

# COMITÉ LOGEMENT D'AIDE DE QUÉBEC OUEST

Séries de formations sur  
les droits des locataires  
2024-2025

**103 :**

***Jouissance***

***paisible***

***des lieux***

2024



# **Plan de la présentation**

1. Présentation
- 1.1 Séries d'ateliers
2. Rappel : les obligations du propriétaire
3. Règlements municipaux
4. Les recours
- 4.1 Ville de Québec
5. Les recours civils
- 5.1 Étape 1 : Mise en demeure
- 5.2 Étape 2 : Ouverture de dossier au TAL
- 5.3 Étape 3 : Audiences et preuves
6. Le TAL manque à l'appel
7. Période de questions et Atelier de discussions



# **Comité logement d'aide de Québec ouest**



Droit au logement

Promotion du  
développement du  
logement social



Défense collective  
des droits des  
locataires



# ***Revendications principales***

- Grand chantier de construction de 10 000 logements sociaux, par année, pour les 15 prochaines années
- Contrôle universel et obligatoire des loyers, un gel et un registre des loyers
- En gros, une amélioration substantielle des conditions de vie et des droits des locataires
- Une bonification du service au TAL



## **1.1. Série de formations : prochaines dates**

---

7 novembre : 101 Introduction, recherche de logement et discrimination

---

14 novembre : 102 Bail de logement et droits généraux

---

21 novembre : 103 Droit à la jouissance paisible des lieux, harcèlement, entretien des logements et processus juridique au TAL

---

28 novembre : 104 Droit au maintien dans les lieux et expulsion des locataires

---

5 décembre : 105 Renouvellement du bail et hausse de loyer





**Tous les jeudis, 18h30 – Centre de loisirs  
Saint-Thomas-d’Aquin**



## 2. Les obligations du propriétaire

### Question:

Quels sont les principales obligations du propriétaire inscrites au Code civil?

-  Fournir le logement au locataire pour la raison pour laquelle il est loué pour toute la durée du bail
-  Maintien du logement en bon état
-  Garantir la jouissance paisible des lieux
-  Il est responsable également des actions de ses représentant·e·s



## 2. Les obligations du propriétaire

### 2.1 Maintenir le logement en bon État

1864 C.c.Q. Le locateur est tenu, au cours du bail, de faire toutes les réparations nécessaires au bien loué, à l'exception des menues réparations d'entretien; celles-ci sont à la charge du locataire, à moins qu'elles ne résultent de la vétusté du bien ou d'une force majeure.

Qu'est-ce qui constitue une menue réparation:

Changer une ampoule?

Déboucher une toilette?

Peinturer?

Nettoyer les fenêtres?

Comment savoir s'il s'agit de menues réparations?

Règle générale : est-ce que l'entretien nécessite une qualification particulière (ex. plomberie) ou du matériel très spécialisé?  
Est-ce que ça résulte de la vétusté?

N.B. : Obligation de résultat



## 2. Les obligations du propriétaire

### 2.2 Les travaux majeurs

Le propriétaire doit envoyer un avis contenant\* :

- Nature des travaux
- Date de début des travaux
- Durée estimée
- Si le locataire doit évacuer
- Durée de l'évacuation
- Montant de **l'indemnité**
- Tout autre condition

	Sans évacuation	Évacuation de 7 jours ou moins	Évacuation de plus de 7 jours
Délai d'envoi au locataire avant de commencer les travaux	10 jours		3 mois
Que faire si on veut s'y opposer	Déposer une demande au TAL	Aviser le locateur (ou rien faire)	
Délai pour agir	10 jours de la réception de l'avis		
Dans quel délai le proprio doit réagir	S.O.	10 suivant l'avis de refus	

\*sauf si les travaux sont urgents et nécessaires





## 2. Les obligations du propriétaire

### 2.3 Garantir la jouissance paisible des lieux

1854. Le locateur est tenu 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.

1858. Le locateur est tenu de garantir le locataire des troubles de droit apportés à la jouissance du bien loué.

Le locataire, avant d'exercer ses recours, doit d'abord dénoncer le trouble au locateur.

Utilisation du logement

Poussières

Harcèlement

Moisissures

Bruits

Odeurs

Vermines

Chauffage



## 2. Les obligations du propriétaire

### 2.3 Garantir la jouissance paisible des lieux

Est-ce que c'est la responsabilité du proprio de vous garantir la jouissance paisible des lieux lorsque..

Un voisin vous cause problème?

Le propriétaire réalise des travaux nécessaires dans l'immeuble?

La Ville fait des travaux dans la rue?

Votre bail prévoit la possibilité d'utiliser une pièce comme un bureau de travail, mais le zonage municipal l'interdit?

Note 1 : Pour être reconnue comme un trouble de la jouissance paisible, celui-ci doit être « objectif ».

Note 2 : 976. C.c.Q. : Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux.



## 2. Les obligations du propriétaire

### 2.4 Les visites

1857. Le locateur a le droit de vérifier l'état du bien loué, d'y effectuer des travaux et, s'il s'agit d'un immeuble, de le faire visiter à un locataire ou à un acquéreur éventuel; il est toutefois tenu d'user de son droit de façon raisonnable.

1931. Le locateur est tenu, à moins d'une urgence, de donner au locataire un préavis de 24 heures de son intention de vérifier l'état du logement, d'y effectuer des travaux ou de le faire visiter par un acquéreur éventuel.

Est-ce que le propriétaire doit donner un avis au moins 24h à l'avance s'il compte faire visiter à un.e candidat.e à la location?

Non... Mais, «il est toutefois tenu d'user de son droit de façon raisonnable».



## 2. Les obligations du propriétaire

### 2.5 Harcèlement

1902. Le locateur ou toute autre personne ne peut user de harcèlement envers un locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir qu'il quitte le logement.

Le locataire, s'il est harcelé, peut demander que le locateur ou toute autre personne qui a usé de harcèlement soit condamné à des dommages-intérêts punitifs.

Il n'y a pas de définition du harcèlement dans le Code civil du Québec

Une des définitions acceptées dans la jurisprudence :

Une conduite se manifestant par des paroles ou des actes ayant comme conséquence de restreindre, de façon continue, le droit d'un locataire à la jouissance paisible des lieux ou d'obtenir qu'il quitte le logement\*

Ainsi, pour qu'il y ait du harcèlement, il faut que tous ces éléments soient présents :

- Séries d'événements
- Intention claire du harceleur
- S'inséré dans une stratégie qui a pour but de restreindre les droits du locataire ou de se venger



# 3. Règlements municipaux

Note : Dans les faits, la définition de ce qui est objectivement un trouble de la jouissance paisible des lieux n'est pas si claire:

Il n'existe pas de code québécois du logement qui balise ce qu'un logement doit inclure

On doit se rabattre sur les règlements municipaux :

## R.V.Q. 3021 Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments

### Un logement doit (entre autres)

- Comprendre un système d'eau potable (eau chaude et froide)
- Permettre le chauffage à au moins 20°C
- Avoir une porte d'entrée avec un mécanisme de verrouillage
- Contenir un évier, douche (ou bain) et toilette
- Avoir des fenêtres munies d'un double vitrage (ou des contre fenêtres)
- Avoir un ventilateur au-dessus de la cuisinière
- Avoir un ventilateur (ou une fenêtre) dans la salle de bain

### Un logement ne doit pas (entre autres)

- Avoir de la moisissure (ou une humidité trop élevée)
- Être malpropre ou encombré
- Être infesté de vermine



## 4. Recours

Maintenant, si on a un problème...

### Que faire ?

- ❏ Négocier avec/Avertir le propriétaire (une obligation)
- ❏ Demander une inspection de la Ville
- ❏ Poursuivre le propriétaire au TAL
- ❏ Faire les travaux soi-même s'ils sont urgents et nécessaires (ex. Chauffage)
- ❏ Abandonner le logement s'il est déclaré impropre à l'habitation



# 4. Recours

## 4.1 Au municipal

### Demander une inspection municipale\*



- En appelant le 311
- En remplissant le formulaire en ligne :  
[https://www.ville.quebec.qc.ca/nous\\_joindre/formulaire/](https://www.ville.quebec.qc.ca/nous_joindre/formulaire/)

Deux utilités:

1. La Ville a le pouvoir d'envoyer des contraventions
2. L'inspecteur ou l'inspectrice va réaliser un rapport qui peut servir de preuve (mais il faut en faire la demande!)

### Appeler la police

- Si le propriétaire est violent
- Si le propriétaire entre par effraction dans le logement

\*Généralement la Ville va demander une preuve que vous avez avisé le propriétaire (ex. Mise en demeure)





# **5. Recours civils au TAL**





## 5. Recours civils

### 5.1 Étape 1 :

#### Mise en demeure

Lettre qui explique de manière officielle ce que vous avez à reprocher à votre propriétaire et en quoi il ne respecte pas ses obligations contractuelles.

Elle lui donne, en même temps, l'occasion de régler le problème dans un délai donné et d'éviter d'utiliser les tribunaux.

Tout le monde peut en écrire une.

Important:

1. L'adresser à la personne qui est inscrite à la Section A du bail à titre de « LOCATEUR ».
2. Conserver une preuve de réception (courrier recommandé?)

CODE CIVIL DU QUÉBEC

CIVIL CODE OF QUÉBEC

Québec, le jeudi 15 juin 2023

l'attention de :

: PROBLÈME DE MOISSURE DANS MON LOGEMENT

SOUS TO  
PAR COURRIE



# Exemple de mise en demeure

Par courrier recommandé SOUS TOUTES RESERVES

Québec, le \_\_\_\_\_

À l'attention de (Nom et adresse du propriétaire)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Objet: Mise en demeure**

Madame, Monsieur,

Nous sommes liés par un bail du logement situé au \_\_\_\_\_, ayant débuté le \_\_\_\_\_ et se terminant le \_\_\_\_\_. La présente est pour vous informer de problèmes que je vis actuellement dans ce logement.

Description des problèmes dans le logement

Je vous mets en demeure de faire les démarches nécessaires pour régler ces problèmes ce, dans les 10 jours suivant la réception de cette mise en demeure. Dans le cas contraire je serai dans l'obligation de faire valoir mes droits et recours auprès des autorités compétentes. Je me réserve tous mes droits et recours.

Veuillez agir en conséquence.

Signature du locataire \_\_\_\_\_

(Nom du locataire)

Adresse



# 5. Recours civils

## 5.2 Étape 2 : Ouverture de la demande

1. Remplir le formulaire :
  - + Objet de la demande
  - + Motif de la demande
2. Dépôt de la demande
  - + En ligne
  - + En personne
  - + Courrier
  - ❖ Frais de 90\$ (1<sup>er</sup> novembre)
3. Notification de la demande au propriétaire
4. Envoie de la preuve de notification au TAL

Quebec **Demande**

Numéro de dossier    Numéro de demande    Codes de recours

**ADRESSE DU LOGEMENT CONCERNÉ**

N°    App.    Municipalité

Début du bail    Fin du bail     Durée indéterminée

Année    Mois    Jour    Année    Mois    Jour

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

Partie demanderesse 1     Locateur     Locataire     Autre (précisez)

Nom    Prénom

N°    Rue    App.    Municipalité    Code postal

Téléphone (domicile)    Téléphone (travail)    Télécopieur    Courriel

Partie demanderesse 2     Locateur     Locataire     Autre (précisez)

Nom    Prénom

N°    Rue    App.    Municipalité    Code postal

Téléphone (domicile)    Téléphone (travail)    Télécopieur    Courriel

Partie demanderesse 3     Locateur     Locataire     Autre (précisez)

Nom    Prénom

N°    Rue    App.    Municipalité    Code postal

Téléphone (domicile)    Téléphone (travail)    Télécopieur    Courriel

**OBJET DE LA DEMANDE (conclusion recherchée)**

**OBJET DE LA DEMANDE**

**REMARQUES AUX AUTRES PARTIES**



## 3. Recours civils

5. Étape 3 : Évidence

Règle générale :  
Il faut se préparer

### La Preuve

Prépondérance

C'est une

simp

Règles gé

1. Avoir

2. Qu

**Règle générale :**  
**Il faut bien se**  
**préparer et être**  
**organisé.e!**

### Representation

Possibilité de se

1. Avocat.e.s

2. Mandataire

pa



Québec 

# Tribunal Administratif du lentement

Heures d'ouvertures:

Pas assez souvent

## 6. Le TAL manque à l'appel... des locataires

- Depuis au moins 25 ans, l'immense majorité des cas ouverts au TAL répondent aux besoins des propriétaires
- Le service de renseignement se dématérialise et devient de moins en moins équitable



## 6. Le TAL...

### 6.1 Répond aux besoins des proprios

En 2023-2024, quelle était la proportion de l'ensemble des dossiers ouverts au TAL qui ont été demandés par les propriétaires

≈ 40%

≈ 50%

≈ 75%

≈ 90%



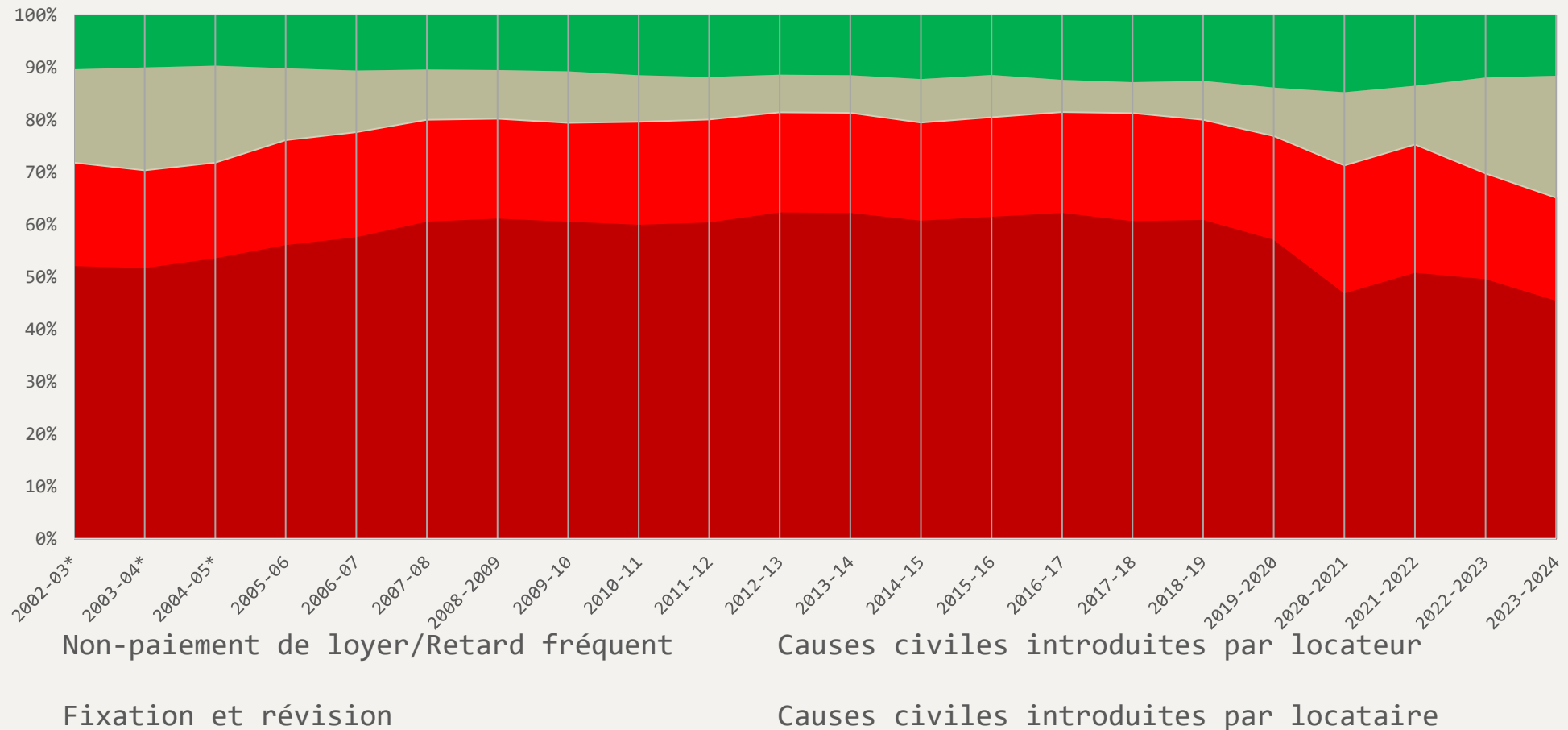
**88%**



# 6. Le TAL...

## 6.1 Répond aux besoins des proprios

Distribution des causes déposées au TAL en fonction de qui elles cherchent à protéger



## **6. Le TAL...**

### **6.2 Manque à l'appel des locataires**

- Préposés aux renseignements avec peu d'expérience
- Diminution générale du nombre d'interventions faites par des humains
- Obligation de la prise de rendez-vous depuis la pandémie
- Peu de plages horaires disponibles dans la saison des hausses des loyers et des évictions
- Plusieurs bureaux ont fermé dans les dernières années (ex.: Lévis) et plusieurs autres ont des heures d'ouverture réduites
- Le TAL réfère de plus en plus les cas «difficiles» aux comités logement
- Le PL31 a augmenté le déséquilibre en permettant la création de petits experts du droit du logement offert au plus offrant

### **MALGRÉ**

- une augmentation du nombre de locataires
- une augmentation du nombre de demandes

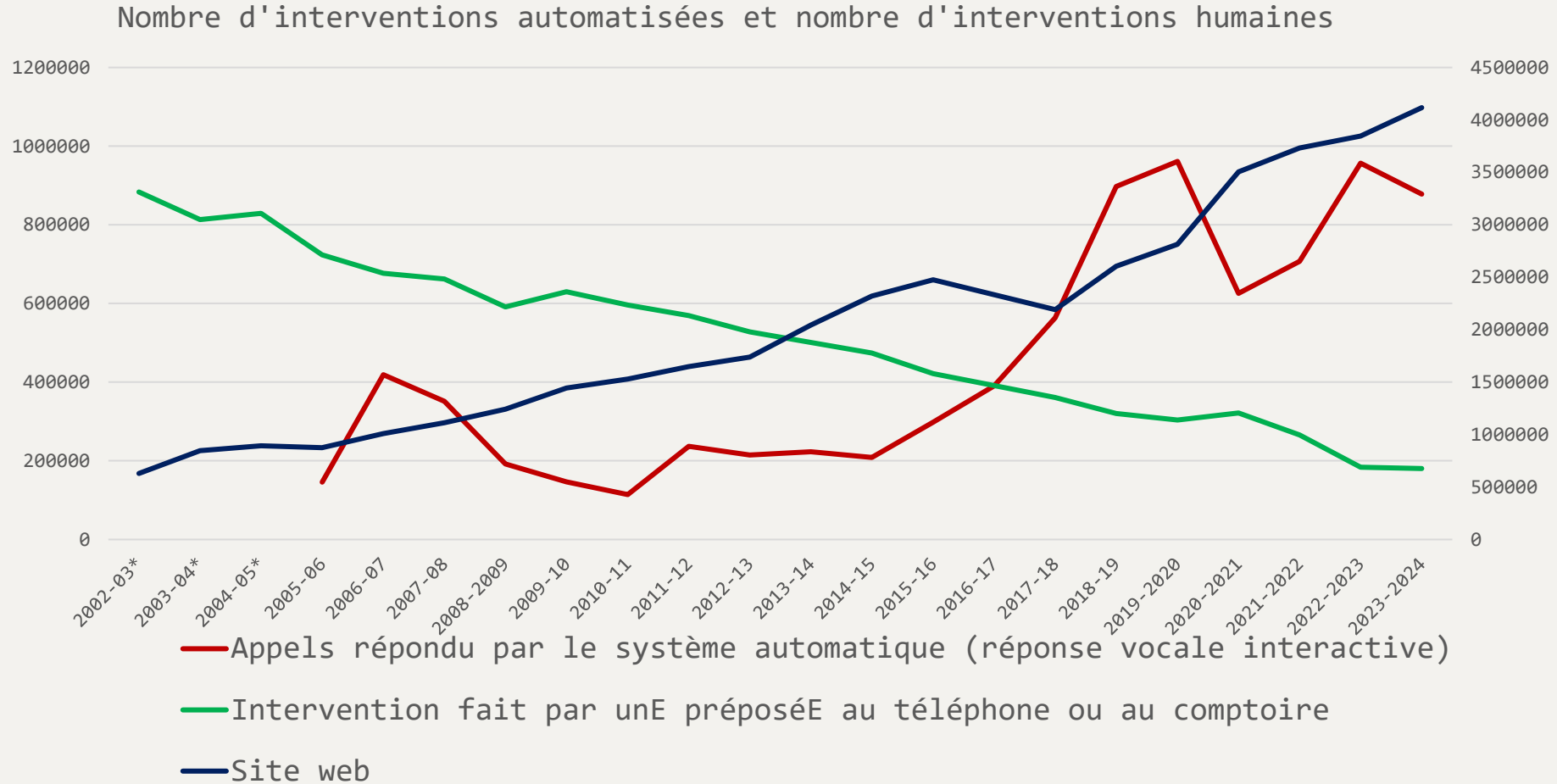
**Suite à la  
page suivante..**





# 6. Le TAL...

## 6.2 Manque à l'appel des locataires



# 7. Périodes de questions

## Recherche de logement

- + [www.lespac.com](http://www.lespac.com)
- + Quebec.kijiji.ca
- + Marketplace (Facebook)
- + Service d'aide à la recherche de logement
  - 418-780-5211
  - <https://www.omhq.qc.ca/me-loger-a-faible-cout/aide-a-la-recherche-de-logement>

## Logement social

- Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ)
  - [www.omhq.qc.ca](http://www.omhq.qc.ca)
  - 418-780-5200
- Fédération des coopératives d'habitation
  - [www.cooperativehabitation.coop](http://www.cooperativehabitation.coop)
  - 418-648-1354
- Fédération régionale des OBSL en habitation
  - [www.rqoh.com](http://www.rqoh.com)
  - 418-614-2495

## Ressource juridique

- Tribunal administratif du logement
  - [www.tal.gouv.qc.ca](http://www.tal.gouv.qc.ca)
  - 1-800-683-2245
- Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse
  - [www.cdpdj.qc.ca](http://www.cdpdj.qc.ca)
  - 418-643-1872
- Commission d'accès à l'information
  - 418-528-7741
- Aide juridique
  - [www.aidejuridiquequebec.qc.ca](http://www.aidejuridiquequebec.qc.ca)
  - 418-643-4167

**Service  
d'inspection de la  
ville de Québec**

- 311



# 7. discussions

## Questions :

- Est-ce les lois protègent suffisamment les locataires?
- Comment les améliorer?
- Avez-vous déjà eu des bonnes (ou mauvaises) expériences avec le TAL?
- Est-ce que les protections offertes par la ville de Québec sont suffisantes?
- Qu'est-ce que la Ville pourrait faire de plus?
- Est-ce que ces protections devraient être offertes par un code du logement provincial?
- À quoi bon les protections juridiques des droits des locataires si personne ne peut les défendre au TAL?



# Assemblée Générale d'Orientation

MARDI 10 DÉCEMBRE - 18H30

CE SERA LE MOMENT DE  
DISCUTER DE :

- LOGEMENTS SOCIAUX
- DROITS DES LOCATAIRES
- DÉFINANCEMENT DE LA  
POLICE
- NOTRE PLAN D'ACTION

SUIVI DU  
PARTY DE  
NOËL DES  
MEMBRES!

**Repas fourni**



CENTRE DE LOISIR SAINT-THOMAS D'AQUIN (895 MYRAND)

