



**ACTION-  
LOGEMENT**  
LANAUDIÈRE

Action-Logement Lanaudière, comité logement pour la région de Lanaudière  
144, rue Saint-Joseph, local 213  
Joliette (Québec) J6E 5C4  
450-394-1778  
1-855-394-1778

## SE PRÉPARER POUR UNE AUDIENCE AU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

---

### **Avant de commencer...**

Se référer au document « Faire une demande au Tribunal administratif du logement » pour la démarche à suivre afin de déposer une demande.

Voici un bref résumé des étapes précédentes...

- Une mise en demeure a été envoyée au propriétaire;
- Le délai de la mise en demeure est expiré;
- Vous avez déposé une demande au Tribunal administratif du logement et, s'il y a lieu, payé les frais exigés;
- La demande faite au tribunal ainsi qu'une liste des pièces ont été notifiées au propriétaire;
- Les documents suivants ont été déposés au tribunal **DANS LES 45 JOURS** du dépôt de la demande :
  - Formulaire « Liste des pièces » dûment rempli;
  - Preuve de notification de la demande et de la liste des pièces.

### **Il est maintenant temps de vous préparer pour l'audience au Tribunal administratif du logement !**



Nous suggérons fortement de ne pas attendre d'avoir la date de l'audience avant de commencer à vous y préparer. D'une part, il peut s'écouler une grande période de temps avant d'avoir la date. D'autre part, lorsque vous aurez votre date d'audience, il ne vous restera plus beaucoup de temps pour vous préparer. Ensuite, aussi bien commencer alors que les faits et événements sont encore frais dans votre mémoire.

## ÉTAPE 1: CONNAÎTRE LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

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

### **Qui peut être présent à l'audience et quel est le rôle de chacun ?**

**Le juge administratif** Il entend les témoignages durant l'audience, il prend connaissance des preuves de chacune des parties et il rend une décision basée sur les preuves et les lois qui s'appliquent à la cause sur laquelle porte cette audience.

**Le locataire** vous serez présent ou présente!

**Le propriétaire** Il présentera ses preuves et fera témoigner ses témoins, s'il en a.

**Les témoins** Vos témoins et ceux de votre propriétaire seront aussi présents à l'audience. Les témoins doivent attendre à l'extérieur de la salle d'audience, avant de faire leurs témoignages, afin de ne pas être influencés, par ce qui est nommé dans la salle d'audience. Les témoins parlent de ce qu'ils ont personnellement constaté.

## ÉTAPE 2: PRÉPARER VOS PREUVES

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.

### **Attention**

1) Si la notification de la demande au propriétaire n'est pas déposée au dossier du Tribunal administratif du logement dans les 45 jours du dépôt de la demande, la demande sera fermée.

- 2) Le Tribunal administratif du logement peut refuser de convoquer les parties en audience tant que le formulaire « Liste des pièces » ainsi que sa preuve de notification (envoi) au propriétaire ne sont pas déposés au dossier du Tribunal administratif du logement.

Afin de confirmer le plus possible le témoignage du locataire, il peut être opportun de remettre au juge des preuves. Il est important de prioriser les preuves qui sont reliées à votre cause. Ces preuves doivent être préparées en trois copies : en plus d'une copie pour le locataire, il faudra remettre une copie au juge et une au propriétaire.

Afin de faciliter la présentation de votre témoignage et de vous permettre de bien faire comprendre au juge ce qui s'est passé, il est important de classer ces preuves en ordre chronologique des dates, du plus ancien au plus récent. Il est suggéré de les numéroter : 1, 2, 3,4, 5, etc. Ainsi, durant les audiences, il sera plus facile d'identifier le document par le chiffre et ces documents seront plus faciles à remettre en ordre, s'ils sont mélangés.

Qu'est-ce qu'une preuve? Ça peut être des photos, des enregistrements, vos lettres et mises en demeure envoyées au propriétaire, le bail, les règlements d'immeuble, des factures, un rapport d'un expert (évaluation de l'air, inspection en bâtiment, etc.), un billet médical, des lettres envoyées par le propriétaire, etc.

### **Exemple**

Une audience porte sur un recours concernant des punaises de lit.

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

Cette audience portant UNIQUEMENT sur les punaises de lit, des photos montrant une fenêtre mal isolée ne sert à rien comme preuve.

Par contre, des photos de punaises de lit et un rapport d'exterminateur sont de bonnes preuves à présenter dans cette audience.

### **Les rapports d'experts**

Parfois, afin de confirmer notre version des faits, il peut être opportun de faire appel à un ou des experts. Il peut s'agir de médecin, policier, pompier, inspecteur municipal ou de tout autre spécialiste dans un domaine particulier. Cette personne rédigera un rapport que le locataire pourra inclure dans la liste des pièces. Il est important d'obtenir ce rapport avant d'envoyer le formulaire « Liste des pièces » au propriétaire ou de le déposer au dossier du tribunal.

Les rapports rédigés par des experts peuvent tenir lieu de leur témoignage. Cela implique qu'ils n'auront peut-être pas à venir témoigner le jour de l'audience. Et ATTENTION, si le tribunal estime que la production du rapport aurait été suffisante (donc que le témoignage n'apporte rien de plus), il peut condamner la partie qui a convoqué cet expert comme témoin à payer des frais. Ceci constitue un changement majeur puisque par le passé, il pouvait arriver

qu'un juge rejette le rapport comme preuve, puisque l'autre partie ne pouvait pas contre-interroger un rapport écrit et que la présence de l'expert était alors requise pour répondre aux questions de la partie défenderesse.

### ÉTAPE 3: PRÉPARER VOTRE TÉMOIGNAGE

**Une des étapes les plus importantes du passage en audience au Tribunal administratif du logement : le témoignage.** Lorsque vous serez présent ou présente devant le juge, vous devrez faire votre témoignage, c'est-à-dire présenter les faits reliés à votre cause ainsi que vos différentes demandes. Vous devrez également nommer les justifications et arguments de vos demandes, ainsi que l'impact qu'a eu l'inaction du propriétaire sur vous et, le cas échéant votre famille, les conséquences financières, psychologiques, etc.

**Commencer la préparation de votre témoignage le plus rapidement possible.** D'une part, il peut s'écouler une grande période de temps avant d'avoir la date. D'autre part, lorsque vous aurez votre date d'audience, il ne vous restera plus beaucoup de temps pour vous préparer. Ensuite, aussi bien commencer alors que les faits et événements qui se sont passés sont encore frais dans votre mémoire.

**Préparer un aide-mémoire écrit de votre témoignage.** Nous suggérons aux locataires de rédiger leur témoignage par écrit qui servira d'aide-mémoire durant l'audience. Toutefois, il faudra éviter de le lire durant l'audience, car cela vous ferait perdre de la crédibilité. Il est préférable de le faire le plus rapidement possible puisque des oublis pourraient survenir, avec le passage du temps. Nommer les éléments pertinents en ordre chronologique, donc passer des événements passés aux événements présents, tout en incluant dans votre témoignage, les preuves qui seront remises au fur et à mesure. Vous pouvez même utiliser les preuves en ordre chronologique pour vous aider à bâtir votre témoignage.

**Il est donc très important de bien s'expliquer à l'audience et être attentif aux dates.** Essayer dans la mesure du possible d'indiquer les dates des événements. Si vous ne les connaissez pas avec précision, essayez de dire autour de quel mois et de quelle année. Il faut faire très attention à ne pas se tromper. Il est préférable de mettre une date approximative qu'une fausse date. S'il y a des incohérences dans votre témoignage, le juge pourrait penser que vous mentez et vous perdrez alors toute votre crédibilité. Rappelez-vous que le juge ne sait pas ce qui s'est passé. C'est en comprenant bien ce qui s'est passé qu'il pourra rendre la meilleure décision possible. Ne pas faire du «coq à l'âne» peut aider à la clarté du témoignage.

**Exemple de dates à spécifiez clairement**

Date d'arrivée au logement, quand les problèmes ont commencé, quand vous les avez dénoncés au propriétaire, quand ils ont terminé (s'il y a lieu) et quand vous avez quitté votre logement (s'il y a lieu).

**Bien identifier les demandes et les dédommagements ainsi que les nommer clairement à l'audience.** Spécifier clairement vos demandes et de bien identifier les dédommagements demandés (vous référer à votre demande introduite au Tribunal administratif du logement).

**Se rappeler de ne pas faire de oui-dire.** Attention, si vous mentionnez les paroles d'une autre personne durant votre témoignage, cela pourrait être considéré comme du oui-dire et il est possible alors que cette information ne soit pas considérée par le juge dans son jugement. Il serait dans ce cas-ci préférable de demander à cette personne de venir témoigner de ce qu'elle a dit ou entendu, car votre témoignage sert à nommer ce que vous avez vécu personnellement.

**Se concentrer sur les faits reliés à votre cause.** Peut-être avez-vous beaucoup de frustrations envers le propriétaire? Peut-être souhaitez-vous tout nommé ce qui s'est passé? Toutefois, le juge n'entendra et ne se prononcera que sur ce qui est mentionné dans votre demande. Non seulement parler d'éléments qui ne figurent pas dans votre demande ne sert à rien, mais il est possible que le juge ne vous laisse pas en parler ou n'en tienne pas compte dans son jugement. Dites-vous alors que vous perdez du temps précieux pour parler de vos réclamations en lien avec la cause. De plus, cela aura définitivement un impact négatif sur le jugement qui sera rendu. Il est naturel, voir normal, dans certaines circonstances, d'en avoir gros sur le cœur, mais l'audience au Tribunal administratif du logement n'est surtout pas la bonne occasion pour se « vider le cœur ».

**Exemple**

Une audience porte sur un recours concernant des punaises de lit.

**Dans cet exemple...** Cette audience portant UNIQUEMENT sur les punaises de lit :

Montrer des photos montrant une fenêtre mal isolée ne sert à rien comme preuve.

Parler des comportements harcelants du propriétaire ne fera pas avancer la cause du locataire.

Parler de l'un de vos voisins qui fait du bruit ne sert absolument à rien.

Par contre, des photos de punaises de lit et un rapport d'exterminateur sont de bonnes preuves à présenter dans cette audience.

## PRÉPARER VOS QUESTIONS POUR VOS TÉMOINS

Il est possible de faire témoigner des personnes durant l'audience. Les témoins servent à établir une confirmation de l'état de votre logement, de propos ou de comportements du propriétaire ou encore de votre détérioration de votre état psychologique en lien avec la situation. Il y aurait lieu de se faire une liste de témoins avec leur adresses, noms et numéros de téléphone. Il est important aussi de demander à vos témoins potentiels de vous faire part de tout changement de coordonnées afin que vous puissiez les joindre dans un futur plus éloigné.

Il y a deux catégories de témoins :

### **Témoin ordinaire**

C'est une personne qui a personnellement vu ou entendu des choses. Son rôle n'est pas de donner son opinion. Elle ne témoigne que sur des faits. Il peut s'agir d'un membre de la famille, ami, voisin, etc.

### **Témoin expert**

Parfois, afin de confirmer notre version des faits, il peut être opportun de faire appel à un ou des experts. Il peut s'agir de médecin, policier, pompier, inspecteur municipal ou de tout autre spécialiste dans un domaine particulier. C'est une personne qui possède des connaissances et une expertise particulière. En se basant sur les faits recueillis ou constatés, le témoin expert émet une opinion en rédigeant un rapport que le locataire pourra inclure dans la liste des pièces.

Il faut évaluer la pertinence de faire témoigner cet expert en plus de déposer son rapport. La question à se poser est : son témoignage apportera-t-il des précisions supplémentaires en plus de son rapport ? Les rapports rédigés par des experts peuvent tenir lieu de leur témoignage. Cela implique qu'ils n'auront peut-être pas à venir témoigner le jour de l'audience.

**Attention** : si le tribunal estime que la production du rapport aurait été suffisante (donc que le témoignage n'apporte rien de plus), il peut condamner la partie qui a convoqué cet expert comme témoin à payer des frais.

**Suggestions pour la préparation et la formulation des questions aux témoins**

- Préparer une liste de questions en lien avec ce qui a été constaté par les témoins.
- Poser des questions claires et ouvertes et éviter les questions suggestives (généralement, une question est suggestive quand elle se répond simplement par oui ou non).
- Ne pas insinuer les réponses dans les questions.
- Il peut être opportun de remettre votre liste de questions d'avance à vos témoins, afin qu'ils puissent bien se préparer.
- Ne jamais leur dire quoi dire ou insister fortement pour qu'ils disent certaines choses plutôt que d'autres.
- Ils devront répondre honnêtement, au meilleur de leurs connaissances.

**Exemple # 1**

Quel est votre nom? Quel est votre lien avec moi ? À combien de reprises êtes-vous venu à mon logement, à telle adresse, et dans quelles circonstances ? Qu’avez-vous constaté sur les lieux et à quelles dates ?

**Dans cet exemple :** Il s’agit de questions ouvertes dans lesquelles aucune réponse n’est suggérée.

**Exemple # 2**

Quel est votre nom? Quel est votre lien avec moi ? Avez-vous entendu lorsque le propriétaire m’a insulté ?

**Dans cet exemple :** La dernière question ne serait pas acceptée. On y suggère que le témoin a entendu ce que le propriétaire a dit.

**Exemple # 3**

Quel est votre nom? Quel est votre profession et où travaillez-vous? Quelles études avez-vous réalisées pour faire cet emploi? Depuis combien d’années travaillez-vous pour votre employeur actuel? À combien de reprises vous êtes-vous déplacé pour visiter le logement et sur quelle période? Qu’avez-vous constaté lors de vos visites? Combien d’avis avez-vous transmis au propriétaire et pouvez-vous nous dire le contenu de ces avis?

**Dans cet exemple :** Il s’agit de questions ouvertes dans lesquelles aucune réponse n’est suggérée.

**Exemple #4**

Est-il vrai que vous avez constaté de la moisissure dans le logement ?

**Dans cet exemple :** Cette question ne serait pas acceptée. On y suggère qu’il y avait de la moisissure.

**Comment s’assurer de la présence d’un témoin à l’audience ?**

Pour s’assurer de la présence obligatoire d’un témoin à une audience, il faut faire une citation à comparaître (subpoena), émise soit par un avocat ou par un juge du Tribunal administratif du logement. Le cas échéant, il faut se présenter au Tribunal administratif du logement. S’il s’agit d’un témoin expert, bien souvent, une citation à comparaître est obligatoire.

La citation à comparaître doit être transmise au témoin, par huissier, obligatoirement, au moins trois jours avant la date d’audience. Vous pourrez faire cette démarche seulement du moment que vous avez reçu la date d’audience.



Vous n'êtes pas obligé de faire un ordre de comparaître si vous êtes certain ou certaine que la personne viendra et qu'elle est fiable (membre de la famille, ami). Toutefois, si cette personne ne vient pas et que vous n'avez pas fait d'ordre de comparaître, vous risquez alors de perdre son témoignage important comme preuve dans l'évaluation que fera le ou la juge de votre cause.

**ÉTAPE 4: SE PRATIQUER**

Bravo! Vous avez maintenant terminé de « monter votre dossier ». Maintenant, il vous reste à pratiquer. On vous suggère de vous pratiquer à faire votre témoignage en remettant des copies au juge ainsi qu'au propriétaire. Vous pouvez même demander l'aide d'un ami. Cela vous permettra également de voir combien de temps prend votre témoignage, question que le ou la juge pourrait vous demander. À force de pratiquer, il sera plus facile de vous rappeler de votre témoignage et vous serez davantage fluide pendant l'audience.

---

\*\*\*Pour terminer, n'oubliez pas que vous pouvez demander l'aide de votre comité logement pour réaliser les différentes étapes. En effet, Action-Logement Lanaudière est disponible pour vous aider à vous préparer pour votre audience au Tribunal administratif du logement. Nous ne pouvons pas vous représenter durant l'audience comme le ferait un avocat, mais nous pouvons vous soutenir afin que vous soyez bien préparé pour votre audience. Ce sera alors moins stressant pour vous de présenter votre dossier au juge. De plus, dans certains cas, nos intervenants peuvent être présents lors de votre audience comme observateurs. Nous acceptons de nous déplacer afin de vous offrir un soutien psychologique. **Toutefois, nous ne pouvons pas intervenir ou répondre à vos questions durant l'audience.** \*\*\*

---

## DÉROULEMENT D'UNE AUDIENCE AU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

### Consignes générales pour l'audience

- Avoir avec soi notre dossier, nos preuves et s'être assuré de la présence des témoins.
- Être vêtu convenablement et retirer sa casquette, son chapeau ou lunettes avec verres fumés (de soleil).
- Ne pas mâcher de gomme ou manger durant l'audience.
- Durant l'audience fermer son cellulaire, utiliser un langage respectueux et toujours s'adresser au juge.
- Vouvoyer.
- Ne jamais couper la parole au juge ou à l'autre partie.
- Être attentif aux explications du juge.
- Ne pas contredire ou argumenter avec le juge.

### Avant l'audience

- Se présenter à la date, l'heure et le lieu indiqué sur l'avis d'audition qui vous a été envoyé.  
**Important** : Le Tribunal administratif du logement peut procéder même en votre absence
- À votre arrivée, confirmer votre présence au préposé à l'accueil ou sur la feuille de présence, selon le cas et s'asseoir dans la salle d'accueil
- Le Tribunal administratif du logement procédera à l'appel des parties.

### Déroulement de l'audience

- 1) Le juge administratif demande aux personnes présentes de s'identifier.
- 2) Le juge administratif explique le déroulement de l'audience
- 3) À tour de rôle, les parties sont assermentées, c'est-à-dire qu'elles affirment solennellement ne dire que la vérité, rien que la vérité.
- 4) Chaque partie présente, à tour de rôle, ses preuves et témoins. La partie demanderesse débute.
- 5) Une fois la présentation des preuves et témoins faite, chaque partie pourra, à tour de rôle, plaider, c'est-à-dire expliquer ses arguments pour tenter de convaincre le tribunal.

Le juge administratif prendra la cause en délibéré et rendra sa décision au maximum, habituellement, dans les 3 mois suivant la date d'audience.

La décision est finale. **Il faut accepter le jugement même si on n'est pas satisfait du résultat.**

Possibilité d'aller en appel dans de **rares situations exceptionnelles pour contester le jugement**. Il y a un délai légal à respecter. C'est une démarche complexe et coûteuse, qui nécessite un avocat.

## AIDE MÉMOIRE POUR PRÉPARER SON TÉMOIGNAGE

- Procéder à la rédaction du témoignage le plus rapidement possible. Se faire un aide-mémoire.
- Se limiter aux faits et preuves liées à la cause en litige. Une audience porte sur les objets et motifs apparaissant dans la demande ou dans les amendements s'il y en a.
- Éviter de faire du coq à l'âne. Laisser tomber les faits superflus.
- Éviter les oui-dire (rapporter les paroles de quelqu'un d'autre).
- Énoncer les faits en ordre chronologique.
- Indiquer les dates des événements (une date précise est préférable, sinon il faut y aller d'une date approximative et éviter les fausses dates).
- Être le plus clair possible dans sa description des faits.
- Spécifier clairement ce que l'on demande et les dédommagements demandés.
- Avoir rédigé son témoignage par écrit qui servira d'aide-mémoire, mais ne pas le lire durant l'audience.
- Nommer les justifications et arguments de ce que l'on demande.
- Nommer l'impact qu'a eu l'inaction du propriétaire sur vous (conséquences financières, psychologiques).
- Inclure dans son témoignage les preuves qui seront remises au fur et à mesure.

### **Durant son témoignage, éviter de faire la lecture de l'aide-mémoire que vous avez préparé.**

\*\*\*N'oubliez pas que vous pouvez demander l'aide de votre comité logement pour réaliser les différentes étapes. En effet, Action-Logement Lanaudière est disponible pour vous aider à vous préparer pour votre audience au Tribunal administratif du logement. \*\*\*

**RAPPEL DES ÉTAPES DE PRÉPARATION POUR UNE AUDIENCE AU  
TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT**

- Lire le document au complet « se préparer pour une audience au tribunal administratif du logement »
- Préparer vos preuves (photocopies!)
- Préparer votre témoignage
- Préparer vos questions pour vos témoins
- Se pratiquer

\*\*\*N'oubliez pas que vous pouvez demander l'aide de votre comité logement pour réaliser les différentes étapes. En effet, Action-Logement Lanaudière est disponible pour vous aider à vous préparer pour votre audience au Tribunal administratif du logement. \*\*\*