

GUIDE _____

COMMENT ENQUÊTER SUR TON PROPRIO?



COMITÉ LOGEMENT
DE LA PETITE PATRIE

SOMMAIRE

- 1- Pourquoi enquêter sur ton proprio ? p.3
- 2- Qui détient ton appartement ? p.4
- 3- Est-ce que tes propriétaires ont d'autres propriétés ? p.5
- 4- Vérifier les antécédants judiciaires p.6
- 5- Examiner les réseaux sociaux p.7
- 6- Solidarise avec tes voisin.es p.8
- 7- Ressources utiles p.9-10



1- Pourquoi enquêter sur ton proprio ?



Tu t'apprêtes à signer un nouveau bail ?

Tu viens de recevoir un avis de reprise de logement qui te semble louche ?

Tu te demandes si le montant demandé pour ton logement est bien celui que payait l'ancien·ne locataire ?

Dans un marché locatif sous pression, il est essentiel de connaître à qui on a affaire. Trop souvent, des propriétaires abusent de leur pouvoir, profitent du manque d'information ou multiplient les tactiques douteuses : hausses illégales, évictions déguisées, pressions, insalubrité volontaire, ou encore menaces voilées.

Mais bonne nouvelle : **tu n'es pas impuissant·e.**

Le Québec regorge de données publiques qui peuvent t'aider à identifier ton propriétaire, comprendre ses pratiques passées, et détecter s'il est impliqué dans des dossiers problématiques.

Ce guide te montre pas à pas comment enquêter légalement pour :

- découvrir qui possède ton logement (personne ou compagnie), savoir s'il est actif dans d'autres immeubles,
- consulter les jugements ou dossiers passés au Tribunal administratif du logement (TAL),
- repérer les plaintes, tactiques de pression, ou mauvais comportements rapportés par d'autres locataires.

Bref, c'est ton droit — et c'est ta meilleure défense.



2- Qui détient ton appartement ?

La première étape est de vérifier qui est officiellement propriétaire de ton logement (une personne ou une compagnie). Parfois, ce n'est pas du tout la personne qui t'a remis les clés. Plusieurs villes offrent un accès en ligne au rôle d'évaluation foncière. En y entrant l'adresse de ton logement, tu peux voir le nom du ou de la propriétaire, la date d'acquisition et l'adresse à laquelle tu peux le/la contacter.

Si le propriétaire est une compagnie à numéro, tu peux découvrir qui se cache derrière une compagnie (ex. : "Gestion XYZ inc.") en cherchant sur le registraire des entreprises.

Si tu trouves un nom de personne (ex. : administrateur), tu peux ensuite chercher son nom sur jugements.qc.ca , ou voir s'il est impliqué dans d'autres compagnies.

3- Est-ce que tes propriétaires ont d'autres propriétés?

Tu peux aller plus loin en cherchant sur le Registre foncier du Québec à l'aide du numéro de lot ou de cadastre disponible sur le rôle foncier de ta ville. C'est la source officielle la plus complète, mais elle est un peu plus technique et payante (environ 1 à 3 \$ par document).

Elle te permet de :

- voir le nom complet du propriétaire;
- consulter les actes d'achat, d'hypothèque ou de transmission;
- repérer si une même personne ou compagnie possède plusieurs immeubles.

Il y a aussi la plateforme Find my landlord qui te permet de visualiser les autres propriétés liées au même propriétaire ou à la même société

Pourquoi c'est utile ?

Si la personne prétend reprendre le logement pour y habiter, mais qu'elle possède plusieurs propriétés ou résidences luxueuses ailleurs, c'est une bonne piste pour contester sa bonne foi au Tribunal administratif du logement.

Si tu vis une situation problématique avec ton propriétaire, tu pourrais chercher les autres adresses qu'ils/elles détiennent pour vérifier si d'autres locataires vivent la même situation que toi (voir étape 4) ou chercher d'autres adresses où la compagnie est active pour voir si elle a un historique de conflits.



4- Vérifier les antécédants judiciaires

Cette étape vise à découvrir si ton propriétaire, ou la compagnie qui détient ton logement, a déjà été impliqué dans des litiges au Tribunal administratif du logement (TAL).

Ces informations peuvent révéler des pratiques douteuses : évictions abusives, reprises frauduleuses, détérioration volontaire des logements, harcèlement envers des locataires ou encore multiplication de conflits juridiques.

Tu as deux options pour accéder à ces informations :

A) Le plunitif du TAL : permet de regarder les dossiers ouverts au TAL à votre adresse.

B) SOQUIJ : pour trouver des décisions en lien avec votre propriétaire, il faut choisir le TAL comme tribunal et chercher le la nom du propriétaire ou le nom de sa compagnie;



**TU PEUX FAIRE
LES MÊMES
RECHERCHES
AVEC LES
AUTRES
IMMEUBLES QUE
TON TA
PROPRIÉTAIRE
DÉTIENT**



5- Examiner les réseaux sociaux

Les réseaux sociaux ont permis de démasquer des propriétaires ayant des pratiques frauduleuses.

Tu peux chercher le nom de la personne propriétaire ou de la compagnie sur Google, Facebook, Instagram. Recherche des groupes de locataires dans ta ville ou quartier (ex. : «Locataires Montréal», «Logement Petite Patrie», etc.).

Dans ces groupes, tu peux utiliser la fonction recherche avec le nom du proprio, nom de la compagnie, adresse de l'immeuble. Beaucoup de locataires partagent des expériences, avis, alertes, photos.

Même si ce n'est pas très courant au Québec, cherche si la compagnie ou le proprio apparaît sur des plateformes d'avis : Google Reviews, RateTheLandlord, Trustpilot et Yelp.

Sur la plateforme Reddit, dans la section **r/montrealhousing**, plusieurs témoignages dénoncent des pratiques abusives : paiements injustifiés, pressions pour éviction, manque de réactivité.



6- Solidarise avec tes voisin.es

Parlez avec vos voisins. Ce sont souvent les meilleures personnes pour comprendre ce qui se passe réellement dans l'immeuble. Peut-être qu'ils prévoient de quitter leur logement bientôt, ce qui pourrait remettre en question la légitimité d'une reprise invoquée pour vous. Ils ont peut-être aussi déjà subi une menace de reprise ou connu d'autres tactiques de pression de la part du propriétaire.

Dans un contexte où les locataires sont souvent isolés face à des pratiques abusives, la solidarité devient un outil puissant de défense. En partageant vos expériences, en comparant les hausses de loyer, en échangeant des informations sur les lettres reçues ou les conditions du bâtiment, vous brisez l'isolement et reprenez du pouvoir collectif. Un propriétaire aura beaucoup plus de difficulté à diviser ou intimider quand les locataires s'informent entre eux et se soutiennent mutuellement.



7- Ressources utiles

⚖ Recherches juridiques – Jugements et plunitifs

- SOQUIJ (citoyens) :
<https://citoyens.soquij.qc.ca>

Recherche gratuite de décisions rendues par le TAL et d'autres tribunaux.

- Registre foncier du Québec :
<https://www.registrefoncier.gouv.qc.ca>

Trouve le ou la propriétaire officielle de ton logement.

- Registraire des entreprises (REQ) :
<https://www.registreentreprises.gouv.qc.ca>

Recherche d'information sur les compagnies propriétaires (administrateurs, adresses, statuts).

⚖ Tribunal administratif du logement (TAL)

- Site officiel du TAL :
<https://www.tal.gouv.qc.ca>

Infos sur tes droits, formulaires, audiences, jurisprudence.

- Par téléphone :
Montréal, Laval et Longueuil
514 873-2245

Autres régions

1 800 683-2245

- Trouver un bureau du TAL :
<https://www.tal.gouv.qc.ca/nous-joindre>

Pour consulter un dossier ou déposer une plainte.



7- Ressources utiles

🔍 Outils

- FindMyLandlord :
<https://findmylandlord.netlify.app>

Visualise les propriétés associées à un même proprio ou compagnie.

- RateTheLandlord :
<https://ratethelandlord.org>

Consulte ou partage des avis sur des propriétaires.

👤 Ressources juridiques accessibles pour les locataires

- Aide juridique de Montréal :
aidejuridiquedemontreal.ca

514-864-2111

Aide juridique gratuite ou à tarif réduit selon ton revenu.

- Centre de justice de proximité :
justicedeproximite.qc.ca

Téléphone : 514 227-3782

Informations juridiques gratuites, neutres et sans jugement.

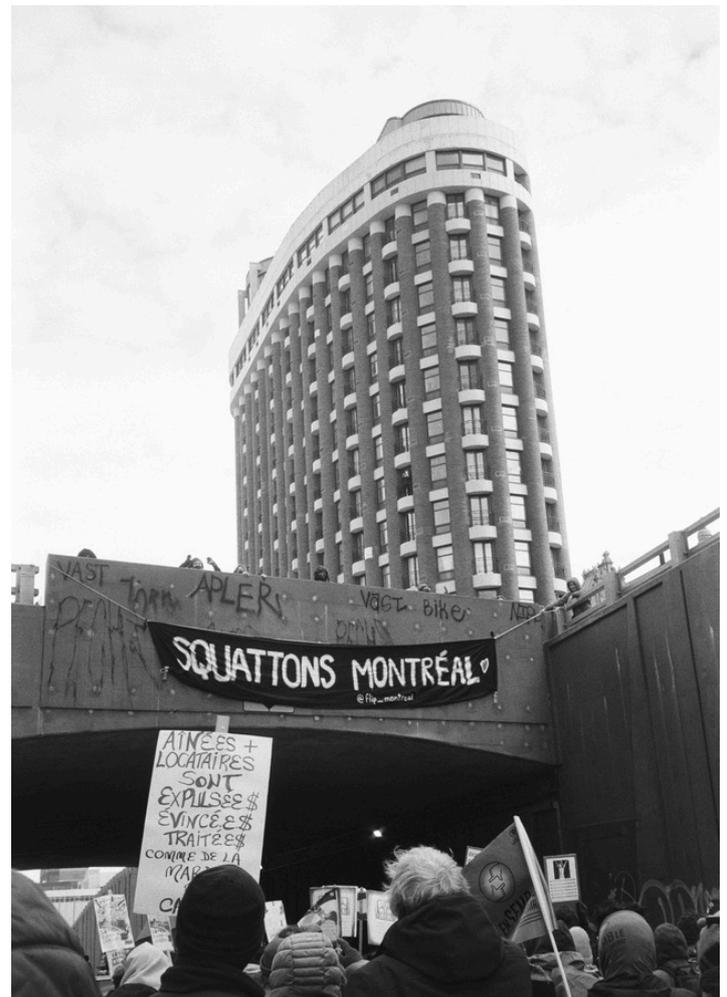
- Le Collectif juridique :
lecollectifjuridique.ca

Clinique juridique communautaire et mobile. Présente dans plusieurs quartiers.

👥 Comités logement et défense des locataires

- RCLALQ – Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec : <https://rclalq.qc.ca>

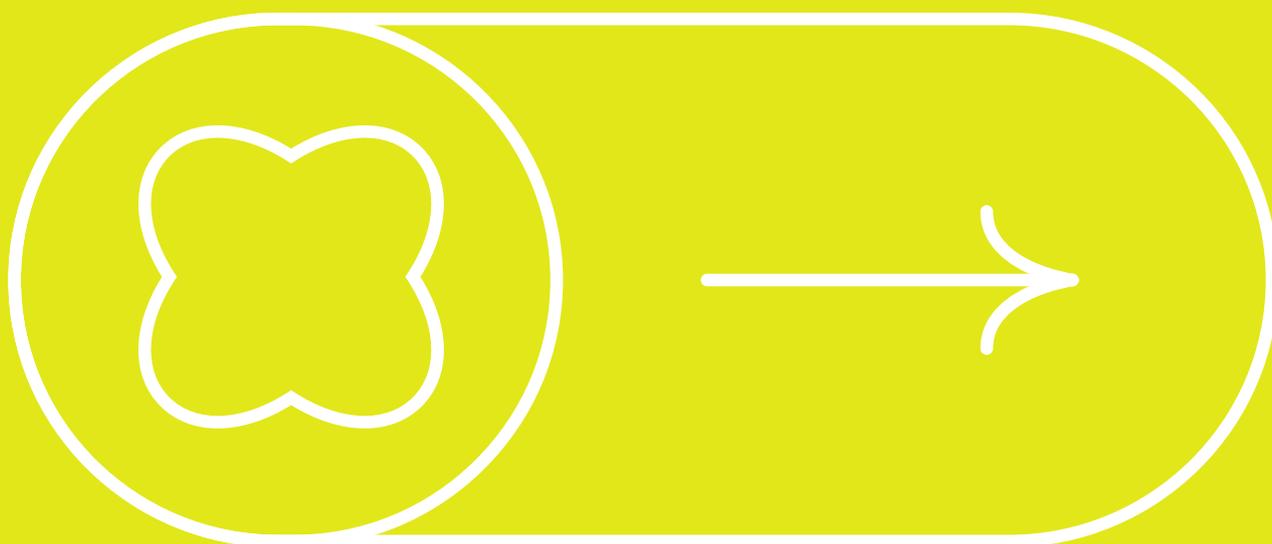
Carte des comités logement membres dans toutes les régions.



Photos : @rose.lucid

2025

COMMENT ENQUÊTER SUR TON PROPRIO ?



**Comité logement
de la Petite Patrie**

COMITELOGEMENTPETITEPATRIE.ORG