



Comité logement
de la Petite Patrie

Étapes 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. »)
 - **Dommmages-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*).
 - **Dommmage 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