

## **Comment rédiger une lettre de mise en demeure?<sup>1</sup>**

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

L'expression « mise en demeure » vient du vocabulaire juridique. Même si elle ressemble à du jargon, sa définition est très simple. Ainsi, une mise en demeure est un avis formel qui prend souvent la forme d'une lettre. Cette lettre nous sert à expliquer les dommages et les préjudices qu'on subit à cause d'une situation ou d'un conflit. Cette situation échappe souvent à notre contrôle et porte aussi souvent atteinte à nos droits. Dans la mise en demeure, on expliquera à une autre personne ce qu'on lui reproche par rapport à cette situation. On la mettra ensuite en demeure de trouver une solution aux problèmes qu'on soulève, de régler la situation ou de nous dédommager pour celle-ci. Autrement dit, on demandera à l'autre personne d'agir ou d'intervenir pour que la situation cesse ou pour obtenir réparation. La mise en demeure nous servira donc aussi à énoncer ce à quoi on s'attend par rapport à la situation en termes de règlement, par exemple.

### **« À qui dois-je m'adresser? »**

Ce genre de lettre peut être adressée à une personne physique ou à une compagnie. L'important, en droit du logement, c'est que la lettre soit adressée au locateur du logement, c'est-à-dire à l'individu dont le nom est inscrit sur le bail. Attention : le nom du locateur inscrit sur votre bail pourrait, par exemple, être celui d'une compagnie, et non de la personne qui possède l'immeuble dans lequel vous habitez ou qui vous semble le posséder. Voilà pourquoi il faut absolument vérifier le nom inscrit sur votre bail avant d'écrire et d'envoyer une lettre de mise en demeure. De plus, quand bien même Pierre, le concierge sympathique, ou Sonia, la gérante pressée du bâtiment, souhaiteraient vous aider à régler les problèmes que vous vivez par rapport à votre logement, vous ne pouvez pas écrire la lettre en vous adressant à ces personnes si elles ne sont pas le locateur inscrit sur votre bail. Une erreur de destinataire, soit la personne à qui vous adresserez la mise en demeure, pourrait rendre votre lettre invalide.

### **« Quel est le but de la mise en demeure? »**

Il est possible de considérer la mise en demeure comme la lettre de la « dernière chance ». En effet, la mise en demeure est le dernier avertissement qu'on donne à quelqu'un avant de s'adresser aux tribunaux ou aux autorités compétentes. C'est aussi une façon de dénoncer

---

<sup>1</sup> Ce texte et le modèle de lettre qui l'accompagne sont une adaptation d'un document préparé par le Comité logement du Plateau Mont-Royal, un document qu'on peut trouver ici : <https://clpmr.com/documentations-publications/modeles-de-mise-en-demeure/>.

officiellement un problème de logement. D'ailleurs, dans la majorité des cas de recours au TAL, pour que les locataires puissent recevoir des dédommagements matériels, le Tribunal administratif du logement exige une preuve que le problème a été dénoncé. Le montant des dédommagements à verser sera calculé à partir de la date de cette dénonciation, ou de la mise en demeure.

### **« Comment envoyer une mise en demeure? »**

La lettre de mise en demeure doit être envoyée de manière à ce qu'il soit possible de prouver que la personne destinataire, qu'on appelle souvent l'autre partie, l'a reçue. Les tribunaux exigent que la lettre de mise en demeure soit « notifiée » à la personne destinataire, c'est-à-dire que la loi exige que la mise en demeure soit portée à la connaissance de cette personne, car cette dernière est en droit de savoir qu'une demande en justice sera faite contre elle. Elle est aussi en droit de pouvoir se préparer à recevoir une défense adéquate. On ne souhaite donc pas prendre cette personne par surprise.

De ce fait, le moyen de transmission le plus répandu et conseillé est l'envoi par courrier recommandé, qui coûte à peu près 14\$. En effet, ce genre d'envoi postal vous permettra d'obtenir une confirmation que votre lettre a été reçue. Grâce à cette confirmation, vous pourrez vous assurer que vous avez rempli votre devoir d'informer l'autre partie de vos intentions.

Après avoir envoyé votre lettre en vous rendant au bureau de poste, allez sur le site web de [Postes Canada](https://www.postes.ca). Ensuite, entrez le numéro de repérage inscrit sur le reçu qu'on vous a donné au bureau de poste. Conservez ou imprimez l'historique de livraison ainsi que la signature de la personne qui a reçu la lettre. Faites-le dès que possible, car après un an, la signature et l'historique ne sont plus accessibles.

Bien que procéder par courrier recommandé reste la façon la plus efficace d'envoyer une mise en demeure, d'autres moyens existent. Par exemple, il est possible d'aller porter la mise en demeure en main propre à la personne destinataire et de lui demander une signature comme preuve de notification. Si l'on choisit cette option, la date de réception doit être indiquée avec la signature. On peut aussi choisir d'avoir recours aux services d'huissiers, mais le prix de ces services est beaucoup plus élevé, au minimum 70 \$. Des tribunaux québécois ont même accepté l'envoi par message Facebook, car la messagerie affiche « lu » lorsque la personne destinataire a consulté le texte envoyé. Toutefois, cette pratique est risquée, et donc peu recommandée.

### **« Quels éléments la mise en demeure doit-elle contenir? »**

Vous trouverez ci-dessous une description des sept (7) éléments que doit contenir, au minimum, une lettre de mise en demeure.

## 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 le nom de la ville où on a rédigé la lettre ainsi que la date dans le coin supérieur gauche de la feuille, donc en haut, à gauche.

Exemple :

Montréal, le 16 août 2019

**Deuxièmement**, on inscrit la mention « Sous toutes réserves » dans le coin supérieur droit, donc en haut, à droite de la feuille. On peut inscrire ces mots en lettres majuscules. Ces termes sont issus d'une tradition juridique selon laquelle le contenu de la lettre ne peut être utilisé contre la personne qui signe la lettre. Toujours dans le même coin, donc en haut, à droite de la feuille, il est recommandé de mentionner le mode d'envoi de la lettre.

Exemple :

SOUS TOUTES RÉSERVES

*Par courrier recommandé*

**Troisièmement**, il faut adresser la lettre à la personne qui en est destinataire, soit le locateur dont le nom est inscrit sur le bail du logement que vous habitez. Ainsi, un peu plus bas que la date écrite en haut à gauche, il est important d'inscrire l'adresse complète de cette personne. Si vous ne connaissez pas l'adresse du locateur de votre logement, vous pourrez la retrouver sur votre bail ou en consultant le [Registre foncier de la Ville de Montréal](#). Que le locateur de votre logement soit une personne physique ou une entreprise, la manière d'écrire son adresse restera la même.

Exemple :

À l'attention de  
Madame Propriétaire Lafortune  
1234, rue de l'Immeuble  
Montréal (Québec) H0H 0H0

**Quatrièmement**, il est important de mentionner l'objet de votre lettre, pour que la personne destinataire comprenne rapidement quelle est la nature de celle-ci. Ainsi, à la suite de l'adresse du locateur, il faut écrire « **Objet : Mise en demeure** ». Après cette expression, vous pourrez annoncer brièvement le sujet de votre mise en demeure. Cela revient un peu à donner un titre à votre lettre.

Exemple :

**Objet : Mise en demeure pour un problème de dégât d'eau dans mon logement**

## 2. MENTION DU LIEN CONTRACTUEL

Le premier paragraphe de votre lettre de mise en demeure sera plutôt court. Il vous servira à rappeler les conditions de base qui vous lient à votre propriétaire : votre lien contractuel. Ainsi, vous y indiquerez l'adresse du logement que vous habitez, la durée du bail que vous avez conclu et le montant de votre loyer.

Exemple :

Madame,

Vous êtes propriétaire du logement que j'habite au 1234, rue Saint-Logement, appartement 1, à Montréal. D'une durée de 12 mois, le bail de ce logement est en vigueur du 1<sup>er</sup> juillet au 30 juin 2018, au loyer mensuel de 615 \$.

### 3. DESCRIPTION DES FAITS

Cette partie, qui peut être constituée d'un ou de plusieurs courts paragraphes, sert à décrire les faits et les événements qui sont survenus et qui vous causent un préjudice. Attention : il faut garder à l'esprit qu'il est inutile de trop en dire dans cette lettre. Vous devez être ici précis et concis. Vous devez aller droit au but. En effet, il ne faut mentionner que les faits importants. Un petit truc pour éviter les longueurs : la mise en demeure devrait faire environ une page.

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 différents moyens pour aborder cette situation, mais vous persistez à ignorer le problème.

### 4. LOIS ET RÈGLEMENTS APPLICABLES

Dans la troisième partie de votre lettre, vous devrez relier les agissements fautifs de votre propriétaire ou des individus mentionnés dans votre mise en demeure avec les obligations qu'ont ces personnes et avec les lois qui dictent ces obligations (par exemple, selon le *Code civil du Québec*, le locateur a l'obligation de délivrer à ses locataires un logement en bon état d'habitabilité et de maintenir cet état tout au long du bail). Autrement dit, il faut préciser ici, à la lumière de la situation qui vous porte préjudice, en quoi les personnes concernées par votre mise en demeure ne remplissent pas les obligations que leur impose la loi. Il est préférable de s'appuyer sur des articles de loi pertinents pour cela. Cependant, si vous ne connaissez pas toutes les lois et tous les règlements liés à votre problème de logement, votre mise en demeure sera tout de même valide légalement.

Exemple :

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*. De plus, selon l'article 29 du *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements* (Règlement 03-096) de la Ville de Montréal, 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. DÉTAIL DE LA MISE EN DEMEURE

Cette quatrième partie de votre lettre mentionne formellement la mise en demeure. Elle sert d'ultimatum. Là, vous donnerez à la personne destinataire un délai pour qu'elle puisse rétablir la situation qui vous cause un préjudice ou un tort. Vous avertirez aussi cette personne de votre intention d'entreprendre des démarches judiciaires si la situation n'est pas réglée à l'intérieur de ce délai. Ce délai doit être clairement énoncé sous la forme d'un nombre de jours à respecter.

Exemple :

Je me vois donc dans l'obligation de vous mettre formellement en demeure de corriger la situation au plus tard dans les dix (10) jours de la réception de la présente, à défaut de quoi je n'aurai d'autre choix que de faire valoir mes droits et recours auprès du Tribunal administratif du logement sans autre avis ni délai.

#### 6. VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE

On termine sa lettre en écrivant, dans un dernier paragraphe, « Veuillez agir en conséquence. » Cette formule sert à appuyer le caractère sérieux et formel de la lettre.

#### 7. SIGNATURE

N'oubliez pas d'inclure votre signature manuscrite à la fin de votre lettre, tout en inscrivant, en dessous, votre prénom, votre nom et votre adresse.

Exemple :

*Julie Lalocataire*

Julie Lalocataire

1234, rue Saint-Logement, app. 1

Montréal (Québec) H2H 2H2

Montréal, le 16 août 2019

SOUS TOUTES RÉSERVES  
*Par courrier recommandé*

À l'attention de  
Madame Propriétaire Lafortune  
1234, rue de l'Immeuble  
Montréal (Québec) H0H 0H0

**Objet : Mise en demeure pour un problème de dégât d'eau dans mon logement**

Madame,

Vous êtes propriétaire du logement que j'habite au 1234, rue Saint-Logement, appartement 1, à Montréal. D'une durée de 12 mois, le bail de ce logement est en vigueur du 1<sup>er</sup> juillet au 30 juin 2018, au loyer mensuel de 615 \$.

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 différents moyens pour aborder cette situation, mais vous persistez à ignorer le problème.

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*. De plus, selon l'article 29 du *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements* (Règlement 03-096) de la Ville de Montréal, 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 ».

Je me vois donc dans l'obligation de vous mettre formellement en demeure de corriger la situation au plus tard dans les dix (10) jours de la réception de la présente, à défaut de quoi je n'aurai d'autre choix que de faire valoir mes droits et recours auprès du Tribunal administratif du logement sans autre avis ni délai.

Veillez agir en conséquence.

*Julie Lalocataire*

Julie Lalocataire  
1234, rue Saint-Logement, app. 1  
Montréal (Québec) H2H 2H2