

## **Le dépôt de Requêtes en défense et de Demandes reconventionnelles auprès de la Cour des litiges bailleurs-locataires (« *Landlord Tenant Court* »)**

Cette fiche d'informations décrit les différents types de réponses que les locataires peuvent soumettre dans les affaires portées devant la Cour des litiges bailleurs-locataires, à savoir : les requêtes en défense, les demandes reconventionnelles, les demandes en recouvrement et les demandes en compensation. Un locataire ou un bailleur souhaitant obtenir plus d'informations ou une assistance pour rédiger ou déposer des documents auprès de la Cour peut s'adresser au Centre de ressources des locataires et bailleurs (« *Landlord Tenant Resource Center* ») ou consulter un avocat. Au bas de cette fiche d'informations figurent des renseignements sur l'assistance juridique disponible.

### **Qu'est-ce qu'une requête en défense ?**

Une requête en défense est un document qui explique les motifs juridiques (ou « mémoire en défense ») opposés à l'expulsion du locataire par le bailleur, ou pour lesquels le locataire doit une somme d'argent inférieure à celle réclamée par le bailleur. En déposant une requête en défense, le locataire demande la possibilité d'expliquer à la Cour (dans le cadre d'une instance) les raisons pour lesquelles il ne doit pas être expulsé. A titre d'exemple, si un bailleur prétend qu'un locataire est redevable d'un loyer, le locataire peut répondre que l'insalubrité du logement le dispense de régler ce montant. Si un bailleur accuse le locataire de ne pas avoir respecté le bail, le locataire peut répondre qu'il n'a pas fait ce que le bailleur lui reproche.

Le dépôt d'une requête en défense est gratuit, à moins que la requête ne comprenne une demande de procès devant jury.

### **Un locataire doit-il déposer une requête en défense ?**

Dans la plupart des cas, un locataire n'est pas tenu de déposer une requête en défense auprès de la Cour des litiges bailleurs-locataires. Si un locataire veut toutefois qu'un procès devant jury ait lieu, il doit déposer une requête en défense attestée, accompagnée d'une demande de jury. Attestée signifie que le locataire doit signer la Requête en défense sous serment. Il n'est pas nécessaire de faire légaliser le document. Même si un locataire ne demande pas de procès devant jury, il peut vouloir déposer une requête en défense pour exposer ses moyens de défense à la Cour et au bailleur.

Si un locataire ne demande pas de procès devant jury et ne veut pas déposer de requête en défense, il doit faire part de ses moyens de défense au juge au cours de la première audience devant la Cour, afin que ce dernier puisse organiser la tenue d'un procès.

Pour plus d'informations sur le choix éventuel d'un procès devant jury, veuillez consulter la fiche d'informations intitulée « Procès ».

### **Le locataire peut-il déposer une réclamation à l'encontre du bailleur devant la Cour des litiges bailleurs-locataires ?**

Le locataire ne peut pas déposer de réclamation à l'encontre du bailleur si ce dernier a intenté une action contre lui pour un motif autre que le non-paiement du loyer, lorsque le bailleur accuse par exemple le locataire de ne pas avoir respecté le bail d'une autre façon.

Si le bailleur tente d'expulser le locataire parce qu'il affirme que celui-ci n'a pas payé le loyer, le locataire peut déposer une réclamation contre le bailleur afin d'obtenir des dommages et intérêts. La réclamation du locataire est appelée demande reconventionnelle, demande en recouvrement ou demande en compensation. Bien qu'elles portent des noms différents, ces demandes sont similaires.

Les demandes reconventionnelles, les demandes en recouvrement et les demandes en compensation doivent être déposées par écrit.

Le locataire n'est pas tenu de déposer une réclamation à l'encontre du bailleur pour faire valoir ses moyens de défense correspondant à la période et au montant indiqués dans la plainte.

## **Quelle est la différence entre une demande reconventionnelle, une demande en recouvrement et une demande en compensation ?**

Dans le cadre d'une *demande reconventionnelle*, le locataire demande le remboursement des sommes versées au bailleur au cours des trois dernières années en raison de l'insalubrité du logement. Le locataire peut également demander au juge d'ordonner au bailleur d'effectuer des réparations dans le logement ou de déclarer que les loyers qu'il paie sont trop élevés au regard de la loi.

Dans le cadre d'une *demande en recouvrement*, le locataire demande au juge de ne pas lui faire payer la totalité ou une partie de la somme demandée par le bailleur en raison de l'insalubrité du logement constatée depuis son emménagement.

Enfin, dans le cadre d'une *demande en compensation*, le locataire demande au bailleur de lui rembourser les travaux réalisés ou les fournitures achetées afin d'effectuer des réparations dans le logement au cours des trois dernières années. Si l'insalubrité était telle que le locataire n'a pas pu rester dans son logement et a dû louer une chambre d'hôtel, le locataire peut également demander au bailleur de lui rembourser les frais de cette chambre d'hôtel. Il peut aussi demander au bailleur de régler le coût des services publics dont ce dernier était responsable au cours des trois dernières années.

Pour obtenir gain de cause dans le cadre de ces réclamations pour cause d'insalubrité du logement, le locataire devra prouver l'insalubrité du logement en violation du Code de la construction et du logement, qu'il n'est pas responsable du problème dont le bailleur avait ou aurait dû avoir connaissance, l'existence du problème et que le bailleur n'a pas résolu le problème dans un délai raisonnable.

## **Des frais sont-ils appliqués au dépôt d'une demande reconventionnelle, d'une demande en recouvrement ou d'une demande en compensation ?**

La Cour facture 10 \$ pour déposer une demande reconventionnelle, mais les demandes en recouvrement et en compensation sont gratuites. Si le paiement des frais de dépôt auprès de la Cour vous pose des difficultés, il vous est possible de déposer une « Demande d'exonération du paiement anticipé des frais ou des droits et honoraires » (« *Application to Proceed Without Prepayment of Costs or Fees* »). Vous comparâtes par-devant un juge qui statuera sur votre demande. Si la demande est accordée, vous pourrez déposer des documents auprès de la Cour sans devoir payer les frais de dépôt.

## **Existe-t-il une raison pour qu'un locataire ne souhaite pas déposer de demande reconventionnelle, de demande en recouvrement ou de demande en compensation ?**

Oui, dans certains cas. Si le locataire dépose une demande reconventionnelle, le bailleur peut obtenir un jugement d'exécution de paiement à l'encontre du locataire si le bailleur obtient gain de cause, même si ce dernier n'aurait pas pu obtenir de jugement d'exécution de paiement si le locataire n'avait pas déposé de demande reconventionnelle. Dans d'autres cas, le dépôt d'une demande reconventionnelle ne modifie pas ce que le bailleur peut obtenir. Une demande en recouvrement ou en compensation n'exposera pas le locataire à un risque supplémentaire de jugement d'exécution de paiement.

## **Dans quelles circonstances le dépôt d'une demande reconventionnelle, d'une demande en recouvrement ou d'une demande en compensation modifie-t-il la possibilité pour le bailleur d'obtenir un jugement d'exécution de paiement à l'encontre du locataire ?**

Si la réclamation a été remise au locataire en personne, le bailleur est en droit de demander un jugement d'exécution de paiement à l'encontre du locataire, même si ce dernier ne dépose pas de demande reconventionnelle. Le dépôt d'une demande reconventionnelle, d'une demande en recouvrement ou d'une demande en compensation ne modifie pas ce que le bailleur peut demander étant donné que le bailleur peut obtenir un jugement d'exécution de paiement dans ces cas-là.

En revanche, si la réclamation n'a pas été remise au locataire en personne (parce qu'elle a été affichée sur la porte du locataire et envoyée par courrier au locataire ou remise à un tiers vivant avec lui), le bailleur ne peut pas obtenir de jugement d'exécution de paiement à l'encontre du locataire, à moins que le locataire ne dépose une demande reconventionnelle réclamant un jugement d'exécution de paiement à l'encontre du bailleur. Dans de tels cas, le dépôt d'une demande reconventionnelle modifie ce que le bailleur peut demander. Cependant, si la demande reconventionnelle réclame simplement à la Cour qu'elle ordonne au bailleur d'effectuer des réparations dans le logement, le locataire n'aura pas « mis d'argent en jeu » et ne sera pas exposé au risque d'un jugement d'exécution de paiement.

Même si le bailleur ne peut pas obtenir de jugement d'exécution de paiement à l'encontre du locataire dans l'affaire portée devant la Cour des litiges bailleurs-locataires, il peut poursuivre le locataire en justice dans le cadre d'une autre procédure devant le Tribunal des petites créances ou de la Chambre des actions civiles pour obtenir un jugement concernant les sommes d'argent dues.

Pour de plus amples informations sur les conséquences d'un dépôt de demande reconventionnelle, de demande en recouvrement ou de demande en compensation, nous vous recommandons de consulter un avocat.

### **Qu'est-ce qu'un jugement d'exécution de paiement ?**

Un jugement d'exécution de paiement est une décision de justice condamnant le locataire à verser une somme d'argent au bailleur. En Cour des litiges bailleurs-locataires, les jugements d'exécution de paiement peuvent uniquement porter sur des loyers impayés, des pénalités de retard limitées et des frais de justice restreints. Un locataire peut également obtenir un jugement d'exécution de paiement à l'encontre d'un bailleur si le locataire obtient gain de cause dans le cadre d'une demande reconventionnelle. La partie qui obtient gain de cause peut recouvrer l'argent auprès de l'autre partie en exigeant que les sommes correspondantes soient prélevées de ses chèques de paie ou sur ses comptes bancaires pour payer la procédure. La personne qui obtient gain de cause peut également enregistrer un privilège sur un bien immobilier appartenant à l'autre partie.

Dans certains cas, les bailleurs ne peuvent pas faire exécuter les jugements d'exécution de paiement car la seule source de revenus des locataires est l'Aide temporaire pour les familles dans le besoin (TANF), le Revenu supplémentaire de sécurité (SSI) ou toute autre prestation sociale. Pour de plus amples informations concernant les jugements d'exécution de paiement, veuillez consulter la fiche « Jugements » ou contacter un avocat.