

Table des matières

Comment rédiger une lettre de mise en demeure ?	2
Exemple : Mise en demeure générale.....	6
Exemple : Climatisation	7
Exemple : Punaises de lit.....	8
Exemple : Ascenseur brisé.....	9
Exemple : Diminution de loyer et indemnisation.....	10
Exemple : Problèmes d'odeur	10
Exemple : Dépôt de garantie illégal.....	12
Exemple : Réparations mineures.....	13
Exemple : Visite sans avis de 24h	14
Exemple : Trouble de voisinage/bruits.....	15
Exemple : Humidité et moisissures	16
Exemple : Vermine	17
Exemple : Demande d'encaisser le loyer et de preuve de paiement	18
Exemple : Harcèlement	19
Exemple : Infiltration d'eau	20
Exemple : Problèmes de chauffage	21
Exemple : Travaux majeurs	22



Comment rédiger une lettre de mise en demeure ?

« Qu'est-ce qu'une mise en demeure ? »

Ce terme du jargon juridique est en fait fort simple : il s'agit d'un avis formel dans lequel on explique clairement les faits d'une situation, ce que l'on reproche à l'autre partie, ainsi que ce que l'on attend d'elle.

« À qui dois-je m'adresser ? »

Ce genre de lettre peut être écrite à une personne physique (individu) ou à une personne morale (compagnie). L'important en droit du logement, c'est que la lettre soit adressée au locateur du logement c'est-à-dire l'individu inscrit sur le bail. Parfois, le locateur inscrit au bail et le propriétaire qui possède l'immeuble sont deux entités différentes. Dans ce cas, il est important d'indiquer le locateur inscrit au bail.

Ainsi, quand même bien que Pierre le concierge sympathique ou Sonia la gérante pressée du bâtiment souhaite vous aider dans votre problème de logement, vous ne pouvez pas écrire la lettre en s'adressant à ces derniers s'ils ne sont pas locateurs ! Une erreur dans le destinataire pourrait rendre la lettre caduque/invalidé.

« Quel est le but d'une mise en demeure ? »

Il est possible de considérer la mise en demeure comme étant la lettre de la « dernière chance ». En effet, la mise en demeure est le dernier avertissement que l'on donne à quelqu'un avant de s'adresser aux tribunaux ou aux autorités compétentes. Elle est toutefois nécessaire afin d'entamer un recours au Tribunal du logement (TAL) : c'est le « billet d'entrée ». C'est aussi une façon de dénoncer officiellement le problème de logement. Dans la majorité des cas, le TAL veut une preuve que nous avons dénoncé le problème pour octroyer des dédommagements monétaires à partir de la date de la preuve de la dénonciation.

« Comment l'envoyer ? »

La lettre de mise en demeure doit être envoyée de manière qu'il soit possible de prouver que l'autre personne l'a bel et bien reçue. Les tribunaux exigent que la lettre de mise en demeure soit notifiée au destinataire, car ce dernier est dans le droit de savoir qu'une demande en justice est faite contre lui pour qu'il puisse se préparer une défense adéquate. On ne souhaite donc pas prendre le destinataire (propriétaire par exemple) par surprise.

De ce fait, le moyen de transmission le plus répandu est l'envoi par courrier recommandé (coût approximatif de 15\$). En effet, ce genre de courrier donne au destinataire une confirmation de réception de la lettre. Grâce à cette confirmation, il est possible de s'assurer d'avoir rempli son devoir d'informer l'autre partie de vos intentions. Rendez-vous sur le site web de Poste Canada : <https://www.canadapost.ca>. Ensuite, entrez le numéro de repérage inscrit sur votre reçu. Conservez ou imprimez l'historique de livraison ainsi que la signature de la personne ayant reçu la lettre. Faites-le dès que possible, car après un certain temps, la signature et l'historique ne sont plus accessibles.

Bien que l'envoi par courrier recommandé reste le moyen le plus efficace, d'autres existent. Par exemple, il est possible d'aller porter la mise en demeure en main propre au destinataire et de demander une signature comme preuve de notification.

La date de réception doit être indiquée. On peut aussi choisir de signifier par huissier, mais le prix de ce service est beaucoup plus élevé, et varie du simple au double (entre 40 et 80\$ la plupart du temps). Les tribunaux québécois ont même accepté l'envoi par message Facebook, car le serveur affiche « lu » lorsque le destinataire ouvre la missive. Un courriel serait aussi valide si on obtient une preuve de lecture, par exemple si l'individu répond à votre courriel.

IMPORTANT : Sur le site du Comité logement du plateau Mont-Royal, plusieurs modèles de lettre de mise en demeure sont affichés dans l'onglet « Documentation » et « Modèles de mise en demeure ». Vous pouvez les télécharger en format docx, ou vous pouvez copier-coller les exemples des pages suivantes (qui sont en format PDF) dans votre application de notes. Nous pouvons aussi vous imprimer des modèles à notre bureau.

« Que doit-elle contenir ? »

Voici les **7 points importants** à retenir sur l'écriture d'une lettre de mise en demeure (chacun des points peut s'apparenter à un paragraphe).

1- EN-TÊTE DE LA LETTRE DE MISE EN DEMEURE.

Premièrement, lors de la rédaction d'une lettre de mise en demeure, on commence par inscrire la date dans le coin haut gauche.

Deuxièmement, il est coutume d'écrire la mention « Sous toutes réserves » dans le coin haut à droite. Ces termes sont issus d'une tradition juridique par laquelle l'auteur de la lettre réserve tous ses recours ; par exemple, même si vous désirez une compensation monétaire et que vous ne l'avez pas écrit dans la lettre, vous vous réservez les droits de le demander plus tard. Toujours dans le même coin droit, il est recommandé d'écrire le mode d'envoi de la lettre : exemple « Par courrier recommandé ».

Troisièmement, il faut adresser la lettre à notre locateur. Ainsi, un peu plus bas que la date écrite en haut à gauche, il est important d'inscrire l'adresse complète de ce dernier. Que le locateur soit une personne physique ou une entreprise, la forme de l'adresse reste la même. Si vous ne connaissez pas l'adresse de ce dernier, il est possible de la retrouver sur votre bail ou sur le Registre foncier de la Ville de Montréal.

Exemple :

Monsieur (Prénom et nom du proprio)

111, rue de l'Immeuble

Montréal (Québec) H0H 0H0

Notez qu'il y a l'équivalent de deux espaces entre (Québec) et le code postal du propriétaire.

Quatrièmement, il est important de donner un titre à votre lettre ! Ainsi, à la suite de l'adresse, il est courant d'écrire le sujet de votre mise en demeure afin que le destinataire sache rapidement de quoi il est question.

Exemples :

Objet : Lettre de mise en demeure pour punaise de lit

Objet : Mise en demeure pour dépôt illégal

2- MENTION DU LIEN CONTRACTUEL

Le premier paragraphe de la lettre de mise en demeure est plutôt court. Celui-ci sert à établir les informations de base qui vous lient à votre propriétaire : votre lien contractuel. Ainsi, on y indique l'adresse du logement, la durée du bail et le montant du loyer.

Exemple :

Vous êtes le propriétaire du logement que j'habite au 4017 rue Notre-Dame Ouest, appartement 1 à Montréal. Ce bail, d'une durée de 12 mois est en vigueur du 1^{er} juillet au 30 juin 2018 au loyer mensuel de 615\$.

3- DESCRIPTION DES FAITS

Ce paragraphe est le corps du texte. Il sert à décrire les faits et les événements qui sont survenus. Toutefois, attention ! Il faut garder à l'esprit qu'il est inutile de trop en dire, vous devez être précis, mais concis. On va donc droit au but.

Exemple :

Le 6 juin dernier lors de mon retour à mon appartement, j'ai constaté un dégât d'eau dans ma cuisine. Lors de cet événement, plusieurs de mes biens ont été endommagés. J'ai tenté de vous contacter à plusieurs reprises et par différent moyen, mais vous persistez à ignorer le problème.

Il est important de ne mentionner que les **faits importants** dans votre lettre. Un petit truc afin d'éviter les longueurs : la mise en demeure devrait faire environ une page (maximum deux).

4- LOIS ET RÈGLEMENTS APPLICABLES

Le troisième paragraphe est important, car c'est dans celui-ci que l'on met en relation les agissements du propriétaire ou de l'individu fautif avec les lois dictant ses obligations. Il est donc important de mentionner quelle obligation n'est pas remplie et de s'appuyer sur un ou des articles de lois pertinents. Cependant, si vous n'avez pas connaissance de toutes les lois et règlements en cause, la mise en demeure sera tout de même valide légalement.

Exemples :

- a. *Cette situation porte atteinte à mon droit à la jouissance paisible des lieux, lequel m'est reconnu à l'article 1854 du Code civil du Québec.*
- b. *Vous savez pertinemment qu'il est illégal de me demander un dépôt de 1000\$, car tel que l'article 1904 du Code civil du Québec le mentionne : un propriétaire « ne peut exiger un montant d'argent autre que le loyer, sous forme de dépôt ou autrement ».*
- c. *Selon l'article 29 du Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements (R.V.M. 03-096, article 27 et 28), il est interdit d'avoir dans un appartement toute présence ou accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure ou des finis ou la présence de moisissures visibles.*

5- MISE EN DEMEURE

Cette partie est jointe au paragraphe précédent et sert d'ultimatum. On donne au destinataire un délai afin de rétablir la situation, sans quoi vous l'avertissez d'entreprendre des poursuites judiciaires. **Ce délai doit être clair.**

Exemple :

Vous êtes formellement mis en demeure de prendre les mesures qui s'imposent pour corriger la situation au plus tard dans les dix (10) jours. À défaut de vous conformer, je n'aurai d'autre choix que de prendre action contre vous au Tribunal du logement, sans autre avis ni délai.

6- VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE

On termine la lettre en écrivant en majuscule « Veuillez agir en conséquence » dans le but de rappeler une dernière fois au destinataire que cette lettre sert d'avertissement avant de se rendre au Tribunal du logement. Ceci sert à appuyer le caractère sérieux et formel de la lettre.

7- SIGNATURE

N'oubliez pas d'inclure votre signature manuscrite à la toute fin, tout en rappelant votre prénom, nom et adresse.

Exemple :

Julie Lalocataire

Julie Lalocataire

4450 St-Hubert app. 328

Exemple : Mise en demeure générale

Montréal, le 16 août 2019.

SOUS TOUTES RÉSERVES
Par courrier recommandé

Madame XXX XXXX
5199, rue Sanford, bureau 2360
Montréal (Québec) H7J 1R5

Objet : Problèmes dans mon logement

La présente est pour vous informer des problèmes que je vis actuellement dans mon logement, situé au _____.

(Description des problèmes)

(Lois et règlements applicables)

Je vous mets en demeure de faire les démarches nécessaires pour régler ces problèmes, et 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.

Veillez agir en conséquence.

Signature du locataire
(Nom et adresse du locataire)

Exemple : Climatisation

SOUS TOUTES RÉSERVES
Par courrier recommandé

Montréal, le _____

Monsieur XX XXX
111, rue de l'Immeuble
Montréal (Québec) HOH OHO

Objet: Mise en demeure

Madame / Monsieur,

Vous êtes propriétaire du logement que j'occupe au (**adresse**).

La présente est pour vous informer que je suis troublé dans la jouissance paisible de mon logement en ce que j'ai constaté des problèmes avec la climatisation de mon logement (**donnez des précisions**).

Ces problèmes se produisent fréquemment (**précisez les dates et la fréquence**) et me causent de sérieux préjudices (**précisez-les**).

Je vous mets en demeure de prendre les mesures nécessaires afin de corriger la situation et ce, dans les dix (10) jours de la réception de la présente, à défaut de quoi je n'aurai d'autres choix que de prendre action contre vous au Tribunal administratif du logement, sans autre avis ni délai.

·
Veuillez agir en conséquence.

Cordialement,

Signature

(**Nom du locataire**)

(**Adresse du locataire**)

Exemple : Punaises de lit

SOUS TOUTES RÉSERVES
Par courrier recommandé

Montréal, le _____

À l'attention de :

Monsieur XX XXX
111, rue de l'Immeuble
Montréal (Québec) HOH OHO

Objet: Mise en demeure

Madame / Monsieur,

Vous êtes propriétaire du logement que j'occupe au ____ (**adresse**).

Par la présente, je veux vous signaler qu'il y a présentement une infestation de punaises de lit dans mon logement. Vous n'êtes pas sans savoir que les articles 1854, 1864 et 1910 du Code civil du Québec stipulent clairement qu'il est de la responsabilité du locateur, en cours de bail, d'assurer un bon état d'habitabilité dans le logement.

Selon les règlements municipaux (R.V.M. 03-096, article 25 par. 9.1), dès qu'un propriétaire est avisé de la présence de punaises dans un logement, il doit entreprendre à ses frais des démarches afin de corriger la situation et mandater une entreprise en extermination afin de procéder à l'élimination complète des punaises.

Nous vous saurions gré de nous aviser de la date prévue pour l'extermination, afin que nous puissions collaborer avec vous et coordonner les étapes de nettoyage pré et post extermination.

Je vous mets formellement en demeure de remédier à ce problème dans les 10 jours suivant la réception de cette lettre, à défaut de quoi je me verrai dans l'obligation d'entreprendre des recours légaux pour le respect de mes droits et cela, sans autre avis ni délai, entre autres en envoyant une copie de la lettre à la Division des permis et des inspections de l'arrondissement afin qu'un inspecteur en bâtiment puisse évaluer la situation.

Veillez agir en conséquence.

Cordialement,

Signature

(Nom du locataire)

(Adresse du locataire)

Exemple : Ascenseur brisé

SOUS TOUTES RÉSERVES

Par courrier recommandé

Montréal, le _____

Monsieur XX XXX
111, rue de l'Immeuble
Montréal (Québec) HOH OHO

Objet: Mise en demeure

Madame / Monsieur,

Vous êtes propriétaire du logement que j'occupe au ____ (**adresse**)

La présente est pour vous informer que je suis troublé dans la jouissance paisible de mon logement en ce que j'ai constaté des problèmes avec le seul ascenseur de l'immeuble menant à mon logement (**donnez des précisions quant aux pannes**).

Ces problèmes se produisent fréquemment (**précisez les dates et la fréquence des pannes**) et me causent de sérieux préjudices (**précisez-les**). Comme vous le savez, j'habite au (**quel étage?**) étage de l'immeuble, de sorte que lorsque l'ascenseur est hors service cela m'oblige à monter par l'escalier avec mes enfants (**âge des enfants et nombre s'il y a lieu**), sans parler des inconvénients lorsque je dois monter mon épicerie chaque semaine.

Je vous mets en demeure de prendre les mesures nécessaires afin de corriger la situation et ce, dans les dix (10) jours de la réception de la présente, à défaut de quoi je n'aurai d'autres choix que de prendre action contre vous au Tribunal administratif du logement, sans autre avis ni délai.

Veillez agir en conséquence.

Cordialement,

Signature

(Nom du locataire)
(Adresse du locataire)

Exemple : Diminution de loyer et indemnisation

SOUS TOUTES RÉSERVES
Par courrier recommandé

Montréal, le _____

Infos du propriétaire

Objet : Mise en demeure

Madame, Monsieur

Vous êtes propriétaire du logement que j'occupe au _____ à Montréal, depuis _____. Vous savez sans doute déjà que je suis confronté à plusieurs problèmes.

Je vous avise que je vous réclame un montant de _____, afin de me dédommager des troubles et inconvénients subis, ainsi que pour la perte de jouissance vécue pendant la période où les problèmes ont perduré.

Voici le détail de ma réclamation :

Diminution de loyer : _____ \$ (X% pendant X mois)

Domages matériels : _____ \$

Domages Moraux : _____ \$

À titre d'information, je vous rappelle que les articles 1854, 1858 et 1863 du *Code civil du Québec* prévoient que :

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.*

Il est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretenir à cette fin 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.*

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. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.*

L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de loyer ; lorsque le tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir.

En conséquence, vous êtes formellement mis en demeure de régler les problèmes _____ que je vis dans mon logement, et de me verser la somme de _____ dans les 10 jours suivant la réception de cette lettre. À défaut de vous conformer à cette mise en demeure, je n'aurai d'autre choix que de prendre action contre vous au Tribunal administratif du logement.

Veillez agir en conséquence.

(Signature, nom et adresse)

Exemple : Problèmes d'odeur

SOUS TOUTES RÉSERVES
Par courrier recommandé

Montréal, _____

À l'attention de (**propriétaire**)

Objet: Mise en demeure

Monsieur,

Vous êtes propriétaire du logement que j'occupe au _____ (**adresse**). La présente est pour vous rappeler que je suis troublé dans la jouissance paisible de mon logement en ce que j'ai constaté la présence d'odeur dans mon logement, en l'occurrence des odeurs de _____ provenant du _____.

Ces problèmes d'odeurs se produisent jour et nuit et plusieurs fois dans une même journée, et sont plus importants depuis l'arrivée du froid, probablement en lien avec un manque d'aération et d'isolation du logement du bas. Ces problèmes m'empêchent de dormir, me dérangent, m'exaspèrent et me causent de sérieux préjudices. Malgré mes efforts pour minimiser les troubles, notamment par l'achat de purificateurs d'air et une aération continue du logement, rien ne se règle.

Vous n'êtes pas sans savoir que l'article 1854 du Code civil du Québec stipule clairement qu'il est de la responsabilité du locateur, au cours du bail, d'assurer la jouissance paisible du logement au locataire.

Également les articles 1860 et 1861 édictent les obligations et droits des locataires en matière de troubles de jouissance, à savoir pour le locataire de ne pas troubler la jouissance paisible des autres locataires ; et pour le locateur, de réparer le préjudice subi.

Je vous demande donc de voir à prendre les moyens ou les mesures que vous jugerez nécessaires pour que ces problèmes d'odeurs cessent immédiatement, et ce, dans les dix (10) jours de la réception de la présente, à défaut de quoi je n'aurai d'autres choix que de prendre action contre vous au Tribunal administratif du logement, sans autre avis ni délai.

Également, en raison des problèmes subis, je demande une diminution de loyer rétroactive de ____ %.

Veillez agir en conséquence.

Cordialement,

Signature
(**Nom et adresse du locataire**)

Exemple : Dépôt de garantie illégal

SOUS TOUTES RÉSERVES

Par courrier recommandé

Montréal, le _____

SOUS TOUTE RESERVE

À l'attention de :

(Infos du proprio)

Objet : Mise en demeure pour dépôt illégal selon l'art. 1904 C.c.Q

La présente est pour vous réclamer la somme de _____ que je vous ai versée à titre de dépôt lors de la signature du bail. Vous trouverez ci-joint une preuve de ce montant payé en trop.

L'article 1904 du Code civil du Québec, concernant le logement locatif dit bien qu'un propriétaire « *ne peut exiger un montant d'argent autre que le loyer, sous forme de dépôt ou autrement* »

Ayez donc l'obligeance de me remettre cette somme dans un délai de dix jours à défaut de quoi, je me verrai dans l'obligation d'utiliser d'autres recours.

Bien à vous.

(signature)

(Info du locataire)

Exemple : Réparations mineures

SOUS TOUTE RÉSERVE
Par courrier recommandé

Montréal, le

À l'attention de :
Nom et adresse du locateur ou propriétaire

Objet: Mise en demeure

Monsieur,

Vous êtes propriétaire du logement que j'occupe au _____.

La présente est pour vous informer que je suis troublé dans la jouissance paisible de mon logement dû aux problèmes suivant : _____.

Vous n'êtes pas sans savoir que les articles 1854 et 1864 du Code civil du Québec stipulent clairement qu'il est de la responsabilité du locateur, en cours de bail, d'assurer un bon état d'habitabilité dans le logement.

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.

Il est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail.

1864. 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.

Je vous demande donc de voir à prendre les moyens ou les mesures que vous jugerez nécessaires pour que les réparations qui s'imposent soient effectuées, et ce, dans les dix (10) jours de la réception de la présente, à défaut de quoi je n'aurai d'autres choix que de prendre action contre vous au Tribunal administratif du logement sans autre avis ni délai.

Veillez agir en conséquence.

Cordialement,

Signature

Nom et adresse du- de la locataire

Exemple : Visite sans avis de 24h

SOUS TOUTE RÉSERVE
Par courrier recommandé

Montréal, le _____.

Adresse et nom du propriétaire

Objet : Mise en demeure

Madame, monsieur,

Vous êtes propriétaire du logement que j'occupe au _____. La présente est pour vous informer de plusieurs situations que je juge intolérables et qui nuisent à la jouissance paisible de mon logement.

Tout d'abord, selon l'article 1931 du Code civil du Québec :

*« 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. »*

Vous comprendrez que ces visites doivent être effectuées avec diligence et respect de ma propriété. De plus, l'article 8 de la Charte québécoise des droits et libertés de la personne affirme que « **nul ne peut pénétrer chez autrui ni y prendre quoi que ce soit sans son consentement** ». Cela veut dire que personne, ni même le propriétaire, ne peut entrer chez son locataire, sans son consentement. Selon l'art. 49. Une atteinte illicite à un droit ou à une liberté reconnue par la présente Charte confère à la victime le droit d'obtenir la cessation de cette atteinte et la réparation du préjudice moral ou matériel qui en résulte. En cas d'atteinte illicite et intentionnelle, le tribunal peut en outre condamner son auteur à des dommages-intérêts punitifs.

L'article 5 de la Charte québécoise des droits et libertés de la personne, « **toute personne a droit au respect de sa vie privée** ». C'est pour cette raison que je ne tolérerai plus d'être harcelée de quelconque façon que ce soit. Ainsi, voici quelques conditions que je considère raisonnables : _____

Vous êtes donc, par la présente, mise en demeure de cesser ces dits comportements immédiatement. À défaut, je me réserve le droit d'entreprendre contre vous les recours nécessaires devant le Tribunal administratif du logement ou la Commission des droits de la personne.

Veillez agir en conséquence.

Cordialement,

 Signature

Nom et adresse du locataire

Exemple : Trouble de voisinage/bruits

SOUS TOUTES RÉSERVES

Montréal, le _____

Monsieur XX XX
111, rue de l'Immeuble
Montréal (Québec) HOH OHO

Objet: Mise en demeure pour bruit

Madame / monsieur,

Vous êtes propriétaire du logement que j'occupe au _____ (**adresse**)

La présente est pour vous informer que je suis troublé dans la jouissance paisible de mon logement en ce que les locataires de l'appartement (**quel no d'appartement**), soit le logement situé (**mentionnez où il est situé**) (**donnez des précisions pour pouvoir identifier le locataire fautif**), génèrent fréquemment des bruits excessifs (**précisez la nature des bruits : cris, musique forte, meubles déplacés violemment, etc.**).

Ces bruits se sont produits les (**précisez les dates**) et ils se produisent fréquemment tant le jour que la nuit (**précisez la fréquence**). Ces bruits m'empêchent de dormir, me dérangent, m'exaspèrent et me causent un sérieux préjudice. (**Précisez les autres inconvénients, s'il y a lieu.**) J'ai déjà tenté de résoudre la situation en m'adressant directement au locataire, ce qui s'est révélé insuffisant étant donné que je suis toujours troublé par le bruit.

Vous comprendrez sûrement qu'il est difficile de tolérer cette situation qui m'empêche de jouir paisiblement de mon logement comme j'y ai droit. À titre d'information, je vous rappelle que l'article 1854 du Code civil du Québec prévoit que :

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.

Je vous mets en demeure de prendre les mesures nécessaires afin de corriger la situation et ce, dans les dix (10) jours de la réception de la présente, à défaut de quoi je n'aurai d'autres choix que de prendre action contre vous au Tribunal du logement, sans autre avis ni délai.

Veillez agir en conséquence.

Cordialement,

_____ (Signature)

(Nom et adresse du locataire)

Exemple : Humidité et moisissures

**SANS PRÉJUDICE
SOUS TOUTES RÉSERVES**

Montréal, le _____

Nom et adresse du locateur

Objet: Demande de résiliation de bail

Madame, Monsieur,

Vous êtes propriétaire du logement que j'occupe au _____. La présente est pour vous informer que je suis troublé dans la jouissance paisible de mon logement en ce qu'il y règne un taux d'humidité excessif, d'une insalubrité permanente ainsi que la présence d'insectes, notamment des cafards. En effet, j'ai constaté la présence de plusieurs champignons au plafond du logement.

Ces problèmes d'humidité perdurent depuis plusieurs mois, et la solution des appareils de de déshumidificateur ne changent rien pour améliorer la situation. Ces problèmes d'humidité et de moisissures me dérangent, m'exaspèrent et causent, à ma petite fille et moi-même, de sérieux problèmes de santé. En effet, nous avons été obligées de consulter un médecin pour des problèmes respiratoires reliés à l'insalubrité de votre logement.

Vous n'êtes pas sans savoir que les articles 1854, 1864 et 1910 du Code civil du Québec stipulent clairement qu'il est de la **responsabilité du locateur**, au cours du bail, d'assurer l'état du logement et de délivrer un logement en bon état d'habitabilité.

De plus, selon le *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements* (R.V.M. 03-096, article 25 par. 10), la présence de moisissures, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de celles-ci sont prohibées et doivent être supprimées. L'article 29 mentionne également qu'est interdite toute présence ou accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure ou des finis ou la présence de moisissures visibles.

Je vous demande donc **une résiliation de bail** pour assurer l'état de santé de ma petite fille ainsi que la mienne. En cas de refus, c'est votre devoir de prendre les moyens ou les mesures nécessaires pour que ces problèmes d'humidité cessent immédiatement et que les endroits affectés par la moisissure soient nettoyés ou réparés, et ce, dans les **dix (10) jours** de la réception de la présente, à défaut de quoi je n'aurai d'autres choix que d'avoir recours au **Service de permis et inspection de l'arrondissement** et de prendre action contre vous au Tribunal administratif du logement où je me réserve le droit de demander des **dommages pour troubles et inconvénients** et, sans autre avis ni délai

Veillez agir en conséquence.

Cordialement,

Signature

(Nom du locataire et son adresse)

Exemple : Vermine

SOUS TOUTES RÉSERVES

Par courrier recommandé

Montréal, le _____

Monsieur **XX XXX**
111, rue de l'Immeuble
Montréal (Québec) HOH OHO

Objet: Mise en demeure

Madame / Monsieur,
Vous êtes propriétaire du logement que j'occupe au ____ (**adresse**)

La présente est pour vous informer que je suis troublé dans la jouissance paisible de mon logement en ce que j'y ai constaté la présence de vermine (**donnez des précisions**).

Ces problèmes de vermine se produisent fréquemment (**précisez les dates**) et m'empêchent de dormir, me dérangent, présentent des risques pour ma santé, m'occasionnent des pertes matérielles (**s'il y a lieu**) et me causent de sérieux préjudices. (**Précisez les autres inconvénients, s'il y a lieu.**)

Vous n'êtes pas sans savoir que les articles 1854, 1864 et 1910 du Code civil du Québec stipulent clairement qu'il est de la responsabilité du locateur, en cours de bail, d'assurer un bon état d'habitabilité dans le logement

Je vous demande donc de voir à prendre les moyens ou les mesures que vous jugerez nécessaires pour que ces problèmes de vermine cessent immédiatement, et ce, dans les dix (10) jours de la réception de la présente, à défaut de quoi je n'aurai d'autres choix que de prendre action contre vous au Tribunal administratif du logement sans autre avis ni délai.

De plus, je me verrai dans l'obligation de faire une plainte au Service d'inspection de la Ville de Montréal, pour s'acquitter de vos obligations contractuelles envers moi. Je me réserve d'ailleurs le droit de prendre toute autre recours devant le Tribunal administratif du logement.

Veillez agir en conséquence.

Cordialement,

Signature

(Nom du locataire)
Adresse du locataire

Exemple : Demande d'encaisser le loyer et de preuve de paiement

SOUS TOUTES RÉSERVES
Par courrier recommandé

Montréal, le _____

À l'attention de :

Objet: Mise en demeure

Monsieur,

Vous êtes propriétaire du logement que j'occupe au _____.

La présente est pour vous rappeler que vous n'avez pas encaissé (à temps) le loyer des mois de _____ et dont le mode de paiement est prévu par _____ le 1^{er} de chaque mois. Je vous demande aussi un reçu comme preuve de paiement.

Je vous mets en demeure de remplir vos obligations de propriétaire dans un délai de 10 jours, c'est-à-dire de venir chercher le loyer tous les premiers du mois et de l'encaisser dans un délai raisonnable. Dans le cas contraire, je serai dans l'obligation de faire valoir mes droits et recours auprès du Tribunal administratif du logement, ainsi que de demander le dépôt du loyer directement au Tribunal.

Veillez agir en conséquence.

(Signature)

(Infos du locataire)

Exemple : Harcèlement

SOUS TOUTES RÉSERVES
Par courrier recommandé

Montréal, (DATE)

Nom et adresse du locateur

Objet: Mise en demeure

Monsieur,

Vous êtes propriétaire du logement que j'occupe au _____

La présente a pour but de vous informer que je n'apprécie nullement les paroles, les faits, les gestes, le comportement, l'attitude que vous manifestez à mon égard. Je n'ai particulièrement pas apprécié les incidents (**précisez en détails les incidents et la nature des incidents**) qui sont survenus (**précisez la date, l'heure, le lieu et les gens présents si possible**).

Ces incidents constituent, selon moi, du harcèlement suivant l'article 1902 C.c.Q. Je trouve inadmissible et vexant ce comportement et je n'ai pas l'intention de le tolérer davantage. Ces comportements ont d'ailleurs atteint mon droit à la jouissance paisible de mon logement puisque je n'ose désormais plus vaquer à mes occupations quotidiennes.

Vous êtes donc, par la présente, mis en demeure de cesser ce harcèlement envers moi, à défaut de quoi je porterai plainte contre vous à la Commission des droits de la personne et de la jeunesse en vertu de l'article 10 et 10.1. De plus, je me réserve aussi le droit de prendre contre vous tous les recours nécessaires devant le Tribunal administratif du logement.

Vous serez alors tenu personnellement responsable de tous les dommages moraux que je subis et/ou que je pourrais subir en raison de ce harcèlement. Je me réserve également le droit de vous réclamer personnellement des dommages exemplaires vous persistez dans votre comportement harcelant malgré la réception de la présente mise en demeure.

Je vous mets en demeure de prendre les mesures nécessaires afin de corriger la situation et ce, dans les dix (10) jours de la réception de la présente, à défaut de quoi je n'aurai d'autres choix que de prendre action contre vous au Tribunal administratif du logement, sans autre avis ni délai.

Veuillez agir en conséquence.

Cordialement,

Signature**Nom et adresse locataire**

Exemple : Infiltration d'eau

SOUS TOUTES RÉSERVES
Par courrier recommandé

Montréal, le _____

Monsieur **X XX**
 111, rue de l'Immeuble
 Montréal (Québec) H0H 0H0

Objet : Mise en demeure

Madame / Monsieur,

Vous êtes propriétaire du logement que j'occupe au _____.

La présente est pour vous informer que je suis troublé dans la jouissance paisible de mon logement en ce qu'il y a des infiltrations d'eau dans les pièces suivantes (**donnez des précisions**).

Ces infiltrations d'eau se sont produites (**précisez les dates**). Elles m'ont occasionné de sérieux préjudices, présentent des risques de moisissure et de danger pour ma santé et m'ont occasionné les dommages suivants : (**détaillez vos dommages et quantifiez-les (\$) au besoin si perte matérielle**).

Vous n'êtes pas sans savoir que les articles 1854, 1864 et 1910 du Code civil du Québec stipulent clairement qu'il est de la responsabilité du locateur, au cours du bail, d'assurer l'état du logement et de délivrer un logement en bon état d'habitabilité.

De plus, selon le *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements* (R.V.M. 03-096, article 27 et 28), l'enveloppe extérieure d'un bâtiment ainsi que les ouvertures dans l'enveloppe extérieure d'un bâtiment doivent être étanches. L'article 29 mentionne également qu'est interdite toute présence ou accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure ou des finis ou la présence de moisissures visibles.

Je vous mets en demeure de prendre les mesures nécessaires afin de corriger la situation et ce, dans les deux (2) jours (**s'il y a urgence**) ou dans les dix (10) jours (**s'il n'y a pas urgence**) de la réception de la présente, à défaut de quoi je n'aurai d'autres choix que de prendre action contre vous au Tribunal administratif du logement et / ou à la ville de Montréal sans autre avis ni délai.

Veillez agir en conséquence.

Cordialement,

 Signature

(Nom du locataire)

Adresse du locataire

Exemple : Problèmes de chauffage

SOUS TOUTES RÉSERVES

Par courrier recommandé

Montréal, le _____

Nom et adresse du propriétaire

Objet: Mise en demeure

Madame, Monsieur,

Vous êtes propriétaire du logement que j'occupe au _____ à Montréal.

Depuis _____, j'éprouve dans mon logement de sérieux problèmes de chauffage, et la température est souvent en dessous des exigences impératives de température de 21°C conformément à l'article 37 du *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements*. Vous comprendrez que cette situation m'empêche de profiter pleinement de mon logement comme j'y ai droit.

Vous êtes donc formellement mis en demeure de prendre les mesures qui s'imposent pour corriger la situation au plus tard dans les dix (10) jours. À défaut de vous conformer, je n'aurai d'autre choix que de prendre action contre vous au Tribunal administratif du logement et au Service de permis et inspection de l'arrondissement, sans autre avis ni délai.

Veillez agir en conséquence.

Cordialement,

Signature

Nom et adresse du locataire

Exemple : Travaux majeurs

SOUS TOUTES RÉSERVES

Par courrier recommandé

Montréal, le _____

Prénom et nom du propriétaire

Adresse du propriétaire

Montréal (Québec) H2O 3PO

Objet : Travaux majeurs dans mon appartement

Madame/Monsieur,

Vous êtes propriétaire du logement que j'occupe au _____ (**adresse de votre logement**).La présente a pour but de **signaler/informer/aviser** que vous manquez à vos obligations de locateur en vertu de la loi. (**Choisissez la situation qui convient à votre cas.**)

... En effet, vous ne m'avez pas envoyé un avis écrit au moins (**10 jours ou 3 mois selon le cas**) avant le début des travaux majeurs.

... En effet, l'avis que vous m'avez envoyé est incomplet et n'indique pas (**la nature des travaux, la date de début des travaux, la durée des travaux, les conditions dans lesquelles les travaux vont se réaliser, le montant de l'indemnité offerte, etc.**).

... En effet, suite à des travaux majeurs et à la fin de l'évacuation temporaire, j'ai le droit de réintégrer mon logement au même loyer que précédemment, qui est de _____ (**montant mensuel**).

... En effet, lors d'une évacuation temporaire due à des travaux majeurs, le locateur est tenu de payer une indemnité comprenant les frais suivants (**différence de loyer, frais de transfert de la poste, frais d'entreposage, frais de déménagements, etc.**) au locataire.

(Choisissez les articles de loi pertinents pour votre situation.)

1911. *Le locateur est tenu de délivrer le logement en bon état de propreté; le locataire est, pour sa part, tenu de maintenir le logement dans le même état.*

Lorsque le locateur effectue des travaux au logement, il doit remettre celui-ci en bon état de propreté.

1922. *Une amélioration majeure ou une réparation majeure non urgente, ne peut être effectuée dans un logement avant que le locateur n'en ait avisé le locataire et, si l'évacuation temporaire du locataire est prévue, avant que le locateur ne lui ait offert une indemnité égale aux dépenses raisonnables qu'il devra assumer en raison de cette évacuation.*

1923. *L'avis indique la nature des travaux, la date à laquelle ils débiteront et l'estimation de leur durée, ainsi que, s'il y a*

lieu, la période d'évacuation nécessaire; il précise aussi, le cas échéant, le montant de l'indemnité offerte, ainsi que toutes autres conditions dans lesquelles s'effectueront les travaux, si elles sont susceptibles de diminuer substantiellement la jouissance des lieux.

L'avis doit être donné au moins 10 jours avant la date prévue pour le début des travaux ou, s'il est prévu une période d'évacuation de plus d'une semaine, au moins trois mois avant celle-ci.

1924. L'indemnité due au locataire en cas d'évacuation temporaire est payable à la date de l'évacuation.

Si l'indemnité se révèle insuffisante, le locataire peut être remboursé des dépenses raisonnables faites en surplus.

Le locataire peut aussi obtenir, selon les circonstances, une diminution de loyer ou la résiliation du bail.

1926. Lorsque aucune évacuation temporaire n'est exigée ou lorsque l'évacuation est acceptée par le locataire, celui-ci peut, dans les 10 jours de la réception de l'avis, demander au tribunal de modifier ou de supprimer une condition abusive.

Indiquez d'autres détails si vous les jugez pertinents.

Je vous mets en demeure de prendre les mesures nécessaires afin de corriger la situation et ce, dans les dix (10) jours de la réception de la présente, à défaut de quoi je n'aurai d'autre choix que de prendre action contre vous au Tribunal administratif du logement, sans autre avis ni délai.

Veillez agir en conséquence.

Cordialement,

Signature

(Nom et adresse du locataire)