

TOUT CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR SUR LES

MISES EN DEMEURE

UN GUIDE POUR LES LOCATAIRES



Comité d'action des locataires
de l'Ouest-de-l'Île



Centraide
du Grand Montréal

C'EST QUOI UNE MISE EN DEMEURE?

Une mise en demeure est une lettre envoyée à quelqu'un pour dénoncer un problème que vous rencontrez et cela est considérée comme une étape de dernier recours pour tenter de régler un conflit avant de recourir à une action en justice. Si vous avez demandé à votre propriétaire de résoudre un problème et qu'il refuse, ou si votre problème est urgent, vous devez envoyer une mise en demeure sans délai. Elle est souvent nécessaire avant d'ouvrir un dossier au *Tribunal administratif du logement* (TAL) ou de demander une inspection municipale. Cela peut également être un outil efficace pour inciter votre propriétaire à remplir ses obligations sans avoir à aller au cour.

UNE MISE EN DEMEURE VAUT-ELLE PREUVE EN JUSTICE ?

Non, une mise en demeure ne vaut que comme preuve de notification. Dès que vous rencontrez un problème, et surtout si vous envisagez d'intenter une action en justice pour y remédier, vous devez recueillir des preuves sous forme de photographies et de vidéos, de témoins, de courriers, de rapports d'inspection, de correspondance avec votre propriétaire et d'enregistrements audio.

COMMENT EN ÉCRIRE UNE?

D'une façon générale, votre mise en demeure doit décrire et dénoncer le problème que vous rencontrez, rappeler votre propriétaire de ses obligations légales et contractuelles, prévoir un délai raisonnable pour les solutions que vous recherchez et menacer de poursuites judiciaires si le problème n'est pas résolu. Il doit être rédigé dans la langue de votre bail. Pour un exemple annoté avec des explications plus détaillées, voir les pages 3 et 4 de ce guide.

QUE SIGNIFIE UN « DÉLAI RAISONNABLE » ?

Un délai raisonnable est généralement compris comme étant de 10 jours mais ça peut différer selon les circonstances. Par exemple, si le but de la mise en demeure est de faire cesser un certain comportement, comme le harcèlement, le délai est immédiat. Sinon, vous pouvez accorder 1 à 3 jours si le problème menace immédiatement votre santé et votre sécurité, comme un radiateur qui ne fonctionne pas en hiver, ou menace l'intégrité de l'unité louée.

COMMENT DOIS-JE L'ENVOYER ?

Pour ouvrir un dossier au TAL, vous devrez généralement présenter votre mise en demeure ainsi qu'une preuve de notification. Il s'agit de s'assurer que votre propriétaire a été informé du problème et qu'il a eu la possibilité de remédier la situation. La meilleure façon d'obtenir une preuve de notification est d'envoyer la mise en demeure par courrier recommandé avec Poste Canada, ce qui coûte environ 12 \$. Vous recevrez un numéro de suivi que vous pourrez entrer sur le site web de Poste Canada pour obtenir une confirmation de livraison et une copie de la signature de la personne qui a accepté la lettre.

Si votre propriétaire refuse d'accepter ou d'aller chercher la lettre recommandée, vous pouvez tenter de remettre l'avis en main propre ou faire appel à un huissier. Si vous remettez l'avis en main propre, apportez-en une copie pour que votre propriétaire la signe et la date. L'embauche d'un huissier peut coûter entre 40 \$ et 200 \$; si vous devez recourir à cette option, essayez de trouver un service de huissier proche de l'adresse de votre propriétaire afin qu'il n'ait pas à se déplacer très loin.

PUIS-JE ENVOYER MA MISE EN DEMEURE PAR EMAIL, SMS OU MESSENGER ?

Cela pourrait être acceptable au TAL, tant que vous obtenez une preuve de réception. Pour un email ou un SMS, cela implique généralement une réponse de votre propriétaire à votre message. Vous devez également être en mesure d'établir que l'adresse email ou le numéro de téléphone auquel vous avez envoyé l'avis est bien celui de votre propriétaire, ce qui signifie que vous avez déjà communiqué avec lui par le même moyen. Sur Messenger, une « confirmation de lecture » peut être considérée comme une preuve de réception, bien que le même fardeau d'établir l'identité du destinataire s'applique.

A QUEL MOMENT APRÈS L'AVOIR ENVOYÉ PUIS-JE ALLER AU TAL ?

Le délai que vous avez accordé à votre propriétaire pour résoudre le problème commence lorsqu'il reçoit la lettre, et non lorsque vous l'envoyez. Ainsi, si vous avez donné un délai de 10 jours et que la lettre a été reçue 5 jours après, vous pouvez vous présenter au TAL 15 jours après avoir envoyé l'avis.

Y A-T-IL DES SITUATIONS OÙ IL N'EST PAS NÉCESSAIRE D'EN ENVOYER UN ?

Dans certaines situations, vous pouvez ouvrir un dossier au TAL sans envoyer aucun préavis à votre propriétaire. Ceci comprend:

- Demande de fixation de loyer basée sur le non-remplissage de la section G

Dans d'autres situations, vous devez envoyer un avis différent dont les modèles sont disponibles sur le site de TAL :

- Cession de bail ou sous-location de bail
- Résiliation de bail en vertu de l'article 1974.1
- Dépôt du loyer au TAL
- Non-renouvellement de bail
- Réponse à une augmentation de loyer
- Avis d'abandon

ET SI JE REÇOIS UNE MISE EN DEMEURE ?

N'oubliez pas qu'une mise en demeure n'est qu'une notification que l'expéditeur pense que vous vous êtes trompé; ce n'est pas une preuve. Après en avoir reçu une, il est important de préparer des preuves au cas où l'affaire serait portée devant le TAL. N'hésitez pas à appeler le CALODI pour plus d'informations.

EXEMPLE DE MISE EN DEMEURE

Pierrefonds, 10 juin 2023

1 SOUS TOUTES RÉSERVES

2 À: Le Grand Méchant Loup
130 Boul. Sherbrooke N
Dorval, QC W4R 3T5

De: Le Troisième Petit Cochon
7768 Rue Pierrefonds S
Pierrefonds, QC P9L 8K5

Courrier recommandé

Objet: *Mise en demeure - Harcèlement*

Monsieur,

3 Nous sommes liés par un bail pour le logement situé au 7768 Rue Pierrefonds, à Pierrefonds, et pour lequel vous êtes locateur. La présente est pour vous aviser formellement que je n'apprécie pas et ne tolérerai pas votre comportement agressif, vos paroles et vos gestes envers moi, en particulier les incidents suivants qui ont eu lieu récemment :

- 4**
- Le 5 juin 2023 à 8 heures du matin, vous êtes venu à mon appartement sans préavis, avez frappé fort à ma porte et demandé d'entrer. Vous avez menacé de "souffler et souffler afin de faire tomber [ma] maison" après que j'ai refusé de vous laisser entrer.
 - Le 8 juin 2023 à 19 heures, vous vous êtes présenté à mon appartement sans préavis, avez exigé qu'on vous laisse entrer, m'avez crié dessus et menacé de « descendre par la cheminée et de [me] manger pour le souper ». Mes deux frères étaient là et ont été alarmés par votre comportement.

5 Ces incidents, que je considère comme du harcèlement, ont porté atteinte à mon droit à la jouissance paisible de mon logement et nous ont laissés, ma famille et moi, dans un état d'anxiété et de peur constant. Je vous rappelle que l'article 1902 du *Code civil du Québec* énonce ce qui suit :

1902. Le locateur ou toute autre personne ne peut user de harcèlement envers un locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir qu'il quitte le logement. Le locataire, s'il est harcelé, peut demander que le locateur ou toute autre personne qui a usé de harcèlement soit condamné à des dommages-intérêts punitifs.

6 Je vous mets donc en demeure de cesser immédiatement ce harcèlement contre moi, sans quoi je porterai plainte contre vous à la Commission des droits de la personne et de la jeunesse en vertu de l'article 10 et 10.1. De plus, je me réserve également le droit d'intenter toute action nécessaire contre vous devant le Tribunal administratif du logement et de demander que vous soyez condamné à payer des dommages punitifs et des dommages moraux à la suite de ce harcèlement.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE

7



Le Troisième Petit Cochon, locataire

Cet exemple a été développé strictement à des fins éducatives. Pour les modèles de mise en demeure, consultez notre site internet.

1 SOUS TOUTES RÉSERVES

L'inclusion du terme "sous toutes réserves" signifie que vous n'êtes pas strictement lié par ce qui est dans la lettre. S'il vient le temps de faire une demande auprès le TAL, vous pouvez modifier certains détails mineurs et les solutions que vous demandez, mais vous ne pouvez pas modifier la nature de la demande. Par exemple, cette mise en demeure permettrait d'ouvrir un dossier pour harcèlement au TAL mais ne serait pas suffisant pour ouvrir un dossier pour réparation.

2 IDENTIFICATION DES PARTIES

Il est important d'inscrire le nom et l'adresse de la personne ou de l'entreprise qui a signé le bail avec vous ; ils ont une obligation contractuelle et légale envers vous et peuvent être tenus responsables devant le TAL. Bien qu'il puisse arriver que vous communiquiez avec ou payiez votre loyer à une autre personne, comme le propriétaire, le gestionnaire ou le concierge de l'immeuble, toute communication officielle doit être adressée et envoyée au locateur. Sinon, il peut tenter d'invalider la lettre en prétendant qu'elle a été adressée à la mauvaise personne. En cas de doute, mettez plusieurs personnes.

3 MENTION D'OBLIGATION CONTRACTUELLE

Décrivez brièvement la nature de votre relation contractuelle et de vos obligations mutuelles, que ce soit bailleur et locataire, colocataires, etc.

4 DESCRIPTION DES FAITS

Décrivez le problème de manière complète et concise. Si possible, indiquez la date, l'heure, le lieu et toutes les personnes présentes lors d'un événement. Vous pouvez également décrire comment le problème vous a affecté négativement.

5 LOIS ET ARTICLES APPLICABLES LAWS

Expliquez pourquoi le problème dénoncé signifie que l'autre partie ne remplit pas ses obligations légales et contractuelles. Dans cette section, vous pouvez citer des articles du *Code civil* qui stipulent les droits et responsabilités spécifiques des locataires et des locateurs. Pour plus d'informations, contactez le CALODI-WITAC ou consultez notre site internet.

6 MISE EN DEMEURE

Précisez les solutions que vous souhaitez voir et un délai raisonnable pour la solution que vous demandez. À la fin, assurez-vous de préciser que si le problème n'est pas résolu de manière satisfaisante, il y aura des conséquences juridiques. Vous pouvez mentionner le recours que vous exercerez auprès du TAL. Si vous croyez avoir été victime de discrimination, vous pouvez également déposer une plainte auprès de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse.

7 SIGNATURE

Ce guide a été élaboré exclusivement à des fins d'information et ne constitue pas un avis juridique. Veuillez examiner attentivement vos options avant de continuer. Le financement de ce projet est rendu possible par Centraide du Grand Montréal.



Centraide
du Grand Montréal



**Comité d'action des locataires
de l'Ouest-de-l'Île**

Contactez-nous!

189 Boul. Hymus #208
Pointe-Claire, QC

514-505-0840 poste 8
locataires@tqsoi.org
tqsoi.org/witac