

LE DROIT DU LOGEMENT

Recours et nouvelles
procédures au Tribunal
administratif du logement





Ce document a été rendu possible grâce à la
Direction régionale de la santé publique

Mai 2021

Table des matières

Droits des locataires, une lutte constante	1
Droit et application de la loi	
Droit au maintien dans les lieux	2
Résiliation du bail	3
Augmentation de loyer et modification au bail	4
Jouissance paisible des lieux	5
Salubrité	6
Recours et accompagnement	
Mise en demeure	6
Signification de la mise en demeure	7
Ouvrir un dossier au Tribunal administratif du logement	8
Ouvrir un dossier au Tribunal administratif du logement en ligne	9
Ouverture d'une demande conjointe (résidente de RPA)	10
Accompagnement des locataires	11
Visioconférence	11
Conciliation	11
Témoins	11
Requête auprès de la Division des permis et inspections de l'Arrondissement	13
Annexes	
Grille d'estimation de l'augmentation de loyer	13
Étapes de la rédaction de la mise en demeure	14
Exemple de mise en demeure	15
Coordonnées	

LES DROITS DES LOCATAIRES, UNE LUTTE CONSTANTE

Le 31 août 2021 entraient en vigueur des mesures touchant la Régie du logement : changement de nom et introduction de nouvelles procédures. L'organisme, maintenant appelé le Tribunal administratif du logement, mettait en place de nouvelles procédures venant complexifier les démarches pour introduire une demande. Alors que les comités logement revendiquent depuis de nombreuses années une réforme majeure de ce tribunal pour mettre fin aux profondes injustices vécues par les locataires, les nouvelles procédures imposées aux parties rendent les recours encore moins accessibles pour les locataires. Pourtant, les décisions du Tribunal administratif du logement favorisent déjà les propriétaires, non seulement parce qu'ils sont plus souvent représentés par des avocats, mais aussi parce qu'ils sont souvent enregistrés comme personne morale (compagnie) et peuvent donc être représentés par des gestionnaires expérimentés.

Les nouvelles procédures visant à rendre le Tribunal plus efficace sont certes appréciées des avocats, mais elles représentent un réel recul pour les locataires, qui se représentent habituellement seuls. Les nouvelles procédures plus contraignantes, qui demandent de bien comprendre les multiples étapes se rattachant à une demande, ont pour effet de dissuader encore davantage les locataires de faire valoir leurs droits. Elles peuvent même avoir comme résultat la perte de son logement, si le locataire oublie une étape dans ses démarches d'opposition à une éviction pour agrandissement ou subdivision, par exemple.

La signification de la liste de preuves, le dépôt de la preuve de signification de la demande dans les 45 jours au Tribunal, les audiences par visioconférence, l'utilisation de la médiation, etc. sont autant de nouvelles mesures qui créent des barrières supplémentaires entre les parties et les juges, et peuvent porter atteinte aux droits des locataires.

Le Comité logement de la Petite Patrie souhaite, en diffusant ce cahier, outiller le plus possible les intervenants communautaires et institutionnels quant aux droits des locataires, aux recours possibles et aux nouvelles procédures liées à ces recours. Nous sommes conscientes de la complexité de ces procédures et des fines nuances à apporter pour assurer la transmission d'informations juridiques appropriées. Nous espérons que ce cahier permettra aux intervenants de mieux saisir les droits et recours des locataires et de rassurer les locataires vivant des problèmes de logement avant de les orienter le plus rapidement possible vers le comité logement ou l'association de locataires de leur quartier.

Droits et application de la loi

MAINTIEN DANS LES LIEUX

Au Québec, sauf exceptions prévues par la loi, la locataire d'un logement bénéficie du droit au maintien dans les lieux. En vertu de ce droit important, le bail se renouvelle automatiquement et la locataire demeure dans son logement tant qu'elle respecte les obligations liées à son bail.

- **Reprises, évictions et changements d'affectation**

La propriétaire peut reprendre un logement occupé par une locataire pour s'y loger ou loger un ascendant (mère, père) ou un descendant (enfant) ou une proche dont elle est le principal soutien. Seuls les individus (propriétaires uniques ou conjoints) ont le droit de reprendre un logement. Les logements situés dans des immeubles possédés par des copropriétaires non conjoints ou par des personnes morales ne peuvent pas faire l'objet d'une reprise. Les délais d'avis doivent être respectés. **Une locataire qui ne répond pas dans les trente jours est réputée refuser la reprise.** La propriétaire doit alors demander au Tribunal administratif du logement de statuer sur son droit de reprise, par la démonstration de sa bonne foi et du sérieux de son projet.

<https://tinyurl.com/repriseTAL>

Articles 1957 à 1970 du Code Civil du Québec

La propriétaire peut aussi procéder à une éviction pour effectuer une subdivision, un agrandissement ou un changement d'affectation d'un logement occupé par une locataire, toujours en respectant les délais requis. Attention! **Contrairement aux cas de reprise, c'est à la locataire d'introduire une demande d'opposition au Tribunal administratif du logement dans les trente jours suivant la réception de l'avis, sans quoi la locataire sera réputée avoir accepté son éviction. Il est très important de s'assurer de déposer la preuve de notification de la demande ainsi que la liste des preuves dans les 45 jours suivant l'ouverture du dossier sans quoi le Tribunal administratif du logement fermera le dossier et la locataire perdra son logement.** La loi prévoit un dédommagement automatique à verser à la locataire, équivalent à trois mois de loyer et aux frais de déménagement, sur présentation de factures. Si la locataire s'oppose au projet auprès du Tribunal administratif du logement, la propriétaire doit démontrer le sérieux de son projet en présentant sa preuve (qui peut inclure les plans d'agrandissement ou de subdivision ainsi que les permis nécessaires émis par la municipalité).

<https://tinyurl.com/evictionTAL>

Articles 1957 à 1970 du Code Civil du Québec

- **Interdiction de reprise de logement ou d'éviction pour les locataires de 70 ans ou plus**

Il est maintenant interdit de procéder à une reprise ou à une éviction si la locataire aînée ou son conjoint 1) a 70 ans ou plus, 2) vit dans son logement depuis au moins dix ans au moment de la reprise ET 3) est à faible revenu selon le *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* (ce montant diffère selon les régions : en 2020, il est de 31 000\$ maximum pour une personne seule à Montréal et de 29 000\$ à Québec).

Si ces trois conditions sont réunies (chez la locataire ou son conjoint), il est interdit de procéder à une éviction pour agrandissement, subdivision ou changement d'affectation. Par contre, dans le cas des reprises, la loi a prévu trois cas où l'interdiction ne s'applique pas : si la propriétaire souhaitant reprendre le logement pour elle-même est âgée de 70 ans ou plus; si la bénéficiaire de la reprise (père ou mère de la propriétaire) est âgée de 70 ans ou plus; si la propriétaire occupante est âgée de 70 ans ou plus et souhaite loger, dans le même immeuble qu'elle, une personne âgée de moins de 70 ans qui est de descendance directe ou est le principal soutien de la propriétaire occupante.

Les exceptions prévues à la loi doivent respecter les mêmes règles que pour tout type de reprise (propriétaire unique ou en couple, bénéficiaire légitime de la reprise, intention démontrée de mener le projet à bien, etc.).

Article 1959.1 du Code civil du Québec

POURSUITE POUR REPRISE OU ÉVICTION DE MAUVAISE FOI

Une locataire peut demander des dommages-intérêts de sa propriétaire si elle possède des preuves que sa reprise ou son éviction s'est faite de mauvaise foi. Nous recommandons aux locataires d'enregistrer la conversation ou d'être accompagnées par des témoins lors de rencontres avec leur propriétaire et, en quittant leur logement, de demander à une voisine de surveiller les allées et venues autour de leur ancien logement. Nous savons d'expérience que la majorité des reprises ou évictions sont faites sous de faux prétextes et il est important de se préparer à une poursuite pour reprise de mauvaise foi (un dédommagement peut facilement dépasser 10 000 \$).

Article 1968 du Code civil du Québec

RÉSILIATION DU BAIL

- **Résilier un bail en raison de l'attribution d'un logement à loyer modique**

Pour résilier un bail parce que l'on s'est vu attribuer un logement à loyer modique, il faut transmettre à la propriétaire un préavis de deux mois indiquant la cause de la résiliation du bail et une attestation de l'autorité concernée (ex. : Office municipal d'habitation, la coopérative, etc.) qui confirme l'attribution d'un logement à loyer modique.

Article 1974 du Code civil du Québec

<https://tinyurl.com/loyermodiqueTAL>

- **Résilier un bail en cas de violence conjugale ou d'agression à caractère sexuel**

La locataire peut résilier un bail si sa sécurité ou celle d'un enfant est menacée en raison de violence conjugale ou suite à une agression sexuelle. Dans ce cas, les démarches sont complexes; se reporter à l'adresse suivante :

<https://tinyurl.com/violenceTAL>

Article 1974 du Code civil du Québec

- **Résilier un bail en raison de l'admission permanente dans un lieu d'hébergement où sont offerts des soins infirmiers ou des services d'assistance personnelle**

La locataire qui est admise de façon permanente dans un lieu d'hébergement où l'on offre des soins de santé et d'assistance personnelle peut résilier son bail avec un préavis de deux mois et une attestation. Il est possible de télécharger un exemplaire d'avis à l'adresse suivante :

<https://tinyurl.com/residencesTAL>

Article 1974 du Code civil du Québec

- **Résilier ou reprendre un bail à la suite d'un décès**

Le décès d'une locataire ne met pas automatiquement fin à son bail :

- Si la locataire habitait son logement avec une autre personne depuis plus de six mois, cette dernière peut reprendre le bail, mais doit en aviser la propriétaire dans les deux mois suivant le décès de la personne qui figure au bail.
- Si la locataire vivait seule, le bail n'est pas automatiquement résilié. Les héritières ou les légataires sont responsables des obligations liées au bail, mis à part les frais afférents aux services rattachés à la personne décédée (service de repas, de soin). La succession dispose d'un délai de six mois suivant le décès pour résilier le bail; le bail sera alors résilié deux mois après réception de l'avis de résiliation.

<https://tinyurl.com/decesTAL>

Articles 1938 et 1938 du Code civil du Québec

- **Résilier un bail en raison d'un handicap**

La locataire qui ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap ou de l'aggravation d'un handicap peut résilier son bail avec un préavis de deux mois et la remise d'une attestation médicale qui confirme que le relogement est nécessaire.

<https://tinyurl.com/handicapTAL>

Article 1974 du Code civil du Québec

AUGMENTATION DE LOYER

Les baux se reconduisent automatiquement d'une année à l'autre, à moins que la locataire annonce, à l'intérieur des délais prescrits par la loi, qu'elle déménagera à la fin de la durée du bail.

L'augmentation de loyer est une modification aux conditions du bail. La propriétaire peut demander, une seule fois par année, une modification aux conditions au bail lors de son renouvellement. La propriétaire peut notamment en modifier la durée, y ajouter ou y enlever un service, ou augmenter le loyer. Peu importe le moment du renouvellement, la locataire qui reçoit un avis d'augmentation de loyer ou de modification aux conditions du bail a un mois pour y répondre. **La locataire a le droit de refuser la demande de modification à son bail, qu'il s'agisse d'une augmentation de loyer ou de modifications au règlement d'immeuble** (ex : plus le droit d'utiliser le stationnement, chauffage aux frais de la locataire, etc.) **et elle garde son logement.**

La propriétaire est tenue de respecter les délais prescrits par la loi en donnant à la locataire un avis de modification écrit. Ceci s'applique aussi pour les baux en résidence pour personnes âgées.

Délais légaux :

Bail de 12 mois (un an) et plus : 3 à 6 mois avant la fin du bail;

Bail de moins de 12 mois : 1 à 2 mois avant la fin du bail;

Bail à durée indéterminée : 1 à 2 mois *avant la modification souhaitée*;

Bail d'une chambre : 10 à 20 jours avant la fin du bail *ou de la modification souhaitée*.

La locataire qui reçoit un avis de modification du bail a un mois pour y répondre par écrit sans quoi elle est présumée avoir accepté les modifications. Elle doit s'assurer d'avoir la preuve de réception de la réponse à l'avis (courrier recommandé, texto ou courriel auxquels la propriétaire, en y répondant, confirme en avoir pris connaissance).

Si la locataire refuse son augmentation de loyer ou toute autre modification au bail, la propriétaire qui souhaite toujours augmenter le loyer ou faire des modifications doit demander au Tribunal administratif du logement une fixation de loyer pour demander d'établir une augmentation ou d'apporter une modification au bail selon les critères réglementaires. Qu'est-ce qu'une augmentation réglementaire? La locataire peut calculer ce montant à partir des indices d'augmentation de loyer publiés par le Tribunal administratif du logement au début de l'année, additionnés des montants des taxes municipale et scolaire (voir l'outil de calcul des hausses de loyer en annexe) et additionnés à l'indice pour les travaux majeurs.

Plus d'information sur le renouvellement du bail et ses conditions :

<https://tinyurl.com/haussedeloyer>

Articles de loi 1941 à 1956 du Code civil du Québec

JOUISSANCE PAISIBLE DES LIEUX

Il est de la responsabilité de la propriétaire de permettre à la locataire la pleine jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail. Autrement dit, le logement doit rester en bon état et la locataire doit pouvoir habiter son logement dans la tranquillité.

- **Harcèlement et intimidation**

La propriétaire ou toute autre personne ne peut harceler une locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir son départ du logement. Une locataire victime de harcèlement peut réclamer des dommages et intérêts punitifs en plus des autres compensations auxquelles elle peut avoir droit au Tribunal administratif du logement.

<https://tinyurl.com/harcelementdroit>

Article 1902 du Code civil du Québec

- **Discrimination**

La Commission des droits de la personne définit la discrimination comme un traitement différent réservé à une personne ou un groupe de personnes en raison de caractéristiques personnelles, telles que la « race », le « sexe », l'âge, le statut socioéconomique, l'orientation sexuelle, la religion, le handicap, etc. Selon l'article 10 de la *Charte québécoise des droits et libertés de la personne* du Québec, une propriétaire ne peut pas refuser de louer un logement pour des raisons

discriminatoires (personne à faible revenu, femme seule ou avec des enfants, personne âgée, étudiante, handicapée, etc.). Si un propriétaire refuse de louer un logement pour ces raisons, la locataire peut porter plainte à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CPDJ), qui est le tribunal compétent.

Pour prouver qu'il y a eu discrimination, il est important de noter le plus possible d'informations, par exemple : la raison du refus; les faits, gestes, paroles ou autres indices de discrimination; le nom de la personne rencontrée et son numéro de téléphone; l'adresse du logement; la date et l'heure de la visite; le coût du loyer; le fait que le logement est toujours disponible et la date de vérification. La Commission suggère de demander à une proche ou à une collègue de vérifier si le logement est toujours disponible.

Pour porter plainte :

1-800-361-6477

<https://www.cdpcj.qc.ca/fr>

SALUBRITÉ

Il est de la responsabilité de la propriétaire d'offrir un logement salubre, sécuritaire et en bon état. Si la santé physique d'un immeuble ou d'un logement se détériore, la locataire a le devoir d'en aviser la propriétaire, qui devra à son tour s'assurer que des mesures seront prises pour remédier à la situation. Qu'il s'agisse d'une infiltration d'eau, de vermine ou de problèmes de cadre bâti, il est toujours de la responsabilité de la propriétaire de régler le problème.

La locataire n'a pas à subir la négligence de la propriétaire : il y a des recours pour obliger la propriétaire à exécuter les travaux (ou même, arrêter des travaux inutiles). Parfois, il suffit simplement d'aviser la propriétaire. Par contre, trop souvent, il est nécessaire que la locataire entreprenne des démarches auprès de la Division des permis et inspections de son arrondissement et du Tribunal administratif du logement pour faire respecter ses droits.

Dans ce qui suit, les différentes étapes des recours des locataires sont détaillées. Si l'accompagnement de la locataire est nécessaire, il est recommandé d'appeler le comité logement du quartier. Le RCLALQ peut vous orienter vers un comité logement (les coordonnées sont en fin de document).

DÉMARCHES ET PROCÉDURES

RÉDACTION D'UNE MISE EN DEMEURE (EXEMPLE EN ANNEXE)

La mise en demeure est la première étape de toute démarche légale. Il est vrai que les locataires craignent parfois des représailles suite à l'envoi d'une mise en demeure. Elle est toutefois essentielle pour prouver que l'on a bien signifié à la propriétaire tout problème, qu'il s'agisse de la nécessité de réparations, de harcèlement ou encore du refus d'une hausse de loyer. Nous verrons plus loin comment faire face à toute menace d'un propriétaire.

La mise en demeure est une lettre dans laquelle on indique clairement trois choses : 1) les problèmes; 2) les délais accordés pour les résoudre et 3) les démarches qui seront entamées si la propriétaire ne règle pas lesdits problèmes. La mise en demeure doit comprendre d'autres éléments (date, mention « sous toutes réserves », etc.); voir en annexe les documents *Étapes pour mise en demeure* et *Exemple de mise en demeure*.

SIGNIFICATION DE LA MISE EN DEMEURE

Si la locataire doit ouvrir une demande au Tribunal administratif du logement ou déposer une plainte à la Division des permis et inspections de son arrondissement, elle devra présenter une copie de sa mise en demeure et la preuve qu'elle a bien signifié sa demande à la propriétaire. Il est donc judicieux d'envoyer la mise en demeure par courrier recommandé et de garder précieusement une copie de la lettre, ainsi que le coupon de Poste Canada qui permettra de faire le suivi de l'envoi postal et d'imprimer la preuve de réception. La page de suivi de Postes Canada est à l'adresse suivante : www.bit.ly/postescanada

LES MODES DE SIGNIFICATION		
MODE	PREUVE SUGGÉRÉE	EXPLICATIONS
REMISE DE PERSONNE À PERSONNE	Une personne qui témoigne de la remise de la lettre	Exige la présence du témoin à l'audience.
	Un accusé de réception daté et signé par la destinataire	Apporter l'accusé de réception à l'audience.
PAR COURRIER RECOMMANDÉ	Confirmation de livraison et de signature émise par Postes Canada	La preuve d'expédition qui est remise par Postes Canada n'est pas une preuve de réception. On peut obtenir la preuve par Internet à l'adresse suivante : www.bit.ly/postescanada
PAR HUISSIER	Rapport de signification	Consulter les Pages jaunes sous la rubrique <i>Huissiers de justice</i> . Une fois la signification faite, il retournera un document intitulé <i>Rapport de signification</i> . Il faut apporter ce document à l'audience.

À noter : Depuis les modifications au Code civil en août 2020, le Tribunal accepte des avis par texto, courriel ou autres formes de communication électronique. Par contre, il faut être très prudente dans ce type d'envoi puisque sans preuve d'envoi, la propriétaire peut nier avoir été avisée du problème. De plus, c'est le Tribunal qui établira si l'envoi est valide ou non, en ce sens qu'il déterminera s'il a vraisemblablement été reçu par sa destinataire.

Délai

Le délai accordé pour agir face aux problèmes doit être calculé à partir du moment de la réception de la mise en demeure par la propriétaire et non pas de la date d'envoi.

- Si le délai de dix jours arrive à échéance une journée fériée, la loi prévoit une prolongation du délai à la prochaine journée ouvrable. Par exemple, si le délai arrive à échéance un vendredi férié, la propriétaire aura jusqu'au lundi suivant pour faire les réparations.
- **Au terme de ce délai, si la propriétaire N'A PAS effectué les travaux exigés, deux démarches doivent être entreprises conjointement à la Division des permis et inspections de l'arrondissement et au Tribunal administratif du logement.**

PROCÉDURES AU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

DÉPÔT D'UNE DEMANDE AU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

Il est désormais possible de déposer une demande au Tribunal administratif du logement (TAL) de plusieurs manières, soit sur rendez-vous dans l'un des bureaux du TAL, en ligne ou encore par la poste. Il faut toutefois souligner qu'il n'est pas simple, pour le moment du moins, de faire une demande en ligne lorsque l'on est locataire. Le site internet du TAL pour les demandes en ligne n'est pas intuitif et les étapes sont nombreuses (voir l'explication étape par étape dans la prochaine section).

Si vous vous rendez à l'un des bureaux du TAL, une préposée informera la locataire et pourra, à sa demande, l'assister pour remplir le formulaire de recours. Il y a plusieurs recours à la disposition de la locataire : la diminution de loyer, une ordonnance forçant la propriétaire à exécuter les travaux, l'autorisation du TAL permettant à la locataire d'effectuer elle-même les travaux, la résiliation du bail, les dommages-intérêts.

Des frais sont exigibles pour une demande. Ces frais varient de 50 \$ à 79 \$, selon le type de demande et le prix du loyer. Par contre, si la locataire présente une preuve qu'elle est **bénéficiaire de l'aide sociale, le dépôt de la demande sera gratuit.**

1. Une fois la demande au TAL faite, la locataire doit signifier sa demande à la propriétaire ainsi que la liste des pièces (preuves) dans les plus brefs délais. Ceci veut dire lui donner une copie de la demande afin qu'elle soit au courant des démarches de la locataire. La locataire doit fournir liste des pièces qui seront déposées au Tribunal pour permettre à l'autre partie de préparer sa défense. Il est important de signifier la demande et la liste des pièces par courrier recommandé afin d'obtenir le certificat de livraison de Poste Canada.
Liste de pièces : https://www.tal.gouv.qc.ca/sites/default/files/TAL_100_E.pdf
2. **Important : la locataire doit s'assurer de déposer la preuve de notification de la demande et de la liste des pièces dans les 45 jours suivant l'ouverture du dossier sans quoi le TAL fermera la demande. Le dépôt de ces documents peut être fait sur le site internet du TAL, par la poste ou encore en personne à l'un des bureaux de cet organisme.**
3. Préparation à l'audience
 - La préparation d'une audience au TAL est souvent un moment important et stressant pour la locataire. La qualité de la préparation de son dossier pour l'audience peut réellement faire

la différence. Chaque pièce de preuve doit être gardée précieusement et organisée de manière à être placée de manière chronologique afin de les produire facilement lors de la comparution.

- Si la locataire a besoin d'aide pour se préparer à son audience, elle peut consulter le comité logement de son quartier.

On peut aussi consulter le document *Guide pour réussir son audience au Tribunal administratif du logement* du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), disponible en ligne à l'adresse suivante :

https://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2019/07/guide_reussir-son-audience-rdl.pdf

DEMANDE EN LIGNE AU TAL

Matériel nécessaire pour faire cette demande en ligne:

- Un ordinateur (ou une tablette ou un téléphone cellulaire)
 - Un numériseur (*scanner*), un appareil photo ou un téléphone cellulaire
 - Une carte de crédit
- 1- Il faut d'abord aller à la page <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/services-en-ligne/votre-demande-en-ligne/soumettre-une-demande-en-format-pdf>, lire les instructions et télécharger le formulaire de « Demande » dont le lien est en rouge vers le bas de la page.
 - 2- Remplir le formulaire de demande, enregistrer ensuite le fichier une fois rempli. Voici des précisions pour les différentes sections :
 - a. Comme c'est la locataire qui ouvre la demande, elle est la partie demanderesse (locataire) et votre proprio est la partie défenderesse (locateur). **Il est très important de mettre le bon nom du propriétaire, particulièrement s'il s'agit d'une compagnie à numéro.**
 - b. La locataire doit s'informer auprès du TAL afin de savoir quoi inscrire dans les cases « Objet de la demande » et « Motifs de la demande ».
 - c. Dans la section « Notification de la demande » il faut cocher la case « Lors de sa notification, la demande sera accompagnée de la liste des pièces accessibles sur demande et sans frais aux autres parties ».
 - 3- Une fois le fichier rempli et enregistré, il faut **l'imprimer, le signer**, le scanner (ou prendre une photo) et l'enregistrer la copie signée du formulaire PDF. Il faut s'assurer que cette copie soit en format PDF (ce qui peut nécessiter de convertir le format photo/JPG en format PDF). **C'est cette copie signée en format PDF qui devrait être envoyé au TAL.**
 - 4- Il faut ensuite aller à l'adresse suivante :
<https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/services-en-ligne/votre-demande-en-ligne/soumettre-une-demande-en-format-pdf>
 - 5- Sur cette page, il faut cliquer la case en bas « J'ai pris connaissance des conditions pour soumettre une demande en ligne » et ensuite « Soumettre une demande en format pdf ».
 - 6- Cliquer « Je dépose une demande pour **moi-même**. »; la locataire doit inscrire son adresse courriel et cliquer « étape suivante ».
 - 7- Choisir l'option « Autre » dans le sélecteur « Type de demande » et cliquer ensuite « Télécharger (format PDF) ». Joindre le **fichier PDF** que vous avez rempli et **signé** à l'étape trois. Il faut ensuite cliquer « étape suivante ».

- 8- Cocher la case certifiant que les renseignements inscrits sont exacts, cliquer ensuite « Payer en ligne » et suivre les instructions.
- 9- La locataire recevra d'abord un courriel de confirmation, mais la demande prendra plusieurs jours avant d'être acceptée. Lorsque la demande sera acceptée, la locataire recevra un second courriel avec une copie de la demande et un numéro de dossier (ce numéro est important pour l'étape 12).
- 10- Il faut ensuite envoyer cette copie de la demande au propriétaire par courrier recommandé (ce qui s'appelle « notifier la partie défenderesse »), ce qui nécessite de vous déplacer au bureau de poste et de payer 12 \$. **Il est très important : dans cet envoi, inclure le fichier intitulé « Liste des pièces » (en pièce jointe du courriel de confirmation de l'étape 9), rempli correctement, et qui énumère cette liste.**
- 11- Il faut conserver précieusement le reçu de caisse du bureau de poste pour le courrier recommandé. Il faut ensuite vérifier que le courrier recommandé a bel et bien été livré au propriétaire, en allant sur le site de Postes Canada (<https://www.canadapost-postescanada.ca/track-reperage/fr#/accueil>). Avec le numéro de repérage, on obtient la confirmation de livraison. La locataire doit télécharger cette confirmation de livraison et la conserver.
- 12- Il faut ensuite déposer dans le dossier au Tribunal les pièces suivantes :
 - a. Une copie du fichier « Liste des pièces » rempli à l'étape 10
 - b. Une copie de la confirmation de livraison par Poste Canada du courrier recommandé envoyé à la propriétaire (ce qui s'appelle la « preuve de notification ») téléchargée à l'étape 11.

Les pièces peuvent être déposées au dossier sur le site du TAL à la section « Transmission de documents au Tribunal du logement », à cette adresse : <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/votre-demande-en-ligne/transmission-de-documents-au-tribunal> en précisant votre numéro de dossier (inscrit dans le courriel de confirmation), par la poste ou encore en personne dans les bureaux du Tribunal.

DEMANDE CONJOINTE AU TAL – RÉSIDENTES DE RÉSIDENCES PRIVÉES POUR ÂÎNÉS

Il est désormais possible à deux locataires ou plus d'une même résidence privée pour aînées d'ouvrir une demande conjointe auprès du Tribunal administratif du logement. Ces dossiers doivent avoir comme objet:

- Une diminution de loyer parce des services inclus dans leur bail ne sont plus offerts;
- L'annulation de clauses abusives au bail.

Lors de l'ouverture d'une demande conjointe, le Tribunal administratif du logement convoquera les parties à une conférence de gestion pour connaître la situation des autres résidentes de la même résidence. Si la situation des autres locataires est la même que celles qui ont introduit la demande, le Tribunal pourra ordonner que les autres locataires soient renseignées par les démarches et que le jugement s'applique à l'ensemble des locataires.

De plus, le Tribunal pourra ordonner à la locataire de transmettre une copie de la demande conjointe à l'établissement de santé et de services sociaux qui octroie la certification de la résidence et transmettra une copie de la décision définitive à cet établissement.

<https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/services-en-ligne/demande-conjointe-residences-privées-pour-aines>

ACCOMPAGNEMENT

Il est maintenant possible pour la locataire d'être accompagnée par une proche ou une personne bénévole lors de son audience au TAL en raison de son âge, de sa maîtrise de la langue, de son état de santé ou encore d'une autre condition de vulnérabilité. Il est important de savoir que cette personne accompagnatrice ne pourra donner de conseil juridique, représenter la locataire, ni interroger ou contre-interroger l'autre partie.

Pour en savoir plus :

https://extranet.tal.gouv.qc.ca/internet/asp/tal/affichevideo.asp?video=1649_TAL_Anim_Fr_C03_12juin2020&lang=fr

LA VISIONCONFÉRENCE

Si vous êtes convoquée à une audience par visioconférence, voici quelques éléments à retenir afin d'en assurer le bon déroulement.

Lors d'une audience par visioconférence, les parties sont convoquées dans un lieu équipé d'un appareil permettant de tenir des audiences à distance, tandis que le juge administratif qui entend la cause siège dans un autre lieu d'audience également équipé d'un tel système. Il est aussi possible qu'un témoin soit entendu par visioconférence.

CONCILIATION

Le TAL offre un service de conciliation qui permet à la locataire et à la locatrice de discuter en présence d'une conciliatrice pour tenter de régler le litige. Il s'agit d'une démarche, gratuite, volontaire et confidentielle. Cette démarche ne peut être imposée si l'une des parties ne souhaite procéder de cette manière. Le refus de la conciliation n'entraîne pas de préjudice.

TÉMOINS

Depuis les modifications au Code civil, le Tribunal peut autoriser le dépôt d'un rapport ou d'un autre document en l'absence de la personne qui l'a préparé. Il s'agit principalement des rapports ou autres documents signés par un médecin, un policier, un pompier, un inspecteur nommé en vertu d'une loi ou d'un règlement ou une personne qualifiée désignée par le Tribunal pour effectuer une visite des lieux.

Il ne faut pas oublier qu'il s'agit de cas exceptionnels et qu'en règle générale, le témoin doit être présent. Quel que soit le témoin, le Tribunal peut aussi exiger sa présence à l'audience, s'il le juge nécessaire. **ATTENTION : si une partie exige la présence de témoins que le Tribunal juge inutile, la partie peut se voir facturer des frais déterminés par le Tribunal.**

https://extranet.tal.gouv.qc.ca/internet/asp/tal/affichevideo.asp?video=1649_TAL_Anim_Fr_C03_12juin2020&lang=fr

DIVISION DES PERMIS ET INSPECTIONS DE L'ARRONDISSEMENT

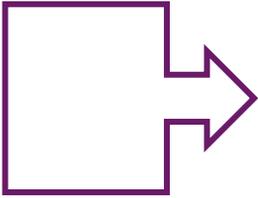
1. Pour les problèmes de salubrité ou de sécurité, une requête doit être faite au Bureau Accès Montréal. Il faut amener une copie de la mise en demeure et une preuve de la réception par la propriétaire de cette mise en demeure.
2. La Division des permis et inspections de l'arrondissement enverra un avis à la propriétaire afin qu'elle corrige la situation dans un délai qu'elle aura déterminé selon l'urgence (habituellement 20 jours, mais cela peut être plus rapide).
3. L'arrondissement envoie un « coupon-réponse » dans lequel apparaît le numéro du dossier et la date avant laquelle la propriétaire doit faire les corrections. Si, à la date inscrite dans ce coupon-réponse, la situation perdure, il est **TRÈS IMPORTANT** de renvoyer le « coupon-réponse » dès lors à l'arrondissement, soit par courrier ou par télécopieur (les coordonnées des Bureau Accès Montréal sont en annexe).
4. Dans un monde idéal, une inspectrice contacte ensuite la locataire pour visiter le logement. À la suite de l'inspection, l'inspectrice émettra, s'il y a lieu, un avis d'infraction ou de non-conformité à la propriétaire. L'avis dressera la liste des travaux à exécuter et indiquera le délai accordé pour les réaliser. Dans un monde moins idéal, le dossier est parfois fermé subitement, ou les procédures prennent beaucoup de temps. Il faut s'armer de patience.

Outil de calcul pour l'estimation d'une hausse raisonnable de loyer

1) CALCULEZ L'INDICE D'AUGMENTATION SUR VOTRE LOYER MENSUEL

(Multipliez votre loyer mensuel par cet indice fourni par le Tribunal administratif du logement)

Les indices changent chaque année, il faut en vérifier la valeur au Tribunal administratif du logement à l'adresse <http://bit.ly/indices2017> ou contacter son comité logement.



0,8% pour les logements non chauffés
0,5% pour les logements chauffés à l'électricité
– 0,3% pour les logements chauffés au gaz
– 2,3% pour les logements chauffés au mazout (huile) =

2) ADDITIONNEZ LES TAXES MUNICIPALES

Appelez 311 ou sur internet : <https://servicesenligne2.ville.montreal.qc.ca/sel/evalweb/index>

Taxes pour 2021 _____

–

Taxes pour 2020 _____

Différence = _____

÷ (nombre de logements) = _____ ÷ (12 mois) =

3) ADDITIONNEZ LES TAXES SCOLAIRES

Appelez 514 384-5034 ou www.cgtsim.qc.ca

Année scolaire 2020-2021 _____

–

Année scolaire 2019-2020 _____

Différence = _____

÷ (nombre de logements) = _____ ÷ (12 mois) =

4) ADDITIONNEZ LES RÉPARATIONS MAJEURES (S'IL Y A LIEU) :

Pour chaque tranche de 1 000 \$ de travaux majeurs, ajoutez 1,92 \$ par mois, ajoutez ce montant si les travaux concernent votre logement seulement, ou divisez par le nombre de logements bénéficiant de ces travaux majeurs.

5) ADDITIONNEZ TOUS LES MONTANTS :

1+2+3+4 =

Étapes que la locataire doit suivre pour la mise en demeure

1. Indiquer la date.
2. À qui on l'envoie.
3. Décrire le ou les problèmes. (Il faut être bref, mais précis. Ex. : « La serrure de la porte arrière, qui ouvre sur la cour et qui est facilement accessible, ne fonctionne pas. La porte peut donc être ouverte à tout moment. »)
4. Demander ce que l'on veut, exemple :
 - **Réparation**
 - **Diminution du loyer (exprimée en %)**. (Motifs : certains services ne sont plus dispensés ou la locataire n'a plus la pleine jouissance du logement. Ex. : « Je n'ai plus accès à la cour / au stationnement / le chauffage n'est plus inclus dans le loyer. »)
 - **Domages-intérêts** (préjudice matériel et/ou moral) : conséquences directes du fait que la propriétaire ne remplit pas ses obligations; dépense(s) que la locataire n'aurait pas à assumer en temps normal. Ceci peut être un **préjudice matériel** (ex : meuble brisé ou frais d'hôtel, frais de repas à l'extérieur, déménagement, etc.) et un **préjudice moral** (*souffrance psychologique*).
 - **Domage punitif** (pour harcèlement de manière à restreindre le droit de la locataire à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir qu'elle quitte son logement).
5. Donner un délai (10 jours habituellement, si c'est urgent 24 heures, 48 heures ou 5 jours).
6. La locataire doit aviser la propriétaire que si elle ne répond pas à la demande de la locataire dans les délais, cette dernière fera valoir ses droits auprès du TAL et/ou de la Division des permis et inspections de la Ville de Montréal pour, p. ex : escalier, balcon, moisissures, vermine, fenêtre, porte, trou dans les murs, etc.
7. Signer la lettre.
8. Toujours conserver une copie de la lettre.
9. Envoyer la mise en demeure par courrier recommandé et conserver le relevé de Poste Canada OU remettre de main à main à la propriétaire et conserver l'accusé de réception signé par la propriétaire OU utiliser un moyen de communication qui vous permet de faire la démonstration de la date de prise de connaissance par la propriétaire de la mise en demeure.

Pour le délai, on commence à compter à partir du moment où l'on sait que la propriétaire a pris connaissance de la lettre (accusé de réception ou date indiquée par le bureau de poste).

Si l'expiration du délai touche une journée de fin de semaine ou fériée, la loi prolonge le délai jusqu'à la prochaine journée ouvrable.

Exemple de mise en demeure

MONTREAL, LE 20 février 2021

SANS PRÉJUDICE
SOUS TOUTES RÉSERVES

MISE EN DEMEURE

À : MADAME ABC (PROPRIÉTAIRE)
1234, AVENUE DU PROFIT
MONTREAL (QUÉBEC)
H1H 1H1

DE : MADAME XYZ (LOCATAIRE)
5678, RUE DU CHEZ-SOI APP. 9
MONTREAL (QUÉBEC)
H2H 2H2

Madame,

Par la présente, je souhaite porter à nouveau à votre connaissance que mon logement au 5678, rue du Chez-Soi, app. 9 a des problèmes d'infestation de souris. De plus, la fenêtre de la cuisine ne se verrouille pas. Comme je suis au demi-sous-sol, quiconque peut entrer à tout moment dans mon logement, et je crains pour ma sécurité.

Je tiens à vous rappeler qu'en vertu de l'article 1854 du Code civil du Québec, vous êtes tenue en tant que locatrice : « de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail. »

En cas de manquement à vos responsabilités, mes recours sont les suivants : article 1863 : « L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. (...) L'inexécution confère, en outre, le droit de demander une diminution de loyer. »

Je vous mets donc en demeure de corriger la situation dans les 10 jours suivant cet avis.

À défaut de vous conformer à cet avis, je me verrai dans l'obligation de faire les démarches nécessaires pour faire respecter mes droits auprès du Tribunal administratif du logement en demandant :

- **Que les réparations mentionnées plus haut soient faites**
- **Une diminution du loyer de 30 %**
- **De dommages-intérêts de 500 \$**

De plus, je porterai plainte auprès de la Division des permis et inspections de la Ville de Montréal. Veuillez agir en conséquence,

Madame XYZ

Comité logement de la Petite Patrie

6839, Drolet, local 13
Montréal (Québec) H2S 2T1
Téléphone : 514-272-9006
Courriel : locataire@clpp.info
Site web :
<https://comitelogementpetitepatrie.org/>

Regroupement des comités logement et association de locataires (RCLALQ)

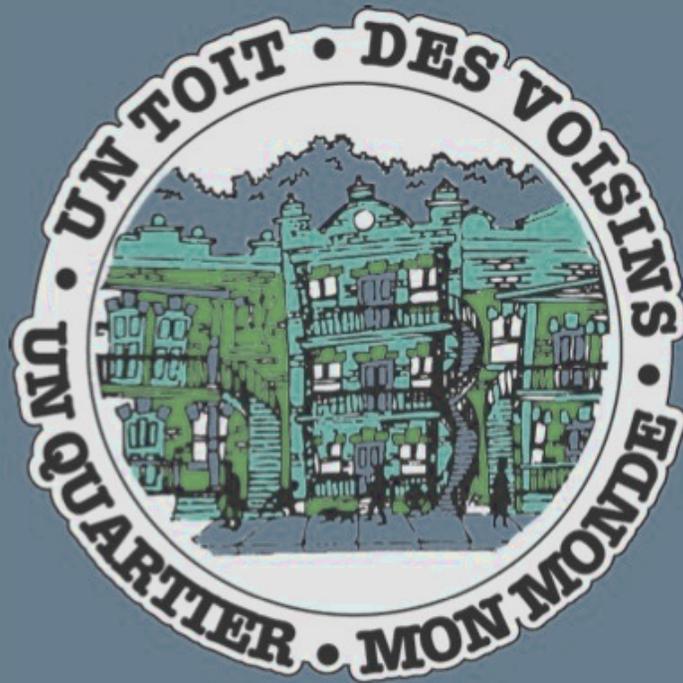
6839 Drolet, local 302
Montréal (Québec) H2S 2T1
Téléphone : 514-521-7114
Courriel : rclalq@rclalq.qc.ca
Site web : <https://rclalq.qc.ca/>

Tribunal administratif du logement

Village Olympique
Pyramide Ouest (D)
5199, rue Sherbrooke Est (à l'angle de Viau)
Rez-de-chaussée, bureau 2095
Montréal (Québec) H1T 3X1
Téléphone : 514-873-2245
Site web : <https://www.tal.gouv.qc.ca/>

Bureau d'Arrondissement

Rosemont-la-Petite-Patrie
5650, rue D'Iberville, 2e étage
Montréal (Québec) H2G 2B3
Téléphone : 311
Courriel : info-rpp@ville.montreal.qc.ca
Heures d'accueil
Lundi à vendredi : de 8 h 30 à 16 h 30



**Comité logement
de la Petite Patrie**

**APPELEZ-NOUS
DU LUNDI AU JEUDI**

(514) 272-9006

locataire@clpp.info

comitelogementpetitepatrie.org

6839 Drolet, 2e étage, local 13