

## FAIRE UNE DEMANDE AU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

---

### Avant de commencer...

- 1) Vous avez envoyé une mise en demeure à votre propriétaire pour lui soulever qu'il ne respecte pas ses obligations légales et lui demander de rectifier la situation sans quoi un recours pourrait être fait contre elle, à un tribunal.
- 2) Le délai mentionné dans la mise en demeure est expiré et le propriétaire n'a pas répondu de façon satisfaisante à ce qui lui est demandé dans la mise en demeure.

### Il faut envisager de faire un recours au Tribunal administratif du logement !

## LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT, C'EST QUOI ?

Au Québec, depuis le 31 août 2020, la Régie du logement a été remplacée par le Tribunal administratif du logement. Il s'agit du tribunal qui traite des litiges relatifs au bail d'habitation et des logements en général. C'est un tribunal administratif et non un tribunal judiciaire comme la Cour du Québec ou la Cour Supérieure. Il gère les conflits entre deux particuliers, soit généralement un locataire et un propriétaire.

Régie  
du logement  
**Québec** 



Le Tribunal administratif du logement se limite, dans le cas de toute demande relative au bail d'un logement lorsque la somme demandée, à des demandes dont la valeur de la chose réclamée ou l'intérêt du demandeur doit être inférieur à 85 000 \$;

Tribunal administratif  
du logement  
**Québec** 

Le Tribunal administratif du logement est également chargé par le gouvernement du Québec de renseigner les locataires et les propriétaires sur leurs droits et obligations résultant du bail d'un logement. Toutefois, Le Tribunal administratif du logement n'offrant pas un accompagnement personnalisé, les locataires vont souvent se tourner vers leur comité logement pour davantage de soutien.

Avant appelés des régisseurs, les membres du Tribunal administratif du logement qui entendent les litiges et rendent des décisions sont maintenant appelés des juges administratifs. On y retrouve également des greffiers spéciaux qui entendent certaines causes comme, notamment, celles portant sur des fixations de loyer.

## AVANT DE DÉPOSER UNE DEMANDE...

Avant de faire une demande au Tribunal administratif du logement, il est obligatoire d'envoyer une mise en demeure au propriétaire. Il s'agit d'une lettre que l'on envoie à une personne ou une entreprise pour lui soulever qu'elle ne respecte pas ses obligations légales et lui demander de rectifier la situation sans quoi un recours pourrait être fait contre elle, à un tribunal. Une des premières choses que le juge du Tribunal administratif du logement voudra savoir, c'est si le locataire peut prouver qu'il a dénoncé les problématiques au propriétaire.

Suite à l'envoi de la mise en demeure, il existe 2 possibilités : soit le propriétaire répond de façon satisfaisante aux demandes exprimées dans la mise en demeure ; ou alors, il ne répond pas de façon satisfaisante aux demandes exprimées dans la mise en demeure.

**La médiation** : Une alternative à une demande au Tribunal administratif du logement...

Il existe des organismes qui peuvent gratuitement vous aider à trouver une entente avec votre propriétaire. Ils existent pour essayer de rétablir la communication avec votre propriétaire. C'est particulièrement important et pertinent, si le locataire veut demeurer dans son logement actuel et entretenir une bonne relation avec son propriétaire à long terme.

Dans Lanaudière :

Équijustice Nord de Lanaudière      450-755-3815 (poste 24)

Équijustice Sud de Lanaudière      450-581-1459.

## MARCHE À SUIVRE POUR DÉPOSER UNE DEMANDE

Vous avez transmis à votre propriétaire une mise en demeure en bonne et due forme et vous avez la preuve de réception confirmant qu'il a bien reçu cette lettre?

Le délai indiqué dans la mise en demeure est dépassé et le propriétaire n'a pas agi pour régler les problématiques énumérées dans la mise en demeure? De plus, le propriétaire ne vous a pas accordé le dédommagement demandé dans la mise en demeure? Ou pire encore, il vous répond par une réponse écrite insatisfaisante?

Vous avez l'ensemble de vos preuves en main et vous avez déjà rempli le formulaire «liste des pièces»?

Vous seriez maintenant rendu à l'étape d'envisager de déposer une demande au Tribunal administratif du logement.

## **1) Faire ou non une demande au Tribunal administratif du logement ?**

### **Bien y réfléchir...**

Faire une demande au Tribunal administratif du logement implique plusieurs choses. C'est une démarche sérieuse qui fait vivre beaucoup de stress. Il importe aussi de se rappeler qu'entre le moment de la demande au Tribunal administratif du logement et la date de l'audience, il peut s'écouler plusieurs mois et même des années dans certains cas. D'un autre côté, si vous ne passez pas à l'étape de la demande au Tribunal administratif du logement, la situation restera la même ou risque, dans certains cas, de se détériorer.

Aussi, il serait opportun d'établir les avantages et les inconvénients de cette démarche pour prendre une décision éclairée.

Si je fais une demande à la Régie	Si je ne fais pas de demande à la Régie

## **2) Faire sa demande au Tribunal administratif du logement : où et quand ?**

Afin d'avoir le support nécessaire pour bien remplir adéquatement votre demande pour une audience au Tribunal administratif du logement, nous suggérons aux locataires de se rendre directement au bureau le plus proche afin d'obtenir l'aide du préposé pour remplir sa demande. Qu'importe où vous habitez, vous pouvez obtenir de l'aide pour remplir votre demande dans n'importe quel bureau du Tribunal administratif du logement au Québec.

Pour la région de Lanaudière, les bureaux du Tribunal administratif du logement les plus proches sont :

Joliette	430, rue de Lanaudière, bureau 160, 1 <sup>er</sup> étage Joliette (Québec) J6E 7X1
Montréal	5199, rue Sherbrooke Est, pyramide ouest (D) au rez-de-chaussée, bureau 2095 Montréal (Québec) H1T 3X1
Saint-Jérôme	500, boulevard des Laurentides, entrée arrière P-8, local 1497 Saint-Jérôme (Québec) J7Z 4M2

Nous vous suggérons fortement de vous y présenter vers 8h30 le matin afin que vous soyez parmi les premiers à arriver ce qui vous permettra d'attendre moins longtemps. Vous pouvez vérifier les heures d'ouverture en consultant le site internet : tal.gouv.qc.ca. Aussi, il pourrait être approprié de vérifier, s'il faut prendre rendez-vous, avant de vous présenter aux bureaux.

### **3) À avoir avec soi au moment de faire sa demande**

Essentiellement, le locataire doit avoir avec lui la mise en demeure qui a été envoyée au propriétaire et la somme exigée pour faire la demande (coût) (ou son carnet de réclamation de l'aide sociale, le cas échéant). Il peut aussi avoir sa liste des pièces remplies ce qui lui évitera un déplacement supplémentaire.

La mise en demeure	Les frais exigés pour présenter la demande
Elle doit être remise au préposé du Tribunal administratif du logement qui remplira le formulaire de demande.  Il s'inspirera du contenu de la mise en demeure pour formuler la demande.  Les éléments dénoncés ou reprochés et ce qui est demandé au propriétaire doivent tous figurer dans la mise en demeure et dans la demande. C'est pourquoi il est important d'avoir rédigé la mise en demeure convenablement...	Ces frais varient selon la catégorie de demande, mais le maximum est de 78 \$.  Il peut être payé en argent comptant ou par carte débit. Si vous êtes prestataire de l'aide sociale (ou du programme de Solidarité sociale), vous n'aurez pas à payer ces frais, mais pour cela vous devrez avoir avec vous votre carnet de réclamation du mois courant  Si vous avez gain de cause, une partie de ces frais pourrait vous être remboursé par la partie adverse, suite à l'audience.

### **4) Le contenu de la demande**

**IMPORTANT** : le juge se prononcera **UNIQUEMENT** sur les éléments qui sont mentionnés dans la demande faite au Tribunal administratif du logement. Il est de la responsabilité du locataire de s'assurer que **TOUT** les éléments dénoncés ou reprochés au propriétaire ainsi que tout ce qui lui est demandé sont indiqués dans la demande. Le cas échéant, si des éléments ont été oubliés dans la demande et que l'on veut qu'ils soient traités par le juge du Tribunal administratif du logement, il faut alors **OBLIGATOIREMENT** présenter un amendement à la demande.

Le préposé de Le Tribunal administratif du logement peut aider à remplir la demande, mais il n'est en aucun cas responsable du contenu, ni des erreurs. La seule personne responsable du contenu et des erreurs est la personne qui dépose une demande. **Il est de votre responsabilité de vous assurer qu'il n'y a pas d'erreurs ou d'oublis.**

En conséquence, lorsque le préposé aura terminé, il vous faudra relire avec attention ce qui est inscrit et demander au préposé d'apporter les corrections, s'il y a lieu. Lorsque vous mettez votre signature, vous attestez être en accord avec le contenu.

Dans le formulaire de demande au Tribunal administratif du logement, il y a quatre sections : l'adresse du logement concerné, l'identification des parties, l'objet de la demande et les motifs de la demande.

### **ADRESSE DU LOGEMENT CONCERNÉ**

C'est l'adresse du logement dans lequel le locataire habite au moment des faits mentionnés dans la mise en demeure et dans la demande faite au Tribunal.

### **IDENTIFICATION DES PARTIES (Qui)**

Il s'agit d'identifier les parties impliquées dans la cause visée par cette demande. Il est important de s'assurer que chacune des parties (locataire et propriétaire) soit identifiée (ainsi que leur adresse) au bon endroit dans la demande. Ce sera à ces adresses que les documents du Tribunal administratif du logement seront transmis.

Partie demanderesse : C'est la personne qui fait la demande. Elle devra justifier ses demandes.  
Partie défenderesse : C'est l'autre partie impliquée. Elle qui aura à se défendre.

### **OBJET DE LA DEMANDE (Quoi)**

Il s'agit de ce qui est demandé au propriétaire.

#### **Exemples d'objets de la demande**

Condamner le locateur à rembourser une somme en dommages moraux

Condamner le locateur à rembourser les dommages matériels causé par la non-exécution des travaux.

Ordonner l'exécution des travaux.

Ordonner au locateur de cesser les menaces et le harcèlement

### **MOTIFS DE LA DEMANDE (Pourquoi)**

Il s'agit des explications et les justifications de ce qui est demandé.

### **Exemples de motifs de la demande**

Les problèmes de bruit ont été dénoncés au propriétaire et n'ont pas été réglés.  
Le locataire a subi beaucoup de stress et de perte de sommeil à cause du problème.  
La présence de moisissures a causé des difficultés respiratoires au locataire.

Dans le formulaire de demande, on doit indiquer si, au moment de la notification aux autres parties, la demande sera accompagnée des pièces ou si elle sera accompagnée de la liste des pièces accessibles sur demande et sans frais aux autres parties.

## **APRÈS LE DÉPÔT DE LA DEMANDE AU TRIBUNAL**

Une fois la demande déposée au tribunal en bonne et due forme, avoir remis la liste des pièces et avoir procédé au paiement des frais, il est obligatoire de notifier la demande et la liste des pièces au propriétaire.

### **Notifier la demande**

La demande déposée au tribunal doit être notifiée, c'est à dire envoyée au propriétaire par un moyen permettant d'obtenir la preuve de sa réception. La preuve de cette notification DOIT être déposée au dossier du tribunal dans les 45 jours suivant l'introduction de la demande. **Si la preuve de notification de la demande n'est pas déposée au dossier dans ce délai, la demande est alors périmée et le tribunal fermera le dossier.**

### **IMPORTANT**

La demande ne peut être notifiée avant d'avoir été estampillée par le tribunal. Autrement dit, il faut avoir obtenu un numéro de dossier avant de faire l'envoi de la demande au propriétaire.

### **Notifier la liste des pièces**

On doit envoyer aux autres parties, la liste des pièces. Il s'agit des preuves que vous souhaitez être prises en considération par le juge. Les pièces indiquées doivent être accessibles sur demande à l'autre partie et sans frais. Cette liste des pièces DOIT être déposée au dossier du Tribunal administratif du logement dans les 45 jours suivant l'introduction de la demande. La preuve de notification de la liste des pièces remise à l'autre partie doit aussi être remise dans les 45 jours suivant l'introduction de la demande.

Cette liste des pièces doit inclure :

- Le bail du logement concerné;
- La mise en demeure ET sa preuve de notification;
- La preuve de notification de la demande déposée au tribunal;
- Tout autre document dont on souhaite que le juge tienne compte;

- Tout autre type de pièces dont on souhaite que le juge tienne compte.

### **IMPORTANT**

Le tribunal peut refuser de convoquer les parties en audience tant que ces documents n'ont pas été déposés au dossier.

Avant de mettre une cause au rôle, le tribunal peut exiger, en plus des pièces déposées par la ou les personnes qui ont déposé la demande, que les parties déposent au dossier tout document requis par le tribunal ou fournissent toute information utile au traitement du dossier. En cas de défaut, le tribunal peut décider de ne pas mettre la cause au rôle.

Le défendeur n'est pas soumis à la règle du dépôt de la liste des pièces dans les 45 jours.

À compter du 31 août 2020, les règles de dépôt des demandes faites au Tribunal administratif du logement ainsi que les règles de notification des pièces (preuves) ont été modifiées.

#### **1) Demandes déposées au Tribunal et notifiées au propriétaire avant le 21 août 2020**

Les pièces servant de preuves n'ont pas à être déposées avant l'audience.

#### **2) Demandes déposées au Tribunal avant le 31 août 2020, mais notifiées après cette date ET demandes déposées au Tribunal et notifiées après cette date**

Ce sont alors les nouvelles règles qui s'appliquent. Il faut remplir le formulaire « Liste des pièces », qui doit être notifié (envoyé) au propriétaire avec preuve de réception et déposé au dossier du Tribunal administratif du logement dans les 45 jours du dépôt de la demande.

### **A titre informatif (bon à savoir)**

Suite à l'avis du locataire lui indiquant un refus d'accepter la hausse de loyer, un propriétaire peut déposer une demande de fixation de loyer au Tribunal administratif du logement. Dans ce cas, il aura 90 jours à partir de la date de dépôt de sa demande pour remplir le formulaire « Renseignements nécessaires à la fixation de loyer », notifier ce formulaire au locataire et déposer ce formulaire au dossier du Tribunal administratif du logement. S'il ne le fait pas dans ce délai, le dossier sera fermé par le tribunal.

### **Notifier chaque amendement**

Si des événements nouveaux surviennent en attendant l'audience et que vous souhaitez les ajouter à votre demande, vous devrez envoyer une nouvelle mise en demeure au propriétaire. Sans réponse de sa part, vous pouvez retourner auprès du Tribunal administratif du logement et faire un amendement. Cela vous permet d'ajouter de nouveaux motifs et de nouveaux objets à votre demande. Il n'y a pas de frais pour faire un amendement.

Cet amendement, comme la demande initiale, doit **ABSOLUMENT** être notifié au propriétaire.

### **ATTENTION**

Habituellement, lorsqu'on ajoute des éléments avec l'amendement, cela doit être en lien avec la demande initiale. Sinon, il est fort probable que vous aurez à faire une nouvelle demande, donc une autre date d'audience pour une deuxième cause..... Il est donc très important de ne rien oublier dans la demande pour éviter d'avoir trop de causes ce qui entraîne alors perte de temps, d'énergie et des coûts!!!! Aussi, ajouter trop d'amendements à une cause pourrait faire allonger le délai d'attente pour obtenir une audience.

#### **Exemple**

Un locataire fait une demande au Tribunal administratif du logement pour certaines réparations urgentes à faire dans le logement. Durant le délai pour l'audience, il y a d'autres bris à réparer dans le logement.

#### **Dans cet exemple...**

Le locataire, dans un premier temps envoie une mise en demeure au propriétaire concernant ces nouveaux bris. Pour demander les nouvelles réparations nécessaires et des dédommagements supplémentaires.

Le locataire, dans un deuxième temps, fait une demande d'amendement au Tribunal administratif du logement concernant ces nouveaux bris. Aussitôt l'amendement fait au Tribunal administratif du logement, le locataire envoie une copie au propriétaire et s'assure d'avoir la preuve de réception.

### **Informez le Tribunal administratif du logement de TOUT changement d'adresse**

Étant donné les délais importants (plusieurs mois, et même dans certains cas des années) entre le moment où une demande est faite au Tribunal administratif du logement et le moment où l'audience a lieu, il peut arriver que le locataire déménage durant ce délai. Il sera important de remplir le formulaire de changement d'adresse et de l'envoyer au Tribunal administratif du logement.

L'avis de convocation pour une audience est envoyé **UNIQUEMENT** par la poste. Donc si le Tribunal n'est pas informé de votre nouvelle adresse, vous ne recevrez pas l'avis de convocation et ne pourrez être présent à l'audience. **Vous pourriez perdre votre cause pour**



**avoir oublié de donner votre nouvelle adresse au Tribunal administratif du logement!** Il est de votre responsabilité de faire votre changement d'adresse!

## **Réunir des demandes**

En règle générale, les causes au Tribunal administratif du logement sont traitées séparément. Cela veut dire que s'il y a deux causes impliquant les mêmes parties, elles seront traitées dans deux audiences distinctes.

Lors d'une audience, seuls les sujets indiqués dans la demande seront traités. Donc, il n'est pas possible de parler lors de l'audience de sujets qui concernent une autre cause qui aura une audience plus tard. Dans l'exemple suivant, lors de l'audience portant sur le non-paiement de loyer, il sera IMPOSSIBLE de parler des réparations.

### **Exemple**

Un locataire poursuit son propriétaire pour que celui-ci fasse des réparations.  
Le propriétaire poursuit le locataire pour non-paiement de loyer

### **Dans cet exemple...**

Le locataire et le propriétaire devront passer deux fois au Tribunal administratif du logement. Une première fois pour le non-paiement de loyer et la seconde fois pour les réparations. **Donc, à l'audience de non-paiement, vous ne pourrez pas parler des réparations.**

Lorsqu'il y a plusieurs demandes entre les mêmes parties et que les questions en litiges traitent de la même chose ou que le résultat d'une audience pourrait avoir une influence sur l'autre, il est alors possible de demander de réunir ces causes. Dans ce cas, les deux causes ne seront plus traitées dans des audiences distinctes. Il y aura une audience pour les deux causes.

Si une des parties pense y avoir droit, elle doit faire une requête pour réunion de demande au Tribunal administratif du logement. Cela doit être fait avant la tenue de l'audience. La partie qui fait cette demande doit en envoyer une copie à l'autre partie, avec une preuve de réception.

Vous devez comprendre que la décision de réunir ou non les deux causes dans une même audience est prise UNIQUEMENT par un juge de Le Tribunal administratif du logement. Il s'agit d'un pouvoir discrétionnaire.

**Exemple**

Un locataire demande la résiliation de bail en raison que le logement est impropre à l'habitation. Le propriétaire, de son côté, demande la résiliation de bail pour non-paiement de loyer.

**Dans cet exemple...**

Il est possible qu'une demande de réunir les deux causes soit acceptée (en partie), puisque qu'une partie des deux demandes porte sur la même chose, soit la résiliation du bail.

**Mise en garde** : Ne **jamais** faire l'erreur de ne pas payer son loyer à cause que le propriétaire ne fait pas les réparations nécessaires. Se faire justice soi-même est une très mauvaise idée ! Vous risqueriez de perdre votre logement et de perdre toute crédibilité devant un juge. Votre comité logement peut vous aider dans la recherche de solutions alternatives qui minimiseront le plus possible les impacts négatifs.

**Exemple**

Le propriétaire poursuit le locataire pour non-paiement de loyer

Un locataire poursuit son propriétaire pour que celui-ci fasse des réparations et demande des dédommagements.

**Dans cet exemple...**

La première audience portant **UNIQUEMENT** sur le non-paiement de loyer, le locataire risque de perdre son logement, s'il ne paie pas son loyer.

La deuxième audience, portant uniquement sur les dédommagements liés aux réparations nécessaires que le propriétaire n'aura jamais faites, le locataire pourrait se retrouver avec un montant d'argent.

La première cause entendue sera celle du non-paiement de loyer et le locataire va perdre son logement s'il ne paie pas les loyers dus à la date d'audience.

**La conciliation**

Lorsque vous faites une demande pour une audience au Tribunal administratif du logement, sachez qu'il est aussi possible de faire une demande de conciliation. La conciliation vise à trouver une entente entre les parties, contrairement à une audience au Tribunal administratif du logement où vous devez démontrer les faits, vos preuves et vos arguments. Si vous souhaitez faire une demande de conciliation, vous devrez communiquer avec le service de conciliation du Tribunal administratif du logement, en appelant au 1-866-330-5467.

Aucune partie n'est obligée d'accepter la rencontre en conciliation et tout ce qui est traité en conciliation doit rester confidentiel.

**\*\*\*Rappel, si vous avez des questions sur la façon de procéder pour faire votre demande, n'hésitez pas à contacter votre comité logement. Il est aussi parfois possible qu'un intervenant vous accompagne au Tribunal administratif du logement pour cette démarche. \*\*\***

**AIDE MÉMOIRE DES ÉTAPES DE DÉPÔT D'UNE DEMANDE  
AU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT**

**Avant de commencer** : Il est obligatoire d'envoyer une mise en demeure au propriétaire et de conserver la preuve de sa notification (livraison). Attendre la fin du délai de la mise en demeure pour faire une demande au Tribunal administratif du logement. Idéalement, avoir en sa possession les preuves que l'on souhaite remettre au juge afin d'écrire sa liste des pièces. Le locataire pourra alors la remettre lors du dépôt de sa demande et s'éviter un déplacement supplémentaire au tribunal administratif du logement.

Pour faire la demande, suivre les étapes suivantes.

- Mettre par écrit les faits et évènements en ordre chronologique (dates) pendant qu'ils sont encore frais à votre mémoire (cela vous sera utile par la suite).
- Obtenir les pièces (preuves) dont vous voulez que le juge tienne compte. Ces pièces comprennent :
  - Le bail du logement concerné
  - La mise en demeure envoyée au propriétaire ET sa preuve de notification
  - S'il y a lieu, un rapport d'expert (ex : inspecteur municipal, médecin, pompier, policier,...)
  - Tout autre document, photos ou autre dont on souhaite que le juge qui entendra la cause tienne compte.
- Se présenter au Tribunal administratif du logement, en ayant avec soi :
  - La mise en demeure (le préposé du Tribunal administratif du logement s'en servira pour remplir le formulaire de demande).
  - Le formulaire « Liste des pièces ». Il doit être déposé au Tribunal administratif du logement.
  - Son carnet de réclamation de l'aide sociale (s'il y a lieu) ou l'argent requis pour déposer la demande.
- Envoyer au propriétaire la demande faite au Tribunal administratif du logement AINSI QUE le formulaire « Liste des pièces » **rapidement (45 jours)**. Conserver la preuve de notification.
- Faire parvenir au Tribunal administratif du logement la preuve de notification de la demande et du formulaire « Liste des pièces » **rapidement (45 jours)**.
- Sur demande et sans frais, envoyer les pièces au propriétaire.

- Aviser **OBLIGATOIREMENT** le Tribunal administratif du logement de tout changement d'adresse survenant entre le dépôt de la demande et l'audience.

**Les délais entre le dépôt d'une demande faite au Tribunal administratif du logement et l'audience varient. Ils peuvent, dans certains cas, dépasser deux ans. Donc patience...et courage!**