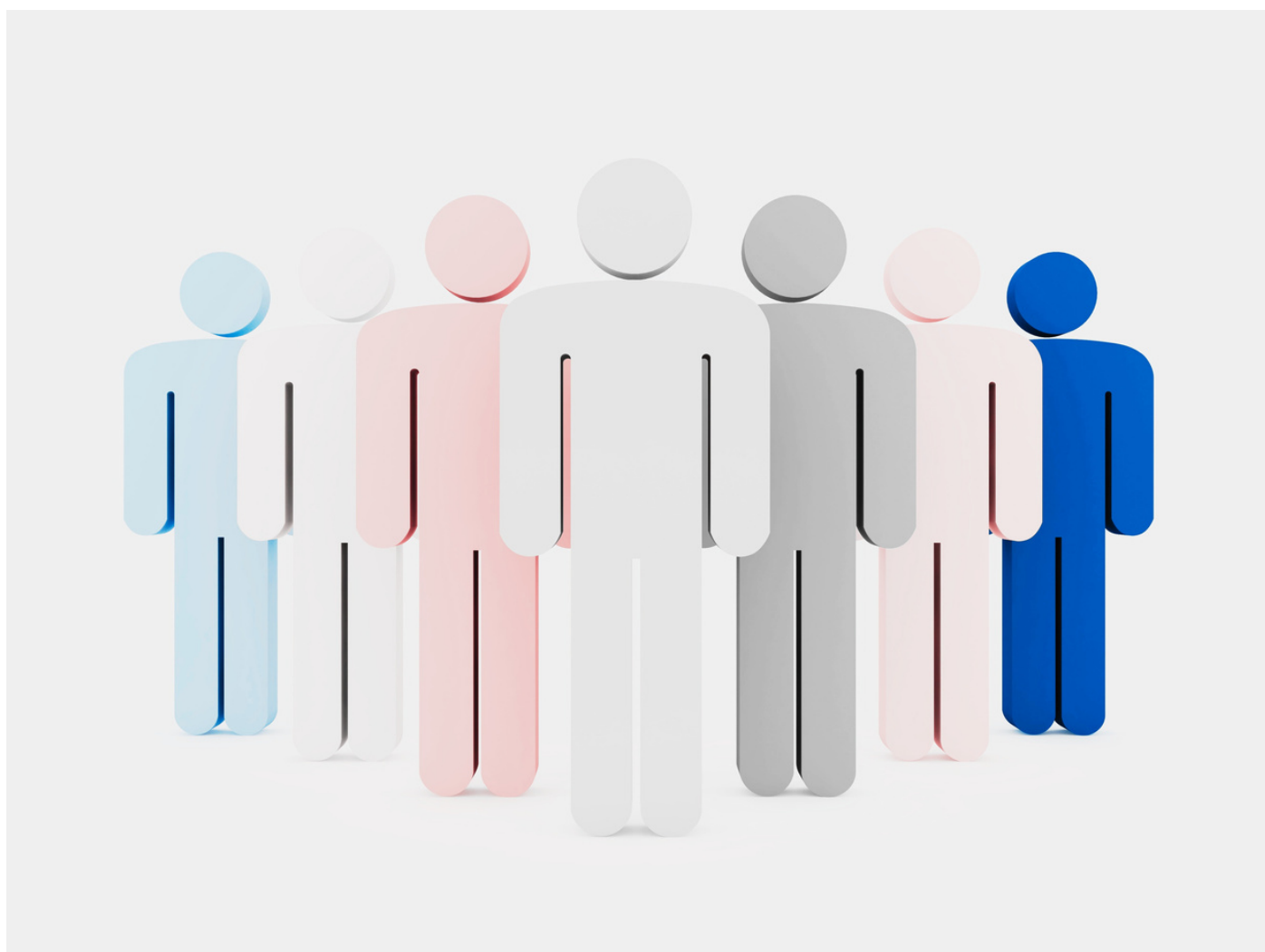


# La demande conjointe : Guide à l'intention des parties

---

---

---



---

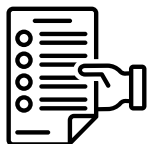
---

---

**MARS 2024**

*Tribunal administratif  
du logement*

Québec 



# Qu'est-ce que la demande conjointe?

La demande conjointe permet à deux locataires d'une même résidence privée pour aînés de se regrouper pour exercer un recours devant le Tribunal administratif du logement pour obtenir...

**Par exemple :**

Une **diminution de loyer** fondée sur le défaut de la résidence de fournir un ou plusieurs mêmes services prévus aux baux de chacun des locataires.



La fermeture de la salle de sport ou de la piscine.

La **nullité d'une clause**, pour un motif d'ordre public, dont l'effet est substantiellement le même et qui est stipulée dans les baux de chacun des locataires.



Une clause au bail qui prévoit le versement d'un dépôt de garantie.



**Il n'est pas possible de jumeler une demande conjointe à d'autres recours (p. ex. : dommages-intérêts, ordonnance de réaliser des travaux, résiliation du bail).**



# Les règles encadrant la demande conjointe

---

## » La signature

Tous les locataires doivent signer la demande.

## » Les frais exigibles

Puisqu'une seule demande est introduite pour tous, un seul frais est exigible.

## » La notification

La demande conjointe doit être **notifiée** à la résidence, c'est-à-dire qu'une copie doit lui être transmise. La notification peut par exemple se faire par la poste recommandée, par l'huissier de justice ou par la remise de la demande en mains propres.

Une seule notification est nécessaire pour tous les locataires.

Lors de sa notification, la demande doit également être accompagnée **des pièces à son soutien** ou d'une **liste des pièces** indiquant que celles-ci sont accessibles sur demande.

La preuve de cette notification ainsi qu'une liste des pièces au soutien de la demande devront ensuite être déposées au dossier du Tribunal dans les **45 jours** suivant l'introduction de la demande.



**Le défaut de respecter ce délai entraîne la fermeture du dossier.**



## Les pièces au soutien de la demande

---

Lors de sa notification, la demande doit être accompagnée des preuves à son soutien ou de la liste des preuves qui seront déposées dans le cadre de l'audience.

Il s'agit généralement :

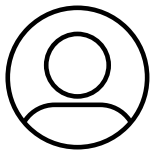
- De la preuve de notification de la demande;
- De tous les amendements à la demande;
- Du bail de chacun des locataires;
- De tout autre élément au soutien de la demande.

Le jour de l'audience, une partie doit apporter ses preuves ainsi que des copies pour les autres parties, si elles ne les ont pas déjà reçues.

Si l'audience se déroule par visioconférence, les preuves doivent être transmises au Tribunal au moins **10 jours** avant la date prévue.

Une partie pourra reprendre possession de ses preuves lorsqu'une décision définitive sera rendue. Sinon, les preuves pourront être détruites à l'expiration d'un délai d'un an après la date de cette décision définitive.

**Aucun document ne peut être produit après l'audience, à moins d'obtenir une autorisation préalable du juge administratif.**



# L'identification d'un mandataire

S'il ne souhaite pas se représenter lui-même lors de l'audience, **un locataire** peut mandater un autre locataire qui est lui aussi partie à la demande conjointe **pour le représenter**.

Pour ce faire, il doit indiquer ce mandat au formulaire **Demande conjointe** ou au formulaire **Demande conjointe – Mandat de représentation – Locataire mandataire d'un autre locataire**.



Ces formulaires sont disponibles sur le site Web du Tribunal au [www.tal.gouv.qc.ca](http://www.tal.gouv.qc.ca).

## Quel est le rôle du mandataire?

Le mandataire peut présenter la preuve (p. ex. : dépôt de documents) et interroger ou contre-interroger un témoin. Il peut aussi plaider, c'est-à-dire mentionner les arguments en faveur de sa demande et soulever les faiblesses dans la position de l'autre partie.

Le locataire peut aussi être représenté par toute autre personne de son choix, à l'exception d'un professionnel radié, déclaré inhabile à exercer sa profession ou dont le droit d'exercer des activités professionnelles a été limité ou suspendu.

\*Des règles différentes s'appliquent si la demande a été introduite avant le 21 février 2024. Informez-vous auprès du Tribunal.





# La conférence de gestion

---

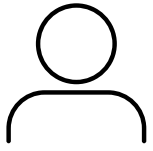
Avant de convoquer les locataires et la résidence en audience, le Tribunal tiendra une conférence de gestion. À ce moment, il vérifiera la situation des autres locataires qui ne sont pas partie à la demande et mettra en place des mesures qui pourront simplifier le déroulement de l'audience. Le Tribunal pourra par exemple :

- Ordonner la mise en cause d'autres locataires s'il constate que leurs droits ou leurs intérêts sont susceptibles d'être affectés par sa décision;
- Ordonner à la résidence de transmettre une copie de la demande conjointe et tout autre document pertinent à l'établissement de santé et de services sociaux qui exerce les fonctions liées à sa certification;
- Traiter de questions qui pourraient faciliter le traitement de la demande : nombre de témoins, transmission de documents, etc.

**La résidence devra fournir au Tribunal, au moins 10 jours avant la date de la conférence de gestion :**

- La liste de ses résidents (nom, coordonnées);
- Les coordonnées de l'établissement de santé et de services sociaux qui exerce les fonctions liées à sa certification.

**Les parties doivent se conformer aux décisions prises par le Tribunal lors de la conférence de gestion.**



# Les conséquences liées à la mise en cause d'un locataire

Pour la résidence, cela signifie qu'elle devra transmettre à ce locataire :

- ✓ Une copie de la demande accompagnée de la liste des pièces;
- ✓ Une copie de la décision ordonnant sa mise en cause; et
- ✓ L'avis explicatif du Tribunal énonçant pourquoi il est mis en cause et son droit d'opposition.

## **Pour le locataire, cela signifie :**

- Qu'il devient une partie au dossier. Il recevra un avis de convocation à l'audience et aura les mêmes droits que toute autre partie au litige. Il pourra intervenir aux débats, présenter son point de vue et tout élément additionnel de preuve qu'il souhaite porter à la connaissance du Tribunal;
- Que la décision rendue par le Tribunal s'appliquera à lui;
- Qu'il peut s'opposer à sa mise en cause et être retiré du processus (droit d'opposition).



# Le droit d'opposition

À tout moment, et jusqu'à ce qu'une décision soit rendue dans le dossier, un locataire peut s'opposer à sa mise en cause ordonnée par le Tribunal.

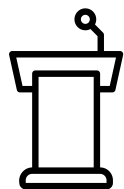
Pour ce faire, il doit en aviser le Tribunal par écrit. Dès la réception de cet avis, le locataire n'est plus partie à la demande conjointe. La décision qui sera rendue par le Tribunal ne s'appliquera pas à lui.

Le locataire qui exerce son droit d'opposition conserve ses recours contre le locateur et pourra les exercer de manière individuelle.



**Un formulaire est disponible sur le site Web du Tribunal.**





## L'audience

Chaque audience est **enregistrée**.

L'audience est **publique**. Il est donc possible que d'autres personnes y assistent, à moins que le Tribunal n'en décide autrement.

L'audience ne doit porter que sur le contenu de la demande et des amendements. Le juge administratif peut **refuser d'entendre un témoin** ou la présentation d'une preuve s'il juge que ce n'est pas pertinent ou qu'elle n'est pas recevable.

Lors de l'audience, les locataires doivent **démontrer le bien-fondé de leur demande**. Ce sera également l'occasion pour la résidence de **présenter sa preuve**.

L'audience peut se tenir sur **plusieurs journées consécutives** ou non, en présence de toutes les parties ou à l'aide de la visioconférence, si le Tribunal le permet.



## Les témoins

Afin de s'assurer de la présence d'un témoin lors de l'audience, une partie peut, à ses frais, lui faire signifier par huissier, au moins **trois jours avant la date de l'audience**, une citation à comparaître émise par un juge administratif ou un greffier spécial du Tribunal. Le Tribunal peut cependant réduire ce délai.

Un avocat peut aussi remplir et signer ce document. Un modèle de citation à comparaître est disponible sur le site Web du Tribunal.

**Chacune des parties a le droit de poser des questions aux témoins.**





## L'assistance par une personne de confiance

Lors de l'audience, un locataire peut être assisté d'une personne de confiance en raison, par exemple, de son âge, de son état de santé, d'une situation de vulnérabilité ou de son niveau de maîtrise de la langue.

L'assistance doit être obtenue gratuitement. Elle permet de rassurer la partie qui en bénéficie, de l'aider à manipuler les documents, à les lire et à les comprendre. Toutefois, la personne de confiance ne peut pas représenter une partie. Elle ne peut lui donner des conseils ou avis juridiques, interroger ou contre-interroger des témoins ou plaider devant le Tribunal. L'assistance d'une personne de confiance n'empêche pas une partie d'être aussi représentée.

### **Centre d'assistance et d'accompagnement aux plaintes (CAAP)**

Le service d'assistance et d'accompagnement permet à une personne, à son représentant ou à un tiers, de recevoir l'aide nécessaire tout au long d'une démarche de plainte, de soutien-conseil ou de signalement.



1 877 767-2227

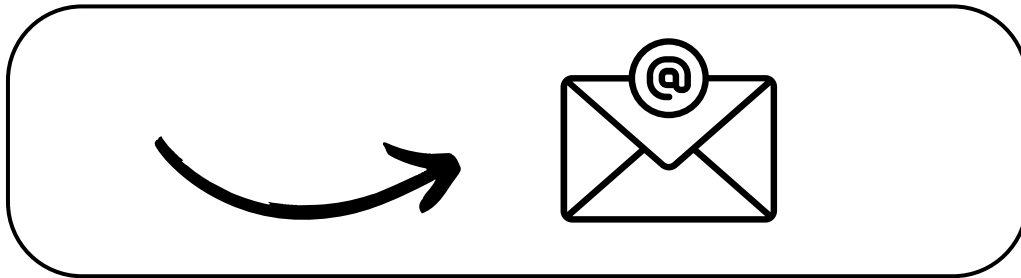


[www.fcaap.ca](http://www.fcaap.ca)



## La désignation d'un destinataire

Un locataire peut désigner un destinataire pour recevoir les communications du Tribunal (p. ex. : avis d'audience, décision, etc.).



Il peut s'agir d'une personne en qui vous avez confiance pour gérer la réception des communications et vous en informer.



**Un formulaire est disponible  
sur le site Web du Tribunal.**



## La décision

Le Tribunal dispose d'un **délai de trois mois**, à partir du moment où la demande est prise en délibéré, pour **rendre sa décision**. Sa décision est transmise à toutes les parties concernées.

Si le Tribunal a précédemment ordonné à la résidence de notifier une copie de la demande à l'établissement de santé et de services sociaux qui exerce les fonctions liées à la certification de la résidence visée par la demande, une copie de la décision définitive sera aussi transmise à cet établissement.



# Où trouver de l'information sur la demande conjointe?

Pour obtenir plus d'information sur la demande conjointe ou accéder aux modèles de formulaires, consultez le site Web du Tribunal :



[www.tal.gouv.qc.ca](http://www.tal.gouv.qc.ca)

**OU**

Vous pouvez également communiquer avec notre Service de renseignements.



**Montréal, Laval et Longueuil :**

514 873-2245

**Autres régions :**

1 800 683-2245