



MISE EN GARDE

Le Barreau de Montréal organise de nombreuses activités et conférences à l'intention de ses membres. Certains conférenciers acceptent gracieusement que le Barreau de Montréal publie leurs textes et présentation sur son site Internet au bénéfice de l'ensemble des avocats. Ces textes et documents reflètent l'état du droit au moment de leur présentation et ils ne font l'objet d'aucune mise à jour, sauf indication contraire. Ils ne dispensent pas les avocats qui s'y réfèrent de la lecture de la législation en vigueur.

LES RÈGLES DE LA REPRÉSENTATION

À LA RÉGIE DU LOGEMENT



I. *INVESTANTI CANADA LTEE C. MENDELLS ET AL.*, (1984) C.S. 439

- I.1 La première opportunité : «*The incapacity of the person acting on behalf of a party may be invoked as a preliminary objection, but that such incapacity is covered by failure to invoke it at that stage, and may not later be raised.* » p. 444
- I.2 L'absence de formalisme, la procédure préparée en contravention de la *Loi sur le Barreau* n'est pas nulle *ab initio*.
- I.3 Une personne morale avait omis de produire un mandat autorisant une personne à agir pour elle en même temps qu'une demande de fixation de loyer.

2. APPARTEMENTS TOUR STANLEY INC. C. EMBERLEY, C.Q. 2004 J.L. 147

- 2.1 La Cour du Québec, en appel, renverse une décision de la Régie qui reposait sur les principes du jugement *Investanti Canada Itée* précité et sur l'arrêt de la Cour suprême Fortin c. Chrétien, (2001) 2 R.C.S. 500 qui avait refusé d'annuler des procédures rédigées en contravention avec la *Loi sur le Barreau* par un avocat radié qui animait un club juridique.
- 2.2 Nul ne peut signer pour le compte d'autrui une demande à la Régie, sauf les avocats; l'article 128, par 1b) de la *Loi sur le Barreau* ne souffre aucune exception.
- 2.3 Les articles 72 et 74 de la *Loi sur la Régie du logement* ne visent que la représentation à l'audience.
- 2.4 La cour réaffirme les articles 55 et 59 du *Code de procédure civile* exigeant un intérêt suffisant pour celui qui forme une demande en justice et prévoyant que nul ne pouvait plaider pour autrui; Bolduc c. Théodore, (1985) C.P. 297: les articles 55 et 59 C.p.c. ont un caractère substantif plutôt que procédural.

3. HARVEY C. GUERREIRO, (2005) J.L. 189 C. Q.

- 3.1 Une demande de reprise de logement est signée par la fille du propriétaire; la Régie rejette la requête en irrecevabilité en se basant sur l'article 10 du *Règlement de procédure devant la Régie de logement* et que le mot "*agir*" signifie faire tout ce qui est nécessaire pour représenter quelqu'un y inclus, introduire une demande.
- 3.2 La Cour du Québec renverse la décision, réaffirme *Appartements Tour Stanley*; l'article 10 du *Règlement sur la procédure* est contraire à la *Loi sur le Barreau* et le Tribunal invalide en partie l'article 10 du *Règlement*.
- 3.3 La Cour établit que la Régie du logement est liée par les décisions rendues par la Cour du Québec, agissant comme un tribunal d'appel de ses décisions : l'autorité du précédent.

4. *SIMARD C. COURCY, (2005) J.L. 357*

- 4.1 La ratification est le remède approprié. Le mandat est visé par l'ordre public de direction. La procédure qui en découle est entachée d'une nullité relative (arrêt *Fortin c. Chrétien*).
- 4.2 La procédure est un acte juridique; le mandant peut ratifier un acte accompli par un mandataire (art. 2158 C.c.Q.).
- 4.3 L'article 2 du *Règlement sur la procédure devant la Régie* : le régisseur peut fixer les modalités raisonnables pour permettre la correction du défaut.

5. LES PERSONNES AUTORISÉES À SIGNER UNE DEMANDE:

La personne physique

- Elle-même

Les colocataires

- Tous les colocataires

Les copropriétaires indivis

- Tous les copropriétaires
- Un seul qui agit comme gérant (art. 1027 et 1028 du C.c.Q.)

La personne morale (compagnie, coopérative et l'office municipale d'habitation)

- Dirigeant (prov.), président, responsable de la direction, responsable de l'exploitation, responsable des finances, secrétaire ou toute personne avec une fonction similaire ou toute personne désignée comme telle.
- Dirigeant (féd.), président du conseil d'administration, président, vice-président, secrétaire, trésorier, contrôleur, chef du contentieux, directeur général ou tout autre particulier nommé comme tel.

5. LES PERSONNES AUTORISÉES À SIGNER UNE DEMANDE (SUITE):

Les sociétés (en nom collectif, en commandite, en participation) :

- Tous les associés
- Un seul associé s'il est mandaté par les autres : mandat nécessaire

Le tuteur, curateur, mandataire d'un majeur inapte :

- Le représentant doit faire la demande en son propre nom « *ès qualité* » de la personne incapable (art. 89 C.p.c)

La coopérative (Loi sur les coopératives) :

- Président, vice-président, le secrétaire, le trésorier, directeur général ou gérant
- Si les règlements l'autorisent, toute autre personne

5. LES PERSONNES AUTORISÉES À SIGNER UNE DEMANDE (SUITE):

La succession d'une personne décédée :

- Le liquidateur en sa qualité de liquidateur de la succession de la personne décédée

La fiducie :

- Le fiduciaire autorisé à l'acte constitutif de la fiducie
- Le fiduciaire en sa qualité de fiduciaire de la fiducie

6. LA REPRÉSENTATION À L'AUDIENCE

La personne physique (art. 72-74 L.R.L.) :

- Son conjoint ou avocat : aucun mandat
- Si la personne ne peut se présenter elle-même pour les motifs suivants :
 - Maladie
 - Éloignement
 - Cause suffisante jugée par le régisseur
 - Parent ou un allié
 - À défaut du parent ou d'un allié : un ami

Le mandat :

- Écrit et signé par le mandant
- Motif de l'empêchement

6. LA REPRÉSENTATION À L'AUDIENCE (SUITE)

La personne morale (art.72 al. 2 L.R.L.) :

- Un avocat
- Un administrateur
- Un dirigeant
- Un employé à son seul service

Les documents à produire :

- Résolution
- R.E.Q.
- Mandat : l'administrateur ou l'employé à un seul service

6. LA REPRÉSENTATION À L'AUDIENCE (SUITE)

La fiducie :

- Un avocat
- Le fiduciaire : l'acte de fiducie est demandé
- Le fiduciaire de litige ne peut pas

La succession :

- Un avocat
- Un liquidateur : preuve du testament ou de l'acte de désignation, sauf si de plein droit selon la loi

6. LA REPRÉSENTATION À L'AUDIENCE (SUITE)

La société (en nom collectif, en commandite, en participation et l'association au sens du C.c.Q.) :

- Un avocat
- Tous les associés
- Un des associés ou des membres mandaté par les autres
- La société ou membre de l'association
- Il faut démontrer au tribunal le mandat des autres associés de la société ou des membres de l'association
- Seul le commandité peut ester en justice (art. 2236 C.c.Q.)

6. LA REPRÉSENTATION À L'AUDIENCE (SUITE)

La représentation par avocat est interdite (art. 73 L.R.L.) :

- Si le seul objet de la demande est le recouvrement d'une partie de la créance, l'avocat ne peut pas représenter une partie
- Jugement *Hardy c. Savard*, 2016 QCRDL 33979

7. LA NOTION DE DIRIGEANT : QUI PEUT ÊTRE NOMMÉ DIRIGEANT D'UNE SOCIÉTÉ AYANT LA PERSONNALITÉ JURIDIQUE

7.1 *Gestion résidentielle Metcap inc. c. Omar*, 2015 QCRDL 31983

- La seule exigence, une personne capable art. 121 a) L.c.s.a.
- Il peut avoir une autorité bien minime sans affecter la nomination.
- Il n'y a pas de critère ou peu pour être éligible.
- Il peut être à l'emploi d'une société de gestion et l'article 72 L.R.L. n'exige pas qu'un dirigeant. soit au seul service de la société comme pour le cas de l'employé.

7. LA NOTION DE DIRIGEANT : QUI PEUT ÊTRE NOMMÉ DIRIGEANT D'UNE SOCIÉTÉ AYANT LA PERSONNALITÉ JURIDIQUE (SUITE)

7.2 *Coop d'habitation de la rue Bélair c. Fontaine*, 2016 QCRDL 29593

- Le tribunal ne partage pas l'avis de Metcap.
- La mandataire représente une vingtaine de coopératives et dans chaque cas elle est nommée dirigeante.
- Les services offerts par la mandataire le sont par le biais de la compagnie de gestion.
- Elle n'habite aucune des coopératives, non membre du conseil d'administration, elle ne reçoit pas de salaire, elle n'a pas de bureau de travail.
- Tribunal conclut : une simple consultante dans les faits ; elle n'a aucune fonction au sein de l'organisation.
- Le tribunal doit étudier cas par cas.

8. LA FIDUCIE : CAS PARTICULIERS

8.1 *Villeneuve c. Charter*, 2015 QCRDL 8872

- Trois fiduciaires dans un acte de nomination nomment des fiduciaires de litige.
- Rôle limité à représenter la Fiducie pour toute audition ou procédure devant la Régie du logement.
- Aucun attribut d'un fiduciaire, pas chargé de la pleine administration de la fiducie.
- La création du titre semble dictée par la volonté d'éviter l'application de la *Loi sur le Barreau*.
- Les fiduciaires ne pouvaient pas déléguer leur qualité ni leur capacité d'ester en justice (art. 1337 C.c.Q.).
- On ne peut déroger à la *Loi sur le Barreau* ; ordre public de direction.
- Demande nulle *ab initio* ; on ne peut pas la ratifier.

8. LA FIDUCIE : CAS PARTICULIERS (SUITE)

8.2 *Morissette c. Villeneuve*, 2016 QCRDL 7607; *Mattiuzzi c. Fiducie paradis*, 2016 QCRDL 23255

- Les locataires ont poursuivi Fiducie Paradis qui n'a pas de personnalité juridique.
- La désignation du défendeur n'est pas imparfaite, elle est erronée et désigne une entité qui est un simple patrimoine d'affectation. N'ayant pas la capacité d'ester en justice, elle ne peut être poursuivie en justice.
- La demande originaire est nulle *ab initio*. Il est impossible d'y remédier.

8. LA FIDUCIE : CAS PARTICULIERS (SUITE)

8.3 *Li c. Imbeault*, 2016, QCRDL 23338

- Le locateur est fiduciaire « *ès qualité* » et se fait représenter à l'audience par son épouse.
- Le tribunal s'inspire des règles de représentation de la société en commandite.
- Le commandité peut être à son tour représenté selon les règles des articles 72 et 74 L.R.L. ; *Kingsley Holdings c. Podgurschi*, 2010 QCRDL 47210; le commandité est une personne morale.