

Communiqué de presse

Pour diffusion immédiate



Montréal, le 26 août 2021

Bientôt une alternative « privée » au *Tribunal administratif du logement* ?

Dans une procédure déposée aujourd’hui auprès de la Cour Supérieure du district de Montréal, M^e Alexandre Michaud, un jeune juriste fondateur du cabinet Arbitrage Montréal, remet en question la juridiction « exclusive » du Tribunal administratif du logement en matière de bail de logement, afin de permettre aux propriétaires et locataires de soumettre plutôt leurs litiges à un tribunal d’arbitrage « privé ».

Dans une démarche d'**activisme judiciaire**, l'avocat et arbitre accrédité **Alexandre Michaud** a déposé ce 26 août 2021 au palais de justice de Montréal une demande d'homologation d'une sentence arbitrale qu'il a rendue à titre d'arbitre conventionnel dans un litige entre un locateur et sa locataire. Normalement, les poursuites judiciaires portant sur un bail de logement sont entendues exclusivement devant le Tribunal administratif du logement (anciennement la « *Régie du logement* »), à l'exclusion de tout autre tribunal, mais M^e Michaud espère faire évoluer l'**état du droit** en créant un précédent jurisprudentiel qui ouvrirait la porte à une reconnaissance de l'**arbitrage comme alternative** légitime pour ce type de dossiers.

Depuis la réforme du *Code de procédure civile* entrée en vigueur en 2016, le système de justice québécois tente de favoriser les modes privés de prévention et de règlement des litiges, dont l'arbitrage.¹ L'arbitrage est un « **tribunal privé** » plus rapide, flexible et efficace que les Cours de justice, en plus d'être confidentiel (tandis que tout ce qui est fait en Cour est public et facilement accessible par n'importe qui). Au lieu de présenter leur dossier devant un juge, les citoyens et les entreprises peuvent choisir de confier à un arbitre le soin de trancher leur litige.

« *La comparaison que je donne souvent aux gens, c'est que l'arbitrage est à notre système de justice, ce que les cliniques privées sont à notre système de santé : si on veut avoir un service de qualité supérieure et éviter les interminables délais d'attente, mieux vaut aller en arbitrage!* »

- Alexandre Michaud, fondateur d'Arbitrage Montréal

Si la Cour Supérieure accepte d'homologuer la sentence arbitrale, cela mettrait fin à la compétence « exclusive » du Tribunal administratif du logement, et ouvrirait donc la porte

¹ Ministère de la Justice du Québec, « *Stratégie ministérielle de promotion et de développement des modes de prévention et de règlement des différends en matière civile et commerciale 2018-2021* », disponible [ICI](#).

à ce que les litiges portant sur des baux de logement (loyers impayés, évictions, contestation d'augmentation du loyer, etc.) soient entendus en arbitrage.

Ce serait une bonne nouvelle **aussi bien pour les propriétaires que les locataires**. Du côté des propriétaires, on se plaint souvent de la lenteur des procédures devant les tribunaux. Or, **l'arbitrage est extrêmement rapide** : dans le cas en l'instance, les parties avaient retenu les services de l'arbitre en signant une *Convention d'arbitrage* en date du 11 août, et leur audience a eu lieu dès le jeudi, 19 août. Le lundi matin, la sentence arbitrale était déjà dans leur boîte de courriel! Du côté des locataires, on regrette souvent le **peu de marge de manœuvre du Tribunal administratif du logement** pour tenir compte de la proportionnalité des ordonnances d'expulsion ou des circonstances socio-économiques justifiant les loyers impayés. Les audiences au Tribunal administratif du logement ne durent en moyenne qu'une dizaine de minutes, et les locataires n'ont généralement pas l'occasion de livrer leur témoignage au complet. Au contraire, l'arbitrage permet à chacun de s'exprimer pleinement, et offre le sentiment d'avoir été entendu et donc un plus grand **sens de la justice**. De plus, contrairement au Tribunal administratif du logement, l'arbitre a parfois la possibilité d'écartier certaines règles de droit dont l'application trop stricte pourrait créer des injustices, et de trancher le litige en fonction de l'équité et des règles de justice naturelle.

« Il n'y a aucune raison de craindre pour les droits des locataires, si on ouvrait la porte à l'arbitrage en matière de bail de logement. L'époque où on se méfiait de l'arbitrage en y voyant une « justice privée au service des puissants » est loin derrière nous. Désormais, l'État québécois encourage ce mode alternatif de résolution des litiges, qui permet de désengorger les tribunaux et d'assurer un meilleur accès à la justice. Fondamentalement, ce qui protège les locataires, ce n'est pas le Tribunal administratif du logement, mais plutôt la loi. Le Code civil prévoit des protections importantes pour les locataires, qu'un arbitre devra lui aussi naturellement appliquer. »

- Alexandre Michaud, fondateur d'Arbitrage Montréal

La demande d'homologation sera présentée en Cour Supérieure le **16 septembre 2021**. Une copie de la procédure peut être consultée [ICI](#), et une version caviardée de la sentence arbitrale est disponible [ICI](#).

M^e Alexandre Michaud est disponible pour toute demande d'entrevue. Il pourra notamment expliquer plus en profondeur la réflexion juridique qui l'amène à croire que l'arbitrage peut et doit être permis en matière de bail de logement, ainsi que les conséquences à prévoir si sa démarche réussit, notamment la possible réaction à anticiper de la part du gouvernement.

Les visuels suivants peuvent-être utilisés pour illustrer un article de presse :

[LOGO D'ARBITRAGE MONTRÉAL](#)

[PHOTO #1 D'ALEXANDRE MICHAUD](#)

[PHOTO #2 D'ALEXANDRE MICHAUD](#)

Pour contacter M^e Alexandre Michaud :

www.ArbitrageMontreal.com

438-807-6355

info@arbitragemontreal.com