

AU NOM DE LA LOI

LA REPRÉSENTATION D'UNE COOPÉRATIVE DEVANT LA RÉGIE DU LOGEMENT

La représentation devant la Régie du logement (ci-après la « Régie »), c'est-à-dire le fait d'agir au nom d'une autre personne ou pour le compte de celle-ci, représente parfois certaines difficultés dans le cas des personnes morales, comme les coopératives. Celles-ci n'ayant pas d'existence physique, elles doivent forcément s'exprimer par l'entremise d'une personne physique. Se pose alors la question de qui peut agir en leur nom lorsque des représentations sont requises devant la Régie.

Suivant l'article 72 de la *Loi sur la Régie du logement*, une coopérative, à titre de personne morale, peut uniquement être représentée devant la Régie par un administrateur, par un dirigeant, par un employé à son seul service ou par un avocat.

Il y a peu à dire sur la notion d'administrateur, c'est-à-dire une personne élue au conseil d'administration, ou sur celle d'employé à son seul service. Nous jugeons toutefois pertinent de préciser la portée de la notion de dirigeant, qui peut souffrir d'ambiguïté. Suivant l'article 112.1 de la *Loi sur les coopératives*, les dirigeants de la coopérative sont le président, le vice-président, le secrétaire et, le cas échéant, le trésorier, le directeur général ou le gérant. L'article 112.2 permet par ailleurs, si les règlements le prévoient, la création d'autres postes de dirigeant. Le président et le vice-président doivent être désignés parmi les administrateurs de la coopérative, mais les autres dirigeants pourraient être des personnes qui ne le sont pas. Le directeur général ou le gérant, quant à lui, ne peut également être un administrateur.

Ainsi, la personne qui agit comme directeur général ou comme gérant, donc celle qui assume la gestion de la coopérative, peut représenter cette dernière devant la Régie. Une décision de 2016¹ invite toutefois à la prudence. En effet, ce n'est pas parce qu'une personne est inscrite au Registraire des entreprises du Québec comme dirigeant de la coopérative qu'elle pourra la représenter à la Régie. Encore faut-il qu'elle agisse réellement comme dirigeant et qu'elle exerce des fonctions de dirigeant, témoignant d'une position d'autorité.

Une décision plus récente, rendue en 2018, relativement à la représentation d'une société par actions, qui est soumise aux mêmes règles qu'une coopérative à cet égard, vient cependant tempérer cette position, en rappelant ce qui

suit : « De même, la personne qui est nommée dirigeante peut détenir une autorité bien minimale au sein de la société, telle que la gestion d'un immeuble locatif appartenant à cette dernière (ex. : conclusion des baux, collecte de loyers, etc.)² ». Toujours est-il qu'il faut s'attendre à devoir établir, devant la Régie, qu'une personne n'a pas été inscrite comme dirigeant, ou désignée comme tel par le conseil d'administration, dans le seul but de contourner la loi et de permettre à un tiers n'exerçant aucune fonction dans la coopérative de représenter cette dernière.

Finalement, un mot sur la préparation et sur la rédaction des procédures devant la Régie. Les procédures ne peuvent être rédigées que par un dirigeant ou un administrateur dûment mandaté à cette fin. Autrement, seul un avocat a le droit d'accomplir un tel geste pour le compte d'autrui.

PROJET DE MODIFICATIONS À LA LOI SUR LA RÉGIE DU LOGEMENT

La ministre des Affaires municipales et de l'Habitation déposait, le 3 avril dernier, le projet de loi 16, lequel implique plusieurs éléments liés à l'habitation. Il prévoit notamment certains changements aux règles procédurales applicables devant la Régie du logement, qui changerait par ailleurs de nom pour devenir le Tribunal administratif du logement. Un élargissement du pouvoir d'administration provisoire de la Société d'habitation du Québec est également envisagé. Ce projet de loi était encore à l'étude à la fin de la dernière session parlementaire. S'il était adopté, nous vous présenterions les principaux changements susceptibles de toucher les coopératives d'habitation dans un prochain numéro de la revue *Les COOPs d'habitation*. ●

1. *Coopérative d'habitation de la Rue Bélair c. Fontaine*, 2016, CanLII 117069 (QC RDL).
2. 9098-8841 Québec inc. c. Bélanger, 2018 QCRDL 2534, par. 11-56.