience, notamment préciser les questions en litige ou admettre quelque fait ou document;

4° inviter les parties à participer à une séance de conciliation.

L'entente prévue au paragraphe 1° du premier alinéa porte, notamment, sur les modalités et le délai de communication des pièces, des déclarations écrites pour valoir témoignage et des déclarations sous serment détaillées ainsi que sur les expertises.

L'article 80 du projet de loi impose un formalisme procédural qui est incompatible avec la nature du Tribunal administratif du logement. Le Barreau du Québec constate que le projet de loi impose un formalisme quant à la notification des procédures, la forme des demandes et au dépôt des pièces devant le Tribunal. Cet article permet également au Tribunal, d'office ou sur demande, de convier les parties à une conférence de gestion. Le Barreau du Québec trouve problématique l'imposition de ces règles de procédures à un tribunal qui devrait être accessible et dont la majorité des parties ne sont pas représentées par avocat.

Le nouvel article 56.1 impose que la demande soit accompagnée des pièces à son soutien ou d'une liste de celles-ci. Le Barreau du Québec se questionne sur les conséquences pour une partie non représentée de ne pas invoquer les pièces au soutien de sa demande. Il s'agit d'un formalisme difficile à comprendre pour un citoyen devant un tribunal qui devrait être accessible et dont la procédure devrait être souple.

Le Barreau du Québec se questionne sur les conséquences imposées par le projet de loi pour le non-respect de la procédure. Par exemple, le nouvel article 56.3 prévoit que si le locateur fait défaut de produire au dossier de la cour la preuve de notification de sa demande de fixation de loyer dans le délai requis, la demande est alors périmée et le Tribunal ferme le dossier. Cette disposition soulève des enjeux d'iniquité procédurale pour des parties non représentées par avocat.

Le nouvel article 56.4 prévoit que le Tribunal peut décider de ne pas mettre la cause au rôle en cas de défaut de respecter une demande de document. Le Barreau du Québec est d'avis que le projet de loi devrait prévoir que les parties soient entendues avant que leur cause soit retirée du rôle.

Le nouvel article 56.5 prévoit un mécanisme de conférence de gestion devant le Tribunal durant l'instance. Le Barreau du Québec se questionne sur l'efficacité d'une telle mesure devant un tribunal fréquenté majoritairement par des parties non représentées par avocat qui ne comprennent pas nécessairement toutes les notions procédurales.

Le Barreau du Québec se questionne quant à l'objectif ultime de ces dispositions qui semble être la fermeture de dossiers au tribunal afin de désengorger son système. Bien que l'objectif de désengorgement soit louable, ces dispositions ne sont pas compatibles avec la mission d'accessibilité du Tribunal. Par ailleurs, il est incompatible que les règles de procédure imposent

des délais de rigueur quand en pratique certaines causes peuvent prendre des années avant d'être entendues.

Cette disposition soulève beaucoup de problématiques et devrait être abolie.

- ✓ Le Barreau du Québec demande que le Tribunal administratif du logement garde une procédure souple et accessible pour une clientèle majoritairement non représentée par avocat. Le formalisme procédural est incompatible avec la nature du Tribunal. Les parties devraient être avisées des conséquences du non-respect de la procédure avant que le Tribunal ferme leur dossier ou décide de ne pas mettre leur cause au rôle.

#### 2.4.5 L'absence des parties

##### Article 87 du projet de loi prévoyant modifier l'article 67 de la Loi RL

67. Si une partie dûment avisée ne se présente pas ou refuse de se faire entendre, le membre du tribunal peut néanmoins procéder à l'instruction de l'affaire et rendre une décision.

En l'absence de toutes les parties, le membre du Tribunal raye la cause à moins que, sur demande produite au dossier, il n'accorde une remise. Le demandeur peut réinscrire une cause rayée dans les 30 jours qui suivent la date de l'audience, à défaut de quoi la demande est périmée et le Tribunal ferme le dossier.

Le projet de loi prévoit qu'en l'absence de toutes les parties pour l'instruction d'une affaire, le membre du Tribunal raye la cause et que la demande sera périmée après 30 jours de la date d'audience. Le Barreau du Québec soutient que le tribunal devrait avoir le devoir d'informer les parties au moyen d'un avis écrit avant de fermer un dossier dont la cause a été rayée.

- ✓ Le Barreau du Québec demande que les parties soient avisées avant que le Tribunal ferme un dossier dont la cause a été rayée.

## CONCLUSION

Le Barreau du Québec salue l'adoption de modifications au *Code civil du Québec* relativement à la copropriété divise, plus particulièrement relativement aux obligations du syndicat d'établir un carnet d'entretien et d'obtenir une étude du fonds de prévoyance, l'obligation de fournir de l'information au promettant acheteur et la protection des acomptes versés en vue de l'acquisition d'une copropriété. Cependant, le Barreau du Québec déplore l'absence de plusieurs modifications requises par les acteurs du milieu de la copropriété depuis de nombreuses années comme l'encadrement des gestionnaires de copropriété, l'encadrement de la copropriété par phase et la création d'une Régie de la copropriété.

Le Barreau réitère qu'il serait préférable d'adopter une loi particulière en matière de copropriété, véritable réforme en profondeur du droit de la copropriété au Québec, de même qu'un seul et unique règlement de la copropriété qui viserait à consolider toutes les dispositions réglementaires en matière de copropriété.

Considérant les nombreux changements législatifs en matière de copropriété depuis deux ans, le Barreau du Québec recommande au gouvernement de procéder à une campagne d'information auprès des propriétaires et gestionnaires de copropriété et de créer une commission de la copropriété qui aurait pour mandat d'étudier l'impact des modifications législatives apportées, de recommander des modifications législatives et d'étudier la mise sur pied de la Régie de la copropriété.

Quant à la révision de la Loi RL, elle est totalement incomplète. Selon le *Rapport annuel de gestions 2017-2018*<sup>47</sup> de la Régie du logement, il y a eu 69 026 demandes introduites ou relancées au tribunal. Pour améliorer l'accès à la justice à ce tribunal de proximité pour les citoyens, il faut non seulement revoir les règles de droit, mais également prendre un virage technologique par le biais du chantier sur la modernisation de la justice.

---

<sup>47</sup> RÉGIE DU LOGEMENT, *Rapport annuel de gestion 2017-2018*, 2018, p. 22, en ligne : [https://www.rdl.gouv.qc.ca/sites/default/files/Rapport\\_annuel\\_2017-2018.pdf](https://www.rdl.gouv.qc.ca/sites/default/files/Rapport_annuel_2017-2018.pdf).