



Février 2024



**Judith Guérin**  
Avocate aux activités de prévention  
[judith.guerin@farpbq.ca](mailto:judith.guerin@farpbq.ca)



**Aurélie Lompré, LL.M.**  
Avocate aux activités de prévention  
[aurelie.lompre@farpbq.ca](mailto:aurelie.lompre@farpbq.ca)

## Tribunal administratif du logement et représentation par avocat

Ce matin, vous prenez connaissance d'un courriel transmis par une ancienne cliente, madame Loch'Assion, qui possède un immeuble à Montréal dans lequel se situent trois logements résidentiels qu'elle loue annuellement.

Elle souhaite retenir vos services professionnels afin que vous la représentiez dans le cadre d'une demande en diminution de loyer qu'un des locataires de son immeuble présente au Tribunal administratif du logement (« T.A.L. »).

Le locataire de l'appartement du rez-de-chaussée demande une diminution de loyer d'un montant de 300 \$ par mois, et ce, pour les six derniers mois. Il a dûment acquitté le paiement de ces loyers passés en effectuant, chaque premier jour du mois, le versement requis à madame Loch'Assion.

Avant de communiquer avec cette ancienne cliente, vous vous demandez si madame Loch'Assion pourrait ou non, être représentée par avocat dans ce dossier devant le T.A.L.

Vous examinez la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*<sup>1</sup> et la jurisprudence à cet effet. L'article 73 de cette loi énonce :

« 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 mandataire d'un majeur inapte ou un représentant temporaire d'un majeur en sa qualité officielle. »

En l'espèce, l'objet du litige étant une demande en diminution de loyer pour le passé, totalisant la somme de 1 800 \$, cela constitue une petite créance à la lumière de l'article 536 du *Code de procédure civile*<sup>2</sup> puisque cette demande vise uniquement à recouvrer une créance n'excédant pas 15 000 \$, sans tenir compte des intérêts.

<sup>1</sup> RLRQ, c. T-15.01.

<sup>2</sup> RLRQ, c. c-25.01, art. 536.

Par conséquent, madame Loch'Assion ne pourra être représentée par un avocat dans le litige l'opposant au locataire puisque le seul objet de la demande est le recouvrement d'une petite créance.

Toutefois, la situation serait différente si la demande en diminution de loyer était présentée pour l'avenir.

Dans la décision *Metcap Living Management Inc. c. Rouleau*<sup>3</sup>, la Cour du Québec indique :

« [39] Par contre, si la réduction des obligations est demandée pour le futur, non seulement il n'y a pas unicité d'objet, mais au surplus on ne peut même plus parler du recouvrement d'une créance. Si la réduction est accordée, rien n'est récupéré, rien n'est recouvré. Le jugement est de nature déclaratoire. Il instaure un équilibre contractuel entre les parties en établissant le montant de l'obligation de celui qui demande la réduction. Dans ce cas, par application de l'article 73 L.R.L., les parties ont droit à l'avocat car l'objet de la demande n'est pas le recouvrement d'une créance.

(...)

[42] C'est donc uniquement dans certains cas précis que l'article 73 L.R.L. empêche les parties d'être représentées par avocat. Ces cas sont limités aux situations où le seul objet de la demande est le recouvrement d'une créance n'excédant pas 15 000 \$. Cette limitation de l'applicabilité de l'article 73 aux cas qui constituent des recouvrements de créances respecte le principe d'interprétation restrictive d'une disposition qui prévoit une exception à un droit fondamental. Toutefois, la reconnaissance du rôle primordial de l'avocat dans une saine administration de la justice ne signifie pas pour autant qu'un justiciable puisse toujours se faire assister par un avocat lors de procédures devant les tribunaux judiciaires et administratifs portant sur ses droits et des obligations. »

Cet après-midi, par retour de courriel, vous informez madame Loch'Assion que vous ne pourrez pas la représenter devant le T.A.L. pour contester cette demande en diminution de loyer pour le passé considérant que le seul objet de la demande est le recouvrement d'une petite créance. Vous profitez de cette communication écrite pour la remercier d'avoir pensé à vous pour ce dossier ainsi que pour la confiance qu'elle témoigne envers votre cabinet.

---

<sup>3</sup> 2021 QCCQ 1516.