



REGROUPEMENT DES OFFICES
D'HABITATION DU QUÉBEC

ATELIER JURIDIQUE ROHQ

Le nouveau Tribunal administratif du logement –
Projet de loi 16

Me Chantal Pellerin

INTRODUCTION

Le projet de loi 16 : réforme de la Régie du logement

Sanction le 11 décembre 2019, entrée en vigueur le 31 août 2020 des dispositions portant sur le Tribunal administratif du logement articles 74 à 109 de la Loi.

Nouveau nom : Le Tribunal administratif du logement



LES BUTS VISÉS

- Se rapprocher du Code de procédure civile et des tribunaux de droit commun dans la gestion des audiences;
- Intégrer la technologie;
- Planifier adéquatement le temps d'audience;
- Déroulement plus efficient de l'audience.

Procédures préalables à l'audience

Le dépôt de la demande

La demande **doit** être accompagnée lors de sa notification à la partie adverse de :

- La liste des pièces
ou
- Des pièces

La notification de la demande peut se faire par tout mode approprié qui permet d'en confirmer la remise, incluant les moyens technologiques lorsque notifié par avocat.

LA PREUVE DE NOTIFICATION

- La preuve de notification **doit** impérativement être déposée dans les **45 jours** du dépôt de la demande;
- Le défaut de produire la preuve de notification entraîne la péremption de la demande ce qui signifie que le tribunal met fin à l'instance;
- Le Tribunal administratif du logement peut exiger tout autre document pertinent.

DROIT TRANSITOIRE

El Jaz c. Cap Reit 2020 QCTAL 8162

«(6) À la lumière de la doctrine et de la jurisprudence en matière de droit transitoire, l'article 56 LTAL, qui porte sur l'obligation de notifier la demande à la partie adverse dans un délai de 45 jours et d'en déposer la preuve au dossier du Tribunal est d'application immédiate, c'est-à-dire qu'il s'applique aux procédures en cours et à venir. »

Défaut de notifier dans le délai

El Jaz c. Cap Reit 2020 QCTAL 8162

« (7) Cela n'a pas pour effet d'invalider une notification valablement faite avant l'entrée en vigueur, soit le 31 août 2020.

(8) En revanche, si une procédure en cours n'a pas encore été signifiée à la partie adverse avant l'entrée en vigueur de la nouvelle disposition, celle-ci sera assujettie au délai de 45 jours et au dépôt de la liste des pièces au dossier.

La computation du délai débute alors au 31 août 2020. »

Défaut de notifier

Lépine c. Bergeron 2020 QCTAL 7876

- Recours déposé en 2017;
- Absence de connaissance de l'adresse des locataires, mais aucune autre démarche n'a été effectuée;
- L'absence de notification à l'autre partie est fatale;
- Rejet de la demande.

LE DÉROULEMENT DES PROCÉDURES

1. Dépôt de la demande au Tribunal administratif du logement
2. Notification à la partie adverse :
 - ✓ Demande accompagnée de la liste des pièces ou des pièces
 - ✓ Par tout mode approprié.
3. Dépôt de la preuve de notification :
 - ✓ Dans les **45 jours maximum** suivant le dépôt de la demande.

POUR LA DEMANDE DE FIXATION DE LOYER

- Dans les 90 jours de la transmission par le TAL du formulaire relatif aux renseignements pour la fixation
- Notifier le formulaire au locataire
- La preuve de notification DOIT être déposée dans les 90 jours avec le formulaire complété

MESURES PRÉALABLES À L'AUDIENCE

La conciliation

- Processus plus encadré et rapide
- Délai non prolongé

La conférence de gestion

- Entente sur le déroulement de l'instance
- Moyens permettant d'accélérer l'audience

La conférence préparatoire par le juge

LE PROCESSUS DE CONCILIATION EST :

- Plus efficace;
- Mieux encadré;
- Proactif;
- Disponible le jour même de l'audience.

MESURES DE GESTIONS

- D'office ou sur demande
- Évaluer la pertinence d'une expertise, coûts et délai
- Notifier la demande à d'autres personnes dont les intérêts peuvent être touchés

LA CONFÉRENCE DE GESTION AFIN DE PRÉVOIR NOTAMMENT :

- Une entente sur le déroulement de l'instance;
- Des moyens permettant d'accélérer le temps de l'audience.

LA CONFÉRENCE PRÉPARATOIRE PAR LE JUGE AFIN DE :

- Prévoir les témoins et la durée de leur témoignage;
- Les pièces et leur communication;
- Les admissions;
- Circonscrire le litige.

LES MESURES DE GESTION

- Une entente sur le déroulement de l'instance;
- Des moyens permettant d'accélérer le temps de l'audience.

PRÉSUMPTION

- Toute procédure déposée est réputée faite sous serment;
- Possibilité de procéder sur dossier si absence de contestation :
 - ✓ Pièces au dossier
 - ✓ Procédures réputées sous serment

DÉROULEMENT DE L'AUDIENCE

GESTION DE L'AUDIENCE :

- Scission ou réunion des demandes;
- Modalités du témoignage :
 - ✓ En présence
 - ✓ Par des moyens technologiques
 - ✓ Ou par écrit

La scission d'instance

Roy c. Fitzpatrick 2020 QCTAL 5460

- Demande de résiliation du bail et recouvrement de loyer;
- Entente intervenue pour la résiliation du bail, mais non au reste;
- « [6] Dans les circonstances, il a été convenu que le Tribunal scinderait le litige afin de prendre acte de l'entente quant à la résiliation du bail et que les parties soient convoquées à une date ultérieure afin de trancher le litige relatif aux loyers dus. »

La scission d'instance de deux recours

Millot c. Lalonde 2020 QCTAL 3172

Art. 57.1 LTAL

Deux dossiers visant la résiliation du bail, un pour retards fréquents et l'autre pour retard de plus de 3 semaines.

Le Tribunal scinde l'instance pour permettre d'entendre les demandes visant la résiliation du bail uniquement et que le dossier de recouvrement des loyers dus suive son cours.

Rappel sur la limite de la représentation par avocat

Art.73 LTAL « Malgré la Charte des droits et libertés de la personne (chapitre C-12), un avocat ne peut agir si la demande a pour seul objet le recouvrement d'une créance qui n'excède pas la compétence de la Cour du Québec en matière de recouvrement des petites créances, exigible d'un débiteur résidant au Québec par une personne en son nom et pour son compte personnel ou par un tuteur ou un curateur en sa qualité officielle. »

RAPPORT SIGNÉ

Les rapports suivants peuvent valoir témoignage :

- Médecin
- Policier
- Pompier
- Inspecteur

Rapport d'un ingénieur

Duff Caron c. 3630005 Canada Inc. 2020

QCTAL 6114

Le rapport signé par l'ingénieur ne peut être produit pour valoir témoignage.



ASSISTANCE DURANT L'AUDIENCE

Pour des personnes vulnérables
en raison de l'âge ou de l'état
de santé.



SANCTIONS DE COMPORTEMENTS DÉLINQUANTS

- ✓ Défaut de changement d'adresse
- ✓ L'abus de procédures
- ✓ La demande de rétractation et la limite
- ✓ La forclusion
- ✓ L'abus d'ester en justice

DÉFAUT DE CHANGEMENT D'ADRESSE

Une personne qui fait défaut de faire son changement d'adresse dans le délai prévu, ne peut demander la rétractation de la décision au motif qu'elle n'a pas reçu l'avis d'audience.

L'ABUS DE PROCÉDURES

- L'abus de procédure ou son caractère dilatoire peut être sanctionné;
- Possibilité de condamner à des dommages et intérêts;
- Possibilité de dommages punitifs

La demande de rétractation et la limite

« Art. 89 LTAL Si une décision a été rendue contre une partie qui a été empêchée de se présenter ou de fournir une preuve, par surprise, fraude ou autre cause jugée suffisante, cette partie peut en demander la rétractation. (...)

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

La demande de rétractation et la limite

« 60.1 LTAL Le demandeur ainsi que le défendeur qui a reçu notification de la demande doivent, sans délai, aviser le Tribunal et les autres parties de tout changement d'adresse survenant pendant l'instance. »

Refus de rétracter la décision

- ***Serrano c. Immeuble Summerhill***, 2020QCTAL 859*
- ***Cabald c. Siméon***, 2020 QCTAL 5230
- ***Barry c. Le Fustec***, 2020 QCTAL 5335
- ***Brisson c. Groupe Immobilier Landry*** inc., 2020 QCTAL 6209
- ***Dufour c. Rodrigue***, 2020 QCTAL 7225
- ***Pilon Odman c. Groupe SC McKinley*** 2020 QCTAL 7225
- ***Péloquin c. Hogue*** 2020 QCTAL 7870

L'acceptation de rétracter la décision

- ***Slobodianiouk c. Société immobilière Hébert inc.*** 2020 QCTAL 7688
 - (droit transitoire, recours initial déposé avant l'EEV)
- ***Immeubles Besada Inc. c. Phanomsack*** 2020 QCTAL 6342
 - (test de dépistage de la Covid-19 le jour de l'audience)
- ***Pelletier c. Boivin*** 2020 QCTAL 6328
- ***Meunier c. Zajac*** 2020 6199

La forclusion

Dufour c. Rodrigue, 2020 QCTAL 7225

Art. 63.2 LTAL

Forclusion de déposer une demande de rétractation
ou autre incident dans le dossier;

Abus d'ester en justice

Alami c. Coopérative d'habitation Qurtuba 2020 QCTAL
7904

Application de l'art. 63.2 LTAL

Le Tribunal considère que le locataire a abusé de son droit d'ester en justice.

Il conclut que le recours est abusif et assujetti le dépôt de toute nouvelle procédure à l'autorisation préalable du président ou autre personne désignée du TAL.

QUESTIONS?



The background features a series of stylized houses in various shades of blue, ranging from dark to light. The houses are arranged in a row, with some overlapping. Each house has a simple roofline and a window with a grid pattern. The overall aesthetic is clean and modern.

**Merci de votre
participation**