



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

FAIRE UNE MISE EN DEMEURE

****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 « faire une mise en demeure ». Pour connaître les lois et règles spécifiques qui s'appliquent à votre situation, veuillez consulter un avocat. ****

FAIRE UNE MISE EN DEMEURE

Table des matières

Qu'est-ce qu'une mise en demeure ?	3
Qui peut faire une mise en demeure ?	3
Pourquoi et quand faire une mise en demeure	3
À qui adresser une mise en demeure et comment ?	6
Les conséquences de l'envoi d'une mise en demeure	7
Rédiger une mise en demeure... comment s'y prendre ?	8
Exemple de mise en demeure	10
Types de dédommagements pouvant être demandés	11
Avoir un avocat ?	14
Rappel des étapes de la rédaction et de l'envoi d'une mise en demeure	15

Qu'est-ce qu'une mise en demeure ?

Une mise en demeure est une lettre qu'on envoie à une personne ou une entreprise pour lui soulever qu'elle ne respecte pas ses obligations légales et pour lui demander de rectifier la situation sans quoi un recours pourrait être fait contre elle, à un tribunal.

Dans certains cas aussi, c'est pour demander à une personne fautive des dédommagements (\$) pour compenser le préjudice subi par la victime.

Qui peut faire une mise en demeure?

Avec de bons outils, tout le monde peut être capable de faire une mise en demeure. Pour du soutien pour écrire la vôtre, vous pouvez communiquer auprès votre comité logement, lorsqu'il s'agit d'un conflit entre locataire et le propriétaire. Attention, toutefois, il est vrai que rédiger une mise en demeure peut s'avérer complexe dans certaines situations. L'expert principal demeure l'avocat. Il est le spécialiste des mises en demeure.

Une mise en demeure mal rédigée pourrait vous faire perdre votre cause. Il est important, dans la mesure du possible, de consulter votre comité logement ou un avocat. Rappelez-vous que le contenu de la mise en demeure pourra être utilisé à votre avantage ou votre désavantage lors d'une audience au Tribunal administratif du logement¹.

ÉTAPE 1: POURQUOI ET QUAND FAIRE UNE MISE EN DEMEURE

Pourquoi faire une mise en demeure ?

Il s'agit d'un principe de droit général : avant de faire un recours contre une personne à un tribunal, on doit obligatoirement dénoncer les problématiques de manière officielle et, pour cela, avoir envoyé une mise en demeure. C'est pour donner une chance au propriétaire de régler son erreur avant de le poursuivre au tribunal. En bref, on ne poursuit pas quelqu'un sans d'abord lui avoir dit ce qui lui est reproché... Vous connaissez l'expression « les paroles s'envolent, les écrits restent »? Il serait difficile alors de prouver que vous avez dénoncé les problèmes verbalement au propriétaire.

Envoyer une mise en demeure est une étape OBLIGATOIRE avant de présenter une demande au Tribunal administratif du logement. Vous risquez de perdre votre cause si vous ne le faites pas.

La première chose que le juge pourrait vous demander au début d'une audience est si vous avez envoyé une mise en demeure et si vous pouvez produire la preuve que celle-ci a été dûment reçue par le propriétaire.

¹ 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.

L'envoi d'une mise en demeure est obligatoire même si l'on doute que le propriétaire fasse les correctifs nécessaires.

Exemples d'avantages d'envoyer une mise en demeure

- Le propriétaire est officiellement informé des problématiques et des éléments qui lui sont reprochés. Il a donc la possibilité d'y remédier dans le délai mentionné dans la mise en demeure.
- Si le propriétaire ne répond pas de manière satisfaisante à ce qui lui est demandé, une demande au Tribunal administratif du logement pourra être faite.

Exemple d'inconvénients d'envoyer une mise en demeure

- Recevoir une mise en demeure peut être confrontant pour un propriétaire
- Cela peut affecter la relation locataire – propriétaire

La médiation : une alternative à envisager dans certains cas...

Une démarche de médiation citoyenne est une alternative dans certains cas, particulièrement dans les situations dans laquelle la problématique est causée par une communication difficile. Il existe des organismes qui font de la médiation citoyenne gratuitement. Donc, il est possible que les deux parties rencontrent un médiateur pour faciliter la communication et réussir à trouver une entente.

Dans Lanaudière, il y a :

Équijustice Nord de Lanaudière au : 450-755-3815 (poste 24) et;

Équijustice Sud de Lanaudière au : 450-581-1459.

À quel moment faire une mise en demeure ?

Idéalement, on envoie une mise en demeure quand on a tout essayé avant. Parfois l'envoi d'une lettre moins formelle, avant, peut être envisagé. Il est certainement souhaitable de chercher à s'entendre à l'amiable, avant. Idéalement, toute entente verbale devra être mise par écrit, datée et signée par les deux parties, le plus tôt possible.

Mise en garde : Le fait d'attendre pour dénoncer des problématiques au propriétaire par une mise en demeure pourrait avoir des effets sur le résultat de votre démarche. Le juge pourrait se demander pourquoi avoir toléré un problème si longtemps s'il vous dérange autant... La crédibilité du locataire pourrait en être affectée, ce qui diminue les chances de réussite de la démarche auprès du Tribunal administratif du logement.

Dénoncer les problématiques présentes dans le logement est aussi une obligation importante du locataire. Le locataire est aussi responsable de dénoncer les problématiques de son logement dans un délai raisonnable. S'il constate différents bris à son arrivée au logement et les dénonce par mise en demeure seulement une année plus tard, est-ce un délai raisonnable?

Y-a-t-il une date limite pour faire une demande au Tribunal administratif du logement ?

Il y a un délai à respecter pour poursuivre une personne. Généralement, pour les causes au niveau du Tribunal administratif du logement, le délai de prescription² est de trois années. Donc, du moment que vous avez subi un préjudice, vous avez jusqu'à trois années suite à cette date, pour introduire un recours au Tribunal administratif du logement. Idéalement, il ne faudrait pas attendre trop longtemps non plus pour envoyer une mise en demeure, car sinon on peut perdre de la crédibilité.

Mise en garde

Il est très important de bien évaluer les conséquences de l'envoi d'une mise en demeure et/ou d'une demande au Tribunal administratif du logement. Dans certains cas, cela pourrait avoir des conséquences graves. C'est particulièrement vrai si le propriétaire a lui aussi des choses à reprocher au locataire, comme un non-paiement de loyer par exemple. Retenir le paiement du loyer à cause de ce que l'on a à reprocher au propriétaire est une très mauvaise idée...

La plupart des causes étant traitées séparément, vous n'aurez pas l'occasion de vous exprimer de vos plaintes contre le propriétaire, puisque la cause concernera uniquement le non-paiement de loyer. De plus, le Tribunal administratif du logement est très sévère envers les personnes qui se font justice eux-mêmes. **Vous ne pouvez pas arrêter de payer votre loyer, parce que le propriétaire ne respecte pas ses obligations. Vous risquez alors fortement de perdre votre logement.**

Exemple

Le locataire est en retard dans le paiement de son loyer.

Le locataire veut dénoncer un problème de moisissure dans le logement.

Dans cet exemple

L'envoi par le locataire d'une mise en demeure concernant la moisissure pourrait faire en sorte que le propriétaire fasse un recours au Tribunal administratif du logement pour non-paiement de loyer.

La plupart des demandes distinctes étant traitées dans des audiences séparées par le Tribunal administratif du logement, les problématiques de moisissures et de non-paiement de loyer ne seraient pas traitées ensemble. Il y a aussi un risque important que la première audience soit celle concernant le non-paiement de loyer (délai d'attente plus rapide).

Combien de mises en demeure?

Idéalement juste une. On essaie de ne rien oublier et de mettre toutes les problématiques dans la même lettre. Si le propriétaire n'ajuste pas son comportement suite à l'envoi d'une mise en demeure, la prochaine étape est de faire une demande au Tribunal administratif du logement. On n'envoie pas d'autres mises en demeure pour la même chose, si la première n'a pas eu d'effet. On risquerait alors de se faire poursuivre pour harcèlement. Toutefois, si d'autres éléments nouveaux surviennent, il y a possibilité d'envoyer une nouvelle mise en demeure.

² Délai de prescription : C'est le délai à ne pas dépasser pour déposer une demande au tribunal (entre le moment où l'on subit un préjudice et le moment où l'on dépose une demande au tribunal).

ÉTAPE 2: À QUI ADRESSER UNE MISE EN DEMEURE ET COMMENT ?

À qui l'adresser?

La lettre doit être adressée au locateur³. Il s'agit habituellement de la personne ou de la compagnie indiquée sur le bail. Faites attention à ne pas vous tromper de personne, car vous allez avoir perdu de l'argent et du temps inutilement.

Comment?

Faire la mise en demeure à l'ordinateur est avantageux, car elle sera plus lisible et elle donnera l'impression d'avoir été faite professionnellement. Toutefois, il vous est possible aussi de la faire à la main, si votre écriture est bien lisible. Attention aux fautes d'orthographe! Cela fait moins professionnel. Idéalement, la mise en demeure doit être une **synthèse** des problématiques et de ce que vous souhaitez demander (une page, deux au maximum!). Il ne faut pas commencer à expliquer tout ce qui s'est passé. Vous aurez l'occasion de faire votre témoignage durant l'audience du Tribunal administratif du logement.

Donc, un résumé en quelques lignes de la situation et des problématiques et de vos demandes. Il est important d'éviter de faire du chantage ou des menaces dans cette lettre, sinon vous vous mettez à risque d'une poursuite contre vous, au criminel.

Il est important de ne rien oublier dans la mise en demeure. Lorsque vous ferez votre demande au Tribunal administratif du logement pour une audience, le commis utilisera le contenu de votre lettre pour faire la demande. Le juge ne pourra pas ordonner que des travaux se fassent ou vous accorder des dédommagements, qui n'auront pas été spécifiés dans la demande et dans la mise en demeure. Donc, il faut être très précis. Aussi, il est intéressant d'ajouter des articles de loi pour démontrer la légalité de vos arguments.

Si on veut demander la réalisation de travaux, il vaut mieux énumérer pièce par pièce, les problématiques. Si vous souhaitez demander des dédommagements, il faut indiquer précisément le montant que vous souhaitez demander. On ne peut pas être général. Il est également important de mettre un délai à la fin de la lettre, auquel on souhaite que le propriétaire agisse. Il doit s'agir d'un délai raisonnable. De façon générale, il s'agit d'un délai de 10 jours. Il peut être plus court, s'il s'agit d'une urgence.

Avoir une preuve de réception de la mise en demeure

Il est très important d'avoir une preuve de réception que la mise en demeure a été reçue. Cette preuve de réception pourra faire partie de la liste des pièces. Il y a trois preuves de réception valides :

- 1- L'accusé réception. Vous ajoutez une phrase à la fin de la mise en demeure: moi, le propriétaire nommé _____ accuse réception de la mise en demeure le _____ (date). On fait signer au propriétaire et on conserve la copie qui a été signée par celui-ci.

³ Locateur : Il s'agit du propriétaire qui loue un logement à un locataire.

- 2- Le courrier recommandé. On envoie le document par la poste par courrier recommandé et on conserve la facture ainsi que le carton rouge avec le numéro de repérage. Par la suite, **on fait imprimer la signature du propriétaire** par le site internet de Postes Canada grâce au numéro de repérage⁴. Si le propriétaire ne va pas chercher la lettre, elle nous revient par la poste et on ne l'ouvre pas. **La signature est la preuve de réception.**
- 3- Huissier. Si le propriétaire est de mauvaise foi et qu'on veut une preuve solide que le propriétaire a reçu la mise en demeure, on peut l'envoyer par huissier. Il nous remet un document attestant que le document est reçu par le propriétaire. Cette méthode est plus dispendieuse.

ÉTAPE 3: LES CONSÉQUENCES DE L'ENVOI D'UNE MISE EN DEMEURE

Les conséquences de l'envoi d'une mise en demeure étant parfois liées à des croyances populaires ou des peurs fondées ou non, il convient ici d'y répondre par différentes questions

Est-ce que mon propriétaire peut me mettre dehors si j'envoie une mise en demeure?

NON! Un propriétaire ne peut pas vous évincer de votre logement, parce que vous faites valoir vos droits. Toutefois, il peut faire des démarches auprès du Tribunal administratif du logement pour vous expulser si vous ne respectez pas votre bail, que vous faites du bruit excessif, que vous ne payez pas votre loyer, bref, si vous ne respectez pas vos obligations de locataires. Donc, lorsqu'on veut faire un recours contre son propriétaire, il est important d'être un locataire qui respecte ses obligations, de façon exemplaire.

Petit rappel que votre propriétaire, de façon générale, ne peut pas vous expulser de votre logement, sans décision du juge du Tribunal administratif du logement.

Et si la mise en demeure ne fonctionne pas?

La prochaine étape serait alors de faire une demande au Tribunal administratif du logement pour obtenir une audience. Nous vous invitons alors à contacter votre comité logement.

Et si le propriétaire réagit mal à la mise en demeure?

Il n'est jamais agréable de recevoir une mise en demeure. Toutefois, un propriétaire ne peut en aucun cas faire preuve d'agressivité ou d'harcèlement suite à l'envoi d'une mise en demeure. La plupart des propriétaires réagiront de façon professionnelle en vous contactant calmement ou en répondant par écrit à votre lettre. Toutefois, si votre propriétaire deviendrait agressif ou intimidant suite à l'envoi de la mise en demeure, contactez votre comité logement et si nécessaire, les services policiers. Ne pas non plus continuer à discuter au téléphone si le propriétaire devient agressif. Indiquez-lui poliment que vous allez raccrocher la ligne et que vous l'invitez à communiquer avec vous lorsqu'il se sera calmé.

⁴ Numéro de repérage : C'est un numéro qui nous est remis par le bureau de poste lorsque l'on fait un envoi par courrier recommandé. Il débute par RN avec une série de chiffres et se termine par CA. Ce numéro sert à aller sur le site internet de Postes Canada pour savoir si notre envoi par courrier recommandé a été reçu.

ÉTAPE 4: RÉDIGER UNE MISE EN DEMEURE... COMMENT S'Y PRENDRE ?

Afin de vous aider dans la rédaction d'une mise en demeure, vous trouverez dans le tableau suivant, les sections habituelles d'une mise en demeure. Vous trouverez également plus loin, un modèle de mise en demeure.

En haut de page	<p>Lieu et date Indiquez «sous toutes réserves» Modalité d'envoi (courrier recommandé ou huissier)</p> <p>Nom du locateur Adresse du locateur</p> <p>Objet : mise en demeure <i>Il est important de mettre la date, ce qui nous aide pour garder une trace de quand elle a été envoyée.</i></p>
Introduction	Monsieur, Madame, je suis locataire au (adresse), que j'occupe depuis plusieurs années.
Énumération des problématiques	La présente a pour but de vous faire part des problématiques dans mon logement. En voici la liste : Celles-ci vous ont déjà été dénoncées verbalement, mais malheureusement, il n'y a pas eu de changement.
Explications ou demandes	Je vous demande d'intervenir pour régler toutes ces problématiques, de faire cesser, le bruit, de faire les réparations nécessaires, de cesser toute forme d'harcèlement, etc.
Conclusion	<p>En conséquence, vous êtes formellement mis en demeure de régler les problématiques énumérées précédemment et de m'accorder la somme de ____\$ en dédommagement dans les 10 jours suivant la réception de la présente. À défaut de vous y conformer, des poursuites judiciaires pourront être intentées contre vous, sans autre avis ni délai, au Tribunal administratif du logement. Veuillez agir en conséquence.</p> <p><i>Il faut mettre un délai jugé raisonnable auquel le propriétaire devra agir. Dans la plupart des cas, c'est 10 jours mais on pourrait le raccourcir pour des problématiques plus urgentes.</i></p>
Fin de la mise en demeure	<p>Signature Nom en lettres moulées Adresse du locataire Articles de lois du Code civil du Québec en pièces jointes <i>Il est très important de signer la lettre, sinon elle ne vaut pas grand-chose.....</i></p>

Exemples d'articles de lois

Pour des réparations non effectuées par le propriétaire : selon l'article 1854 du Code civil du Québec, le propriétaire est responsable de délivrer et maintenir le logement en bon état de réparation.

Pour des problèmes de moisissures, de rats, de punaises de lit, etc. : selon l'article 1913 du Code civil du Québec, le propriétaire ne peut offrir ni délivrer un logement impropre à l'habitation.

Un propriétaire harcelant : selon l'article 1902 du Code civil du Québec, un propriétaire ne peut pas harceler un locataire de manière à restreindre sa jouissance des lieux ou de manière à ce qu'il quitte le logement.

Pour un problème de bruit important provenant d'un logement voisin : selon l'article 1858, le locateur est tenu de garantir le locataire des troubles de droit apportés à la jouissance du bien loué.

Pour un propriétaire qui veut vous mettre dehors de votre logement illégalement, sans une audience devant un juge du Tribunal administratif du logement, lorsque ça ne concerne pas les exceptions (reprise de logement, changement d'affectation, etc.) :

Selon l'article 1936 du Code civil du Québec, tout locataire a un droit personnel au maintien des lieux. Il ne peut être évincé du logement que dans les cas prévus par la loi.

Attention à ne pas mettre tous les articles de lois du Code civil du Québec, il faut trouver le bon qui s'applique à votre situation. En cas de doute, communiquez avec votre comité logement.

EXEMPLE DE MISE EN DEMEURE**SOUS TOUTES RÉSERVES**
Par courrier recommandé

ville, le _____ 201_

Nom du propriétaire
Adresse
ville, Québec Code postal**Objet : Mise en demeure**

Madame, Monsieur,

Vous êtes propriétaire du logement que j'occupe au _____, appartement ____ de la rue _____ à _____ (ville). Actuellement mon logement a un urgent besoin de réparations suivantes afin de le rendre propre à l'habitation :

➤ _____ (depuis telle date _____)

Depuis le _____ 201_, je suis constamment dérangé (e) par le bruit anormal et excessif en provenance du logement situé au _____ de l'immeuble où j'habite. J'ai avisé le locataire fautif le _____ 201_, mais le problème persiste.

Je vous ai déjà fait part de ces problèmes verbalement, mais ceux-ci persistent. Vous comprendrez sûrement qu'il est difficile de tolérer cette situation qui m'empêche de profiter pleinement de mon logement comme j'y ai droit.

J'estime déjà avoir le droit à une diminution de loyer au montant de ____\$ par mois pour perte de jouissance des lieux ainsi que des frais de dédommagement de ____\$ pour le stress encouru (dommages moraux), de ____\$ pour dommages punitifs et de ____\$ pour pertes matérielles.

En conséquence, vous êtes formellement mis en demeure de prendre les mesures qui s'imposent pour corriger la situation au plus tard dans les ____ suivant la réception de la présente. À défaut par vous de vous y conformer, des poursuites judiciaires pourront être intentées contre vous au Tribunal administratif du logement, sans autre avis ni délai.

Veuillez agir en conséquence.

_____ (signature)

Téléphone :

Nom du ou de la locataire
Adresse

TYPES DE DÉDOMMAGEMENTS POUVANT ÊTRE DEMANDÉS

Vous trouverez plus loin, les types de dédommagements qui sont habituellement demandés lors d'un recours au Tribunal administratif logement.

Petit rappel, que de façon générale, on ne peut pas enlever de son loyer les dédommagements qu'on pense avoir droit. Ça prend une décision du Tribunal administratif du logement pour avoir droit aux dédommagements. Sinon, si on réussit à avoir une entente avec le propriétaire, il faut la mettre par écrit, signée et datée.

Aussi, pour demander des dédommagements, il faut en général, avoir dénoncé le problème au propriétaire et lui avoir donné le temps nécessaire de régler les problématiques (mise en demeure). Attention à ne mettre que les dédommagements qui s'appliquent à votre situation.

1) Diminution de loyer

Elle peut être demandée lorsqu'il y a une perte de jouissance des lieux. Elle est souvent demandée lorsque des travaux ne sont pas effectués ou lorsque le locataire doit endurer du bruit important provenant d'un logement voisin.

Habituellement, on demande une diminution du loyer, rétroactivement au moment où les problèmes ont été dénoncés au propriétaire (de préférence par mise en demeure) et on la demande jusqu'à ce que les problèmes soient réglés. On peut indiquer un montant ou un pourcentage par mois ainsi que le total.

Exemple de jurisprudence

Dans la cause suivante (locataires : Carl Masciola et July Gagnon ainsi que locateurs : Christian Dyke et Geneviève Leblanc), la régisseuse a accordé aux locataires lors de l'audience du 16 mars 2020, la diminution de loyer suivante : 100\$ en diminution de loyer par mois pour la période de juin 2018 à janvier 2019, donc la somme totale de 800\$. Voici le lien internet du jugement :

<https://www.canlii.org/fr/qc/qcrdl/doc/2020/2020qcrdl9048/2020qcrdl9048.html?searchUrlHash=AAAAAQAXImRpbWludXRpb24gZGUgbG95ZXIiCAAQAAAAQ&resultIndex=15>

2) Dommages moraux

Stress : Ils peuvent être demandés lorsqu'on vit un stress important en lien avec l'état du logement. Par exemple, le bruit important ou la présence de punaises de lit, m'apporte du stress, des problèmes de sommeil, etc. Il est possible aussi de les demander dans des situations où le propriétaire est harcelant (menace de mettre le locataire dehors illégalement).

Exemple de jurisprudence

Dans la cause suivante : (locataire : Nathalie Fréchette et propriétaire : Frédéric Labonté), le régisseur, lors de l'audience du 29 février 2016, a accordé à la locataire la somme de 1 500\$ à titre de dommages moraux globaux occasionnés, entre autres, par le stress. Voici le lien internet du jugement :

<https://www.canlii.org/fr/qc/qcrdl/doc/2016/2016canlii144196/2016canlii144196.html?searchUrlHash=AAAAAQAILmRvbW1hZ2VzIG1vcmlF1eClgc3RyZXNzIGFjY3VlaWxsZQA AAAAB&resultIndex=4>

Troubles et inconvénients : il est possible de demander des dommages moraux pour les troubles et inconvénients. Par exemple, le locataire a dû nettoyer intensivement son logement, à son arrivée, car il était dans un état d'insalubrité important.

Exemple de jurisprudence

Dans la cause suivante : (locataire : Bohuslav Kotan et propriétaire : Ardes Investments), lors de l'audience du 17 mai 2010, la régisseuse a accordé au locataire à somme de 1 000\$ en dommages moraux pour les inconvénients subis. Voici le lien internet du jugement :

<https://www.canlii.org/fr/qc/qcrdl/doc/2010/2010canlii112586/2010canlii112586.html?searchUrlHash=AAAAAQBZG9tbWFnZXMgbW9yYXV4IHRYb3VibGVzIGluY29udsOpbmllbnRzICJhY2N1ZWlscGUgbGEgZGVtYW5kZSBkdSBsb2NhdGFpcmUiAAAAAAE&resultIndex=3>

3) Dommages matériels

On les demande lorsque le locataire a dû jeter des biens, en raison de l'inaction du propriétaire. Par exemple, j'ai dû jeter des biens à cause de la présence de punaises de lit.

Il est possible aussi de demander le remboursement des frais de déménagement ou de relocalisation (frais de rebranchement de services, etc.). On peut les demander quand par exemple, on a décidé de ne pas renouveler son bail, parce que le propriétaire n'a pas fait les correctifs nécessaires.

Ça peut aussi être le remboursement de la perte de nourriture, car celle-ci a dû être jetée, considérant la présence importante de fourmis.

Exemple de jurisprudence

Dans la cause suivante : (locataire : Henri-Gérard Brière et propriétaire : Saiful Islam Syed), lors de l'audience du 30 septembre 2014, la régisseuse a accordé la somme de 2 000\$ à titre de dommages matériels. Voici le lien internet du jugement :

<https://www.canlii.org/fr/qc/qcrdl/doc/2014/2014canlii112276/2014canlii112276.html?searchUrlHash=AAAAQA8ImRvbW1hZ2VzIG1hdMOpcmlbHMlCAgICJhY2N1ZWlscGUgbGEgZGVtYW5kZSBkdSBsb2NhdGFpcmUiAAAAAAE&resultIndex=1>

4) Dommages punitifs

Les dommages punitifs sont plus rarement demandés et plus rarement accordés. Ils sont accordés principalement dans une situation où le propriétaire harcèle le locataire pour qu'il quitte son logement. Par exemple, un propriétaire mécontent coupe l'accès à l'électricité et à l'eau et met les biens du locataire à l'extérieur du logement, sans décision d'expulsion du Tribunal administratif du logement. Ou encore le propriétaire entre dans le logement, à plusieurs reprises, sans le consentement du locataire et sans urgence le justifiant.

Exemples de jurisprudence

Dans la cause suivante : (locatrices : Caroline Campeau et Sonya Campeau et locataire : Moustapha Diop), lors de l'audience du 16 février 2016, la régisseuse a accordé la somme de 200\$ à titre de dommages punitifs. Voici le lien internet du jugement :

<https://www.canlii.org/fr/qc/qcrdl/doc/2016/2016canlii134833/2016canlii134833.html?searchUrlHash=AAAAAQBLImRvbW1hZ2VzIHB1bml0aWZzliAgICAgGFyY8OobGVtZW50ICAgICJhY2N1ZWlzbGUgbGEgZGVtYW5kZSBkdSBsb2NhdGFpcmUiAAAAAAE&resultIndex=1>

Dans la cause suivante : (locataire : Pierre Higgins et locateur : Gérard Malo), lors de l'audience du 5 août 2014, la régisseuse a accordé à la locataire la somme de 15 000\$ en dommages punitifs. Voici le lien internet du jugement :

<https://www.canlii.org/fr/qc/qcrdl/doc/2014/2014canlii107206/2014canlii107206.html?searchUrlHash=AAAAAQBLImRvbW1hZ2VzIHB1bml0aWZzliAgICAgGFyY8OobGVtZW50ICAgICJhY2N1ZWlzbGUgbGEgZGVtYW5kZSBkdSBsb2NhdGFpcmUiAAAAAAE&resultIndex=2>

Recherche de jurisprudence

Il faut savoir que c'est à vous de déterminer le montant exact que vous souhaitez demander, comme dédommagement. Le juge décidera par la suite, s'il vous accorde ou non le montant demandé. Sachez qu'un juge ne peut pas vous accorder plus, que ce vous avez demandé, mais il peut vous accorder moins s'il estime que le préjudice subi est moins important que ce que vous pensiez ou rien du tout, si votre requête n'est pas fondée. Si vous ne savez pas quel montant demandé, vous pouvez vous informer auprès d'un avocat ou consulter les sites internet jugements.qc.ca ou www.canlii.org pour trouver de la jurisprudence. En effet, le juge pourrait aussi prendre sa décision en évaluant des causes similaires à votre cause (jugements du Tribunal administratif du logement), que vous pourriez soumettre durant l'audience.

Avoir un avocat ?

Sachez que vous avez toujours le droit de vous représenter par vous-même lors d'une audience au Tribunal administratif du logement. Toutefois, sachez que si vous souhaitez être représenté par un avocat, dans certains cas, ce n'est pas possible. Par exemple, si votre recours **est uniquement un recours monétaire (dédommagement)** et qu'il s'agit d'une somme de moins de 15 000\$, vous ne pourrez alors pas avoir un avocat vous représentant durant l'audience et l'autre partie non plus, puisqu'il s'agit d'une cause de petites créances. De plus, sachez que le Tribunal administratif du logement a la compétence de traiter de façon générale, toute demande relative d'un logement lorsque la somme demandée en dédommagement est inférieure à 85 000\$.

**Vous avez maintenant tous les outils pour rédiger une belle mise en demeure!
N'hésitez pas à contacter votre comité logement pour davantage de soutien.**

RAPPEL DES ÉTAPES DE LA RÉDACTION ET DE L'ENVOI D'UNE MISE EN DEMEURE

Avant la rédaction et l'envoi d'une mise en demeure

Avoir envisagé et évalué les alternatives à l'envoi d'une mise en demeure, par exemple :

- Entente à l'amiable;
- Médiation citoyenne.

Pour la rédaction de la mise en demeure

- Dresser la liste des problématiques constatées dans le logement pièce par pièce.
- Faire un résumé des comportements et/ou attitudes reprochés au propriétaire, ainsi que la liste des inconvénients qui y sont rattachés.
- Avoir sous la main les informations suivantes (ou aller les chercher selon le cas) :
 - Nom du propriétaire et son adresse;
 - Durée du bail, date de signature, date de renouvellement (s'il y a lieu).
- Dresser la liste des éléments demandés au propriétaire (et, le cas échéant, en établir les montants)
 - Réparations à faire;
 - Modification de comportements / attitudes;
 - Dédommagements matériels;
 - Diminution de loyer;
 - Dommages moraux et/ou dommages punitifs.
- Évaluer le délai qui sera inclus dans la mise en demeure
 - Ex : 5 jours en situation d'urgence;
 - Ex : 10 jours pour les situations normales
- Chercher le(s) articles de loi appropriés aux éléments mentionnés dans la mise en demeure ou obtenir de l'aide pour ce faire.
- Procéder à la rédaction de la mise en demeure ou obtenir de l'aide pour ce faire.

Procéder à l'envoi de la mise en demeure au propriétaire

Faire cet envoi par l'un des moyens suivants :

- Courrier recommandé (le cas échéant, conserver la facture ainsi que le numéro de repérage);
- Huissier (le cas échéant, conserver la facture).

Obtenir et conserver la preuve de l'envoi et de la réception par le propriétaire

Si l'envoi est fait par courrier recommandé, imprimer et conserver la signature du propriétaire. Si le propriétaire ne va pas chercher la lettre au bureau de poste, elle sera retournée à l'expéditeur, dans ce cas, **ne surtout pas l'ouvrir**. Il faut conserver cette enveloppe intacte.

Durant le délai de la mise en demeure

Le délai mentionné dans la mise en demeure commence à la date à laquelle elle est reçue par le propriétaire. Durant ce délai, il faut donner l'opportunité au propriétaire de procéder à ce qui lui est demandé. Ne surtout pas faire l'erreur de l'empêcher de le faire (ex : l'empêcher de faire les réparations, il doit par contre respecter les délais de préavis ainsi que les heures permises).

Une fois le délai de la mise en demeure terminé

- Si le propriétaire a répondu de façon satisfaisante à la mise en demeure, le processus s'arrête là !
- Si le propriétaire a répondu, mais que sa réponse n'est pas satisfaisante ou alors s'il n'a pas répondu, il faut alors envisager et évaluer les suites à y donner, par exemple via une demande auprès du Tribunal administratif du logement.