



VICTIME DE HARCÈLEMENT ? QUE FAIRE ?

Étape par étape

Mise en contexte

Un propriétaire ne peut user de harcèlement de manière à restreindre la jouissance des lieux ou de manière à obtenir que le locataire quitte les lieux. C'est l'article 1902 du Code civil qui établit cette règle.

La Régie du logement peut accorder des dédommagements au locataire en cas de harcèlement, par exemple des dommages moraux et/ou des dommages punitifs, dans le cas où un propriétaire a été mis en demeure de cesser ses agissements et qu'il continue. Non seulement une plainte au civil peut être émise (Régie du logement), mais aussi une plainte au criminel (police).

Toutefois, accuser une personne d'harcèlement est un acte très grave. Il faut de préférence avoir des preuves. Ce n'est pas parce qu'il y a un conflit avec le propriétaire, que vous avez reçu une mise en demeure ou une demande de la Régie du logement faite contre vous, que vous êtes victime de harcèlement.

ÉTAPE 1 : Harcèlement ou conflit ?

Il y a une différence entre une relation conflictuelle et le harcèlement.

Le harcèlement, c'est des actes répétés et insistants (durables dans le temps) dans le but d'obtenir quelque chose de vous (votre départ du logement, par exemple), malgré que la personne a exprimé clairement ses limites ou son refus. Plus il y a d'éléments, plus cela peut être considéré comme du harcèlement. Un seul élément très grave peut aussi être considéré comme du harcèlement, s'il cause un préjudice important.

Un conflit, ou situation conflictuelle, est un état d'opposition entre personnes. Il est souvent associé à diverses émotions telles que la colère, la frustration, la peur, la tristesse, la rancune, le dégoût. Parfois, malheureusement, il peut aussi être fait d'agressivité et de violence.

Souvent, une des différences entre le harcèlement et un conflit est que dans un cas il y aura pas ou peu de répliques de l'autre partie (harcèlement), alors que dans l'autre, il y aura des répliques entre les deux parties (conflit). Ce n'est toutefois pas une règle absolue.

***Le présent document constitue de l'information générale. Il n'est en aucun cas, un avis, un conseil ou une opinion juridique. De plus, les règles qui y sont décrites sont générales et s'appliquent au Québec, en date du 30 mars 2020. Tout changement de législation suivant cette date n'est donc pas indiqué dans le présent document. Action-Logement Lanaudière ne peut être tenu responsable de l'utilisation ou de l'interprétation des explications dudit document sur la thématique de harcèlement. Pour connaître les lois et règles spécifiques qui s'appliquent à votre situation, veuillez consulter un avocat. ***



VICTIME DE HARCÈLEMENT ? QUE FAIRE ?

Étape par étape

Pour déterminer s'il s'agit de harcèlement ou de conflit, il convient d'analyser chaque situation de manière objective. Il faut évaluer les faits, la durabilité et la gravité. Ce n'est pas parce qu'il y a un conflit ainsi que des tensions entre le locataire et le propriétaire qu'il y a harcèlement (conflit à deux sens). Toutefois, lorsque le conflit devient à un sens, c'est-à-dire qu'une personne s'acharne sur une autre et que l'autre personne ne fait rien pour alimenter le conflit, cela pourrait être considéré comme du harcèlement.

C'est seulement le juge qui déterminera si nous sommes en situation de harcèlement ou non, ou s'il s'agit d'une situation conflictuelle. Il est fortement suggéré de demander l'avis juridique d'un avocat avant de débiter des démarches de poursuite pour harcèlement.

Exemple

Le propriétaire menace de couper l'arrivée d'eau du logement.

Dans cet exemple

Il y a une possibilité que cela soit interprété comme étant du harcèlement..

Exemple

Le propriétaire entre chez le locataire sans avoir avisé 24 heures en avance, alors qu'il n'y a pas de situation d'urgence nécessitant qu'il entre à l'intérieur du logement.

Dans cet exemple

Il y a une possibilité que cela soit interprété comme étant du harcèlement, si cela se reproduit souvent.

Exemple

Le propriétaire entre chez le locataire sans avoir avisé 24 heures en avance pour y effectuer la réparation d'une importante fuite d'eau dans la salle de bain.

Dans cet exemple

Il y a une possibilité que cela soit interprété comme étant une obligation du propriétaire de maintenir le logement en bon état et donc d'y effectuer une réparation urgente.

***Le présent document constitue de l'information générale. Il n'est en aucun cas, un avis, un conseil ou une opinion juridique. De plus, les règles qui y sont décrites sont générales et s'appliquent au Québec, en date du 30 mars 2020. Tout changement de législation suivant cette date n'est donc pas indiqué dans le présent document. Action-Logement Lanaudière ne peut être tenu responsable de l'utilisation ou de l'interprétation des explications dudit document sur la thématique de harcèlement. Pour connaître les lois et règles spécifiques qui s'appliquent à votre situation, veuillez consulter un avocat. ***



VICTIME DE HARCÈLEMENT ? QUE FAIRE ?

Étape par étape

ÉTAPE 2 : Respect des droits et obligations de chacune des parties

La relation locataire – propriétaire étant d’abord une relation contractuelle (bail), elle est donc de nature professionnelle et doit donc demeurer respectueuse et courtoise et aussi être conforme aux lois en vigueur dans le cadre d’une location. Cette relation est également fortement influencée par les droits et obligations de chacune des parties impliquées.

Il est normal qu’une des parties demande à l’autre de respecter ses obligations. La loi prévoit des procédures et des marches à suivre en cas de non respect de ces obligations. Il est **TOUJOURS** recommandé de les suivre plutôt que de tenter de se faire justice par soi-même ou de faire des insultes, des menaces ou de la violence.

En cas d’insatisfaction, le propriétaire doit trouver une entente à l’amiable avec vous. Si aucune entente n’est possible, le propriétaire doit faire des démarches auprès de la Régie du logement afin qu’un juge tranche la question.

Situation A

Un propriétaire dit à son locataire « Si tu ne me paie pas le loyer, je t’enverrai une mise en demeure et je ferai une demande de résiliation de bail à la Régie du logement. »

Situation B

Un propriétaire dit à son locataire « Si tu ne me paie pas le loyer, je couperai l’électricité dans le logement. ». De plus, il appelle 40 fois par jour, pour laisser des messages haineux sur la boîte vocale du locataire.

Dans ces 2 situations, le propriétaire veut obtenir le paiement du loyer. Toutefois, dans la situation A, il utilise pour y parvenir un moyen permis par la loi alors que dans la situation B, il n’utilise pas un moyen permis par la loi. Dans la situation B, cela **pourrait** être interprété comme étant du harcèlement.

***Le présent document constitue de l’information générale. Il n’est en aucun cas, un avis, un conseil ou une opinion juridique. De plus, les règles qui y sont décrites sont générales et s’appliquent au Québec, en date du 30 mars 2020. Tout changement de législation suivant cette date n’est donc pas indiqué dans le présent document. Action-Logement Lanaudière ne peut être tenu responsable de l’utilisation ou de l’interprétation des explications dudit document sur la thématique de harcèlement. Pour connaître les lois et règles spécifiques qui s’appliquent à votre situation, veuillez consulter un avocat. ***



VICTIME DE HARCÈLEMENT ? QUE FAIRE ?

Étape par étape

ÉTAPE 3 : Les aspects à considérer pour savoir s'il s'agit de harcèlement ou de conflit

Dans l'évaluation de la situation que fera un juge, plusieurs aspects pourraient être considérés pour déterminer si l'on est en présence de harcèlement ou de conflit.

1) Les réactions qui alimentent les tensions

L'un de ces aspects est la réaction d'une partie face aux comportements de l'autre. Toute réaction qui vient contribuer à augmenter les tensions entre les 2 parties augmentera les chances que la situation soit considérée comme étant un conflit. Il serait préférable d'éviter d'alimenter les tensions en ne répondant pas aux agissements et commentaires du propriétaire. La loi prévoit des procédures en cas de harcèlement, il est **TOUJOURS** recommandé de les suivre plutôt que de tenter de se faire justice par soi-même ou de répliquer par des insultes, des menaces ou de la violence.

2) La durabilité et la gravité des comportements harcelants ainsi que leur impact

Par définition, le harcèlement comporte un aspect de répétition. Cependant, il peut aussi arriver qu'un seul comportement soit suffisamment grave pour être considéré comme du harcèlement. Attention, le harcèlement sera évalué de façon très objective par le juge. On ne peut se fier à l'interprétation personnelle du locataire. Il faut évaluer les faits, la durabilité et la gravité. Il doit donc être évalué objectivement et non subjectivement.

Si vous pensez être victime d'harcèlement, sachez que c'est seulement le juge qui pourra déterminer si c'est vraiment le cas. Vous pouvez également demander l'avis juridique d'un avocat avant de débiter des démarches de poursuite pour harcèlement.

Il arrive souvent que le harcèlement ait un ou plusieurs impacts sur la personne qui le subit. Ces impacts peuvent rendre néfaste le milieu dans lequel la personne vit puisqu'elle ne s'y sentira plus bien.

***Le présent document constitue de l'information générale. Il n'est en aucun cas, un avis, un conseil ou une opinion juridique. De plus, les règles qui y sont décrites sont générales et s'appliquent au Québec, en date du 30 mars 2020. Tout changement de législation suivant cette date n'est donc pas indiqué dans le présent document. Action-Logement Lanaudière ne peut être tenu responsable de l'utilisation ou de l'interprétation des explications dudit document sur la thématique de harcèlement. Pour connaître les lois et règles spécifiques qui s'appliquent à votre situation, veuillez consulter un avocat. ***



VICTIME DE HARCÈLEMENT ? QUE FAIRE ?

Étape par étape

3) Comment réagir face au harcèlement ?

Éviter les contacts avec la personne harcelante

La personne qui se sent harcelée devrait éviter tout contact avec son propriétaire, sauf pour les urgences et le paiement du loyer. **Elle devrait faire son possible pour minimiser ses contacts avec le propriétaire, pour démontrer également son effort de réduire les tensions, ce qui démontrait encore plus le harcèlement si le propriétaire continue son comportement harcelant. Elle devrait éviter d'alimenter les tensions en ne répondant pas aux agissements et commentaires de son propriétaire.** Les locataires ressentent souvent le besoin de se justifier ou de donner des explications au propriétaire alors que c'est inutile. Il faut aussi éviter de répliquer ce qui ne ferait qu'alimenter le conflit et on ne pourra plus alors parler de harcèlement. Peut-on vraiment parler de harcèlement lorsque les deux parties se répondent et se harcèlent mutuellement? Pas vraiment?

Prendre en note les événements harcelant

Idéalement, nous vous suggérons de prendre en note les événements harcelants et leur date et à mesure (date, événement, heure). Cela vous donnera davantage de crédibilité lors de l'audience à la Régie du logement. De plus, peut-être connaissez-vous une personne qui a été témoin des agissements de votre propriétaire à votre égard? Cette personne pourrait témoigner lors de l'audience à la Régie du logement.

Utiliser les moyens légaux permis pour faire cesser le harcèlement

De plus, le locataire doit transmettre une mise en demeure à son propriétaire pour exiger qu'il cesse ses comportements harcelants. Si le propriétaire continue, il y a alors possibilité de demander des dommages moraux et punitifs.

Cela sera toujours préférable au fait de se faire justice par soi-même en répliquant au harcèlement (ce qui ferait en sorte que la situation risquerait ensuite d'être considérée comme un conflit et non du harcèlement).

Vous pouvez demander du soutien de votre comité logement, mais sachez qu'il ne pourra pas vous donner une opinion juridique, c'est-à-dire qu'il ne pourra pas confirmer ou infirmer que vous êtes victime d'harcèlement. Seulement un avocat peut vous donner une opinion juridique.

***Le présent document constitue de l'information générale. Il n'est en aucun cas, un avis, un conseil ou une opinion juridique. De plus, les règles qui y sont décrites sont générales et s'appliquent au Québec, en date du 30 mars 2020. Tout changement de législation suivant cette date n'est donc pas indiqué dans le présent document. Action-Logement Lanaudière ne peut être tenu responsable de l'utilisation ou de l'interprétation des explications dudit document sur la thématique de harcèlement. Pour connaître les lois et règles spécifiques qui s'appliquent à votre situation, veuillez consulter un avocat. ***



VICTIME DE HARCÈLEMENT ? QUE FAIRE ?

Étape par étape

ÉTAPE 4 : Considérer les comportements des deux parties impliquées

Pour aider à déterminer si nous sommes en présence d'une situation conflictuelle ou de harcèlement, il est souvent utile d'analyser les attitudes et comportements de chacune des deux parties.

Attitudes et comportements du propriétaire	Attitudes et comportements du locataire

ÉTAPE 5 : Ce que nous dit la jurisprudence

Selon la jurisprudence, voici des exemples d'éléments qui pourraient être associés à du harcèlement, tout dépendamment du contexte autour de l'action :

- le propriétaire entre chez vous sans cogner ou sans vous aviser 24 heures en avance, alors qu'il n'y a pas de situation d'urgence nécessitant qu'il entre à l'intérieur de votre logement et le fait à plusieurs reprises;
- le propriétaire se présente chez vous à plusieurs reprises, plusieurs fois par jour et plusieurs fois par semaine pour vous menacer qu'il va vous expulser de force (sans décision de la RDL);
- le propriétaire menace de couper votre accès à l'électricité et à l'eau ou il le fait concrètement;
- le propriétaire a changé votre serrure et a mis vos biens à l'extérieur du logement, sans décision de la Régie du logement résiliant votre bail;
- le propriétaire viole votre intimité en déplaçant vos biens et en fouillant dans vos choses;

***Le présent document constitue de l'information générale. Il n'est en aucun cas, un avis, un conseil ou une opinion juridique. De plus, les règles qui y sont décrites sont générales et s'appliquent au Québec, en date du 30 mars 2020. Tout changement de législation suivant cette date n'est donc pas indiqué dans le présent document. Action-Logement Lanaudière ne peut être tenu responsable de l'utilisation ou de l'interprétation des explications dudit document sur la thématique de harcèlement. Pour connaître les lois et règles spécifiques qui s'appliquent à votre situation, veuillez consulter un avocat. ***



VICTIME DE HARCÈLEMENT ? QUE FAIRE ?

Étape par étape

- le propriétaire enlève votre porte d'entrée menant à votre logement;
- le propriétaire vous remet une lettre ou une note sur votre porte à l'effet que vous avez quelques jours pour quitter votre logement, alors qu'il n'y a pas de décision de la Régie du logement résiliant le bail;
- le propriétaire vous laisse beaucoup de messages sur votre boîte vocale, vous envoie beaucoup de textos, fait beaucoup d'appels et vous envoie beaucoup de courriels, en peu de temps, et sur une longue période de temps, ainsi qu'à des heures déraisonnables (2 heures du matin, par exemple);
- le propriétaire est agressif (crie, lève le ton, vous pousse);
- le propriétaire vous insulte (propos racistes, discriminatoires, mentionne des jugements sur votre vie personnelle);
- le propriétaire vous fait des avances ou des commentaires sexuels déplacés;
- le propriétaire est contrôlant et envahissant (sentiment de ne plus avoir d'intimité), vous fait des demandes abusives et surveille ce que vous faites (beaucoup dans le cas où le propriétaire habite dans le même immeuble);
- le propriétaire fait des plaintes non fondées et abusives (abus de droit ou de procédure) auprès de la police, la DPJ, les pompiers, la ville, etc.
- le propriétaire vous rabaisse auprès de tout le monde (voisin, votre famille, etc...) (atteinte à la réputation);
- le propriétaire contacte votre employeur pour lui nommer tous vos défauts;
- le propriétaire se met à vous prendre en photo et à vous filmer ainsi que vos visiteurs.

***Le présent document constitue de l'information générale. Il n'est en aucun cas, un avis, un conseil ou une opinion juridique. De plus, les règles qui y sont décrites sont générales et s'appliquent au Québec, en date du 30 mars 2020. Tout changement de législation suivant cette date n'est donc pas indiqué dans le présent document. Action-Logement Lanaudière ne peut être tenu responsable de l'utilisation ou de l'interprétation des explications dudit document sur la thématique de harcèlement. Pour connaître les lois et règles spécifiques qui s'appliquent à votre situation, veuillez consulter un avocat. ***



VICTIME DE HARCÈLEMENT ? QUE FAIRE ?

Étape par étape

Est-ce que je suis victime de harcèlement? (grille) Outil de réflexion

Comportement / attitude du propriétaire	Est-ce que ça s'applique à ma situation? Oui ou non
1) Le propriétaire entre chez vous sans cogner ou sans vous aviser 24 heures en avance, alors qu'il n'y a pas de situation d'urgence nécessitant qu'il entre à l'intérieur de votre logement.	
2) Le propriétaire se présente chez vous à plusieurs reprises, plusieurs fois par jour et plusieurs fois par semaine pour vous menacer qu'il va vous expulser de force (sans décision de la RDL).	
3) Le propriétaire menace de couper votre accès à l'électricité et à l'eau ou il le fait concrètement.	
4) Le propriétaire a changé votre serrure et a mis vos biens à l'extérieur du logement, sans décision de la Régie du logement résiliant votre bail.	
5) Le propriétaire viole votre intimité en déplaçant vos biens et en fouillant dans vos choses.	
6) Le propriétaire enlève votre porte d'entrée menant à votre logement.	
7) Le propriétaire vous remet une lettre ou une note sur votre porte à l'effet que vous avez quelques jours pour quitter votre logement, alors qu'il n'y a pas de décision de la Régie du logement résiliant le bail.	
8) Le propriétaire vous laisse beaucoup de messages sur votre boîte vocale, vous envoie beaucoup de textos, fait beaucoup d'appels et vous envoie beaucoup de courriels, en peu de temps, et sur une longue période de temps, ainsi qu'à des heures déraisonnables (2 heures du matin, par exemple).	

***Le présent document constitue de l'information générale. Il n'est en aucun cas, un avis, un conseil ou une opinion juridique. De plus, les règles qui y sont décrites sont générales et s'appliquent au Québec, en date du 30 mars 2020. Tout changement de législation suivant cette date n'est donc pas indiqué dans le présent document. Action-Logement Lanaudière ne peut être tenu responsable de l'utilisation ou de l'interprétation des explications dudit document sur la thématique de harcèlement. Pour connaître les lois et règles spécifiques qui s'appliquent à votre situation, veuillez consulter un avocat. ***



VICTIME DE HARCÈLEMENT ? QUE FAIRE ?

Étape par étape

Est-ce que je suis victime de harcèlement? (grille) Outil de réflexion

Comportement / attitude du propriétaire	Est-ce que ça s'applique à ma situation? Oui ou non
9) Le propriétaire est agressif (crie, lève le ton, vous pousse).	
10) Le propriétaire vous insulte (propos racistes, discriminatoires, mentionne des jugements sur votre vie personnelle).	
11) Le propriétaire vous fait des avances ou des commentaires sexuels déplacés.	
12) Le propriétaire est contrôlant et envahissant (sentiment de ne plus avoir d'intimité), vous fait des demandes abusives et surveille ce que vous faites (beaucoup dans le cas où le propriétaire habite dans le même immeuble).	
13) Le propriétaire fait des plaintes non fondées et abusives (abus de droit ou de procédure) auprès de la police, la DPJ, les pompiers, la ville, etc.	
14) Le propriétaire vous rabaisse auprès de tout le monde (voisin, votre famille, etc...) (atteinte à la réputation).	
15) Le propriétaire contacte votre employeur pour lui nommer tous vos défauts;	
16) Le propriétaire se met à vous prendre en photo et à vous filme ainsi que vos visiteurs.	

***Le présent document constitue de l'information générale. Il n'est en aucun cas, un avis, un conseil ou une opinion juridique. De plus, les règles qui y sont décrites sont générales et s'appliquent au Québec, en date du 30 mars 2020. Tout changement de législation suivant cette date n'est donc pas indiqué dans le présent document. Action-Logement Lanaudière ne peut être tenu responsable de l'utilisation ou de l'interprétation des explications dudit document sur la thématique de harcèlement. Pour connaître les lois et règles spécifiques qui s'appliquent à votre situation, veuillez consulter un avocat. ***