

<https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/services-en-ligne/demande-conjointe-residences-privées-pour-aînés>

Demande conjointe

Demande conjointe - Annexe Locataires supplémentaires

Demande conjointe - Annexe Renseignements supplémentaires

Demande conjointe - Mandat de représentation - Locataire mandataire d'un autre locataire

Demande conjointe - Désignation d'un destinataire

Demande conjointe - Liste des pièces

Demande conjointe - Avis de changement d'adresse

Demande conjointe - Désistement ou entente

Demande conjointe - Amendement

Loi sur le Tribunal administratif du logement (version administrative)

La demande conjointe

Deux locataires ou plus d'une même résidence privée pour aînés peuvent, en certaines circonstances, se regrouper pour introduire une demande conjointe devant le Tribunal administratif du logement.

Le dépôt d'une demande conjointe est possible lorsque la demande a pour seul objet :

- 1) d'obtenir une diminution de loyer fondée sur le défaut de la résidence de fournir un ou plusieurs mêmes services inclus au bail respectif de chacun des locataires signataires de la demande, notamment un service d'aide domestique, d'assistance personnelle, de loisirs, de repas, de sécurité, de soins ambulatoires ou de soins infirmiers;
- 2) de faire constater la nullité, pour un motif d'ordre public, de clauses dont l'effet est substantiellement le même et qui sont stipulées dans le bail de chacun des locataires signataires de la demande.

Tous les locataires doivent signer la demande. Puisqu'une seule demande est introduite pour tous, les locataires n'ont à payer les frais exigibles que pour une seule demande, sans égard au nombre de signataires.

La demande conjointe doit ensuite être notifiée à la résidence. 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.

La représentation

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 sur la demande ou, à défaut, au formulaire **Demande conjointe - Mandat de représentation - Locataire mandataire d'un autre locataire**.

Il peut aussi être représenté par son conjoint, un avocat, un parent, un allié ou un ami, à certaines conditions.

Le locataire qui est représenté par un mandataire autre qu'un conjoint ou un avocat doit fournir au Tribunal un mandat écrit, signé et indiquant, dans le cas d'une personne physique, les causes qui l'empêchent d'agir par lui-même. Ce mandat doit être gratuit. À l'audience, votre mandataire agit en votre nom. Il doit avoir une connaissance personnelle des faits ou être en mesure de prouver ces faits par des témoins ou autrement, comme vous l'auriez fait.

L'assistance

Lors de l'audience, un locataire peut être assisté d'un tiers 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. Un organisme communautaire à qui un mandat d'assistance des locataires de résidences privées pour aînés a été confié par le gouvernement peut également assister un locataire.

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, l'assistant ne peut pas représenter une partie. Il ne peut lui donner des conseils ou avis juridiques, ni interroger ou contre-interroger des témoins, ni plaider devant le Tribunal. Le fait d'être assisté n'empêche pas une partie d'être aussi représentée.

La conférence de gestion

Lorsque le Tribunal administratif du logement reçoit une demande conjointe, il doit, avant de tenir une audience sur cette demande, convoquer toutes les parties à une conférence dite « de gestion ». Cela permet notamment au Tribunal de s'enquérir de la situation des autres locataires de la résidence privée pour aînés qui ne sont pas parties à la demande, le cas échéant.

Si le Tribunal constate, lors de la conférence de gestion, que les droits ou les intérêts d'autres locataires de la résidence sont susceptibles d'être affectés par une clause dont les effets sont les mêmes que celle visée par la demande conjointe ou par la perte d'un service visé par cette demande, il doit ordonner leur « mise en cause », c'est-à-dire ordonner que ceux-ci deviennent des parties à la demande.

Le cas échéant, le Tribunal ordonne également à l'exploitant de la résidence privée pour aînés de notifier à chacun des résidents mis en cause une copie de la demande conjointe et des autres documents pertinents, de la décision ordonnant leur mise en cause ainsi que d'un avis explicatif, lequel mentionne notamment les motifs pour lesquels les résidents concernés sont mis en cause ainsi que leur droit d'opposition, tel qu'expliqué ci-après.

Le Tribunal peut également ordonner à l'exploitant de la résidence privée pour aînés de transmettre une copie de ces documents à l'établissement de santé et de services sociaux qui exerce les fonctions liées à la certification de la résidence concernée.

Les locataires mis en cause ont les mêmes droits que toute autre partie au litige et peuvent, de ce fait, intervenir aux débats pour présenter leur point de vue et tout élément additionnel de preuve qu'ils souhaitent porter à la connaissance du Tribunal. La décision rendue par le Tribunal leur sera opposable, c'est-à-dire que les conclusions retenues par le juge administratif s'appliqueront aussi à eux.

Droit d'opposition du locataire mis en cause

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 suffit d'en aviser le Tribunal par écrit. Dès la réception de cet avis, le locataire n'est plus partie à la demande conjointe.

Décision

À la fin de l'instance, une copie de la décision est transmise à toutes les parties concernées. Si le Tribunal a précédemment ordonné à l'exploitant de 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 transmise à cet établissement.