



Comité logement pour la région de Lanaudière
144, rue Saint-Joseph Joliette (Québec) J6E 5C4
Local 213
450-394-1778 ou 1-855-394-1778

RÉGLER UN CONFLIT AVEC SON PROPRIÉTAIRE

****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 26 octobre 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 « régler un conflit avec son propriétaire ». Pour connaître les lois et règles spécifiques qui s'appliquent à votre situation, veuillez consulter un avocat. ****

RÉGLER UN CONFLIT AVEC SON PROPRIÉTAIRE

Table des matières

Entente à l'amiable ou médiation citoyenne	3
Prendre des recours légaux	4
Ne rien faire ou attendre	4
Déménagement (ou non renouvellement de bail)	5
Outil de réflexion	6

Vous avez un conflit avec votre propriétaire pour un élément concernant votre bail¹? Voici des pistes de démarches possibles. À vous de choisir la démarche qui vous convient le mieux.

OPTION 1 : ENTENTE À L'AMIABLE OU MÉDIATION CITOYENNE

Négocier une entente à l'amiable

Idéalement, on essaie de trouver une entente à l'amiable avec son propriétaire. On peut en discuter avec son propriétaire. Si on obtient une entente, on peut la mettre par écrit. Vous pouvez contacter votre comité logement pour un modèle d'entente écrite. Si vous avez de la difficulté à vous exprimer, à vous affirmer ou que la communication verbale avec le propriétaire est difficile, il y a aussi possibilité de transmettre une lettre à votre propriétaire. Vous pouvez aussi vous préparer un texte que vous allez lui lire, ce qui vous aidera à préparer ce que vous souhaitez lui dire. Vous pouvez même faire une pratique avec un ami, ce qui vous permettra de prévoir ce que le propriétaire pourrait répliquer et vous serez encore mieux préparé.

Médiation citoyenne

Sachez aussi qu'il existe des organismes communautaires qui offrent gratuitement de la médiation citoyenne. Il est alors possible de rencontrer un médiateur avec votre propriétaire pour rétablir une communication respectueuse et non violente et ainsi dénouer un conflit litigieux. Voici les numéros de téléphone des organismes qui font de la médiation citoyenne dans Lanaudière :

L'avenue, justice alternative, Équijustice pour le sud de Lanaudière au 450-581-1459.

Équijustice pour le nord de Lanaudière : 450-755-3815 poste 24.

Idéalement, on essaie de prioriser cette option. Elle est moins dispendieuse en termes de temps, d'énergie, d'argent qu'un recours légal. De plus, elle permet de maintenir une bonne relation avec le propriétaire. Pour conclure, il y a plus de chance que vous décidiez de continuer à demeurer dans votre logement à long terme si vous entretenez une relation saine avec votre propriétaire et une bonne capacité de résolution de problèmes et de conflits.

¹ Il s'agit d'un contrat de location conclu entre un propriétaire et un locataire afin de définir leurs engagements respectifs concernant un logement.

OPTION 2 : PRENDRE DES RECOURS LÉGAUX

Si aucune entente n'est possible, que vous avez déjà essayé de trouver une entente, que les conséquences ou événements sont tellement graves que l'entente à l'amiable est impossible, il faut alors envisager de faire un recours juridique. Il faut savoir toutefois que cela affectera la relation que vous avez avec le propriétaire, mais souvent à cette étape, il y a un bris de confiance et il est difficile de rétablir la même relation qu'avant, avec votre propriétaire.

Les diverses étapes sont :

- 1) Transmettre une mise en demeure au propriétaire pour exiger des changements;
- 2) Faire une demande au Tribunal administratif du logement²;
- 3) Se préparer pour l'audience et s'y présenter lorsque l'on reçoit l'avis de convocation;
- 4) Recevoir le jugement et prendre les recours s'il n'est pas respecté (ex : huissier).

OPTION 3 : NE RIEN FAIRE OU ATTENDRE

Certains locataires vont décider de ne pas faire de démarches, car ils n'ont pas la santé psychologique ou physique pour le faire. Les comités logement peuvent vous aider mais ne peuvent vous représenter comme le ferait un avocat. Vous avez la possibilité de vous faire représenter par un avocat. Nous vous invitons à contacter l'aide juridique pour vérifier si vous êtes admissibles. Comme locataire vous avez la possibilité de vous représenter vous-même.

Il faut vraiment réfléchir aux avantages et désavantages d'agir ou non pour régler la problématique. Toutefois, il faut savoir que si comme locataire, on décide de ne faire aucune démarche par peur, la situation ne va pas non plus s'améliorer.

Parfois, il n'est pas mauvais de laisser la tension rediminuer avant de faire des démarches. Par contre, attendre trop longtemps avant d'agir peut aussi faire détériorer la situation à un point de non-retour. Sachez qu'en aucun temps, un propriétaire peut exiger que vous quittiez votre logement parce que vous faites valoir vos droits. Pour vous expulser du logement, il doit y avoir un jugement du Tribunal administratif du logement. De plus, il faudrait que le propriétaire ait une très bonne raison en lien avec le non-respect de votre bail. Le choix de ne rien faire ou d'attendre n'est pas idéal, mais c'est un choix personnel.

² Il a remplacé la Régie du logement au 31 août 2020. Il s'agit d'un tribunal qui traite les litiges relatifs au bail d'habitation et de logement en général. Il est aussi chargé de renseigner les locataires et propriétaires sur leurs droits et obligations en lien avec un bail de logement.

Il est important de se questionner sur les impacts de faire une ou des démarches ou alors de ne rien faire. Ces impacts variant d'une personne à l'autre et d'une réalité à l'autre, il n'y a pas une réponse simple ou unique.

Les impacts si je fais une démarche	Les impacts si je ne fais rien ou si j'attends

OPTION 4 : DÉMÉNAGEMENT (NON-RENOUVELLEMENT DE BAIL)

Certains locataires n'ont pas réussi à obtenir d'entente avec leur propriétaire et ne sont pas à l'aise de faire un recours juridique pour diverses raisons. Aussi, ils font le choix de ne pas renouveler le bail suite à leur insatisfaction. Ils préfèrent tenter de trouver un nouveau logement. Toutefois, cela implique des frais de déménagement. De plus, ils ignorent si le prochain logement sera adéquat et quelle sera la relation avec ce nouveau propriétaire. Sachez que même si vous décidez de déménager, vous pouvez tout de même tenter un recours contre votre ancien propriétaire. Vous ne pourrez plus demander l'exécution de ses obligations puisque vous avez déménagé, mais vous pourrez demander des dédommagements pour le préjudice subi alors que vous habitiez le logement. Idéalement, toutefois, il faudra lui avoir dénoncé les problèmes par écrit, alors que vous habitiez dans le logement. Aussi, sachez que de façon générale, pour un recours au Tribunal administratif du logement, il y a un délai de prescription. Il est habituellement de trois années.

Outil de réflexion pour choisir une démarche pour régler un conflit avec mon propriétaire

1. Entente à l'amiable

- Discussion avec le propriétaire
- Lettre à l'amiable envoyée au propriétaire
- Médiation
- Pas d'obligation d'accepter une entente qui ne nous convient pas
- Entente écrite avec le propriétaire
- C'est plus rapide que des recours légaux

2. Prendre des recours légaux

- Envoyer une mise en demeure
- Faire une demande au Tribunal administratif du logement
- Se préparer pour l'audience
- Recevoir et appliquer le jugement
- Les délais pour passer devant le juge peuvent être très long (parfois jusqu'à 2 ans). Que faire durant ce temps ?

3. Ne rien faire ou attendre

- Rien ne se règle par magie...

4. Déménagement (non-renouvellement de bail)

- Que faire d'ici la fin du bail ?
- Il faut se trouver un logement et signer un nouveau bail avant la fin de son bail actuel...

Si vous avez des questions, n'hésitez pas à contacter votre comité logement.