

# PROCÉDURE DE RÉCLAMATION POUR DES DOMMAGES CAUSÉS DANS UN LOGEMENT PRIVÉ SUBVENTIONNÉ DANS LE CADRE DU PSL

6 FÉVRIER 2025

# Table des matières

Contexte .....	2
Clientèles visées .....	2
Objectifs.....	2
Note importante .....	2
Étapes à suivre par le propriétaire pour effectuer une réclamation de 20 000 \$ ou moins auprès de l'OH.....	3
Documents que le propriétaire doit joindre à sa réclamation .....	3
Étapes à suivre par l'OH à la réception d'une réclamation de 20 000 \$ ou moins du propriétaire.....	4
Étapes à suivre par le propriétaire pour effectuer une réclamation de plus de 20 000 \$ auprès de l'OH.....	4
Documents que le propriétaire doit joindre à sa réclamation .....	5
Étapes à suivre par l'OH à la réception d'une réclamation de plus de 20 000 \$ d'un propriétaire .....	5

## Contexte

Les frais de réparation de dommages injustifiés<sup>1</sup> causés dans un logement du marché locatif privé par un locataire bénéficiant d'un supplément au loyer ou par des personnes à qui ce dernier aurait permis l'accès à son logement pourraient être remboursés par la Société d'habitation du Québec (SHQ).

Pour ce faire, le propriétaire doit, avant d'en faire la demande, s'assurer que l'entente qu'il a signée avec l'office d'habitation (OH) lui permet de faire une telle réclamation. Le propriétaire doit suivre toutes les étapes de la procédure, qui diffère selon le montant des réclamations :

- Réclamations de 20 000 \$ ou moins;
- Réclamations supérieures à 20 000 \$.

## Clientèles visées

- Les propriétaires privés<sup>2</sup> qui ont signé une entente avec un OH dans le cadre du Programme de supplément au loyer (PSL).
- Les OH qui accompagnent les propriétaires privés dans leur réclamation.

## Objectifs

- Indiquer le rôle des OH à la réception d'une réclamation d'un propriétaire pour des dommages causés par un locataire de logement subventionné par un supplément au loyer.
- Accompagner les propriétaires privés qui souhaitent faire une réclamation pour des dommages causés par un locataire.

## Note importante

- Les loyers impayés ainsi que les frais pour vider le logement ne sont pas admissibles au remboursement.
- Des montants pour logement vacant ne peuvent être versés si le logement est inhabitable.

---

<sup>1</sup> Le coût des réparations effectuées en raison de l'usure normale de l'utilisation d'un logement ne peut être réclamé à la SHQ.

<sup>2</sup> Les ententes AccèsLogis Québec ne prévoient actuellement pas le remboursement des frais de réparation des dommages.

# Étapes à suivre par le propriétaire pour effectuer une réclamation de 20 000 \$ ou moins auprès de l'OH

1. Aviser l'OH de sa volonté de faire une réclamation (ce dernier l'informe des étapes à suivre).
2. Photographier l'état des lieux.
3. Réclamer les frais au locataire.

Lorsque le locataire a déjà quitté le logement, le propriétaire peut engager les services d'un huissier afin de le retrouver et de lui remettre une mise en demeure dans laquelle il est précisé ce que le propriétaire réclame à titre de réparation. La mise en demeure doit inclure un délai raisonnable permettant au locataire d'y donner suite (entre 10 et 30 jours).

La procédure est la même lorsqu'il s'agit d'un locataire qui est décédé, c'est-à-dire que le propriétaire doit essayer de récupérer les sommes dues auprès du liquidateur testamentaire par l'entremise d'un huissier.

Les frais de service d'un huissier sont une dépense admissible au remboursement par la SHQ.

4. En cas de refus ou de non-réponse du locataire dans le délai prescrit, effectuer une réclamation à l'OH en vertu de l'entente de supplément au loyer qu'il a signée.

## Documents que le propriétaire doit joindre à sa réclamation

- Une copie de la correspondance transmise au locataire pour les réclamations et la réponse du locataire, le cas échéant;
- Si l'huissier n'a pas été en mesure de trouver le locataire, une confirmation écrite de sa part est nécessaire. Le locataire sera alors considéré comme n'ayant pas répondu à la mise en demeure dans le délai prescrit;
- Des photographies des dommages;
  - › Il est fortement recommandé d'inclure des photographies des lieux prises lors de la signature du bail afin de constater l'état dans lequel le logement a été livré;
- Une ou des soumissions pour les réparations à effectuer, détaillant les coûts;
  - › Si le propriétaire a déjà fait les réparations, celles-ci pourront être remboursées, à condition que les dommages aient été constatés par l'OH préalablement aux travaux;
- Des factures ou documents liés aux frais d'intérêt, de notification de justice ou d'huissier;
  - › Le calcul des frais d'intérêts doit être fait par un avocat.

## Étapes à suivre par l'OH à la réception d'une réclamation de 20 000 \$ ou moins du propriétaire

1. Visiter le logement afin de constater les dommages et prendre des photos complémentaires à celles du propriétaire au besoin.
  2. Déterminer la responsabilité du locataire pour les dommages causés au logement et analyser, à partir de la visite du logement et des documents fournis par le propriétaire, les montants réclamés par celui-ci afin de s'assurer qu'ils ne sont pas abusifs.
  3. Transmettre tous les documents nécessaires à l'approbation à la Direction du suivi financier des programmes (DSFP), au [assistancedsfpo@shq.gouv.qc.ca](mailto:assistancedsfpo@shq.gouv.qc.ca), en mettant le conseiller ou la conseillère en gestion en copie conforme.
  4. Rembourser le propriétaire à la réception de la confirmation de la DSFP de la date et du montant du versement à recevoir.
- 

## Étapes à suivre par le propriétaire pour effectuer une réclamation de plus de 20 000 \$ auprès de l'OH

1. Aviser l'OH de sa volonté de faire une réclamation (ce dernier l'informe des étapes à suivre).
2. Photographier l'état des lieux.
3. Réclamer les frais au locataire.
4. Entamer des procédures auprès du Tribunal administratif du logement (TAL) si l'étape 3 n'a donné aucun résultat.

Lorsque le locataire est décédé, entamer des procédures auprès du TAL dès l'étape 2.

5. Si un jugement du TAL reconnaît la responsabilité du locataire, réclamer au locataire ou au liquidateur testamentaire le remboursement des sommes reconnues par le juge.

(En plus de rendre une décision quant à la responsabilité du locataire pour les dommages causés au logement, le juge pourra analyser les montants réclamés par le propriétaire afin de s'assurer qu'ils ne sont pas abusifs.)

6. Récupérer les sommes inscrites dans le jugement du TAL en vérifiant si le locataire est solvable ou non, lorsque cela est possible. Pour ce faire, le propriétaire doit engager les services d'un huissier ou d'une firme de recouvrement. Si cette démarche ne donne aucun résultat, l'huissier ou la firme produira un rapport mentionnant l'insolvabilité du ménage. Un locataire introuvable confirmé dans un rapport de dépistage sera considéré comme insolvable.

La procédure est la même lorsqu'il s'agit d'un locataire qui est décédé, c'est-à-dire que le propriétaire doit tenter de récupérer les sommes dues auprès du liquidateur par l'entremise d'un huissier ou d'une firme de recouvrement. Si cette procédure ne donne aucun résultat, un rapport sera produit indiquant que le liquidateur est insolvable.

Les frais d'intérêt ainsi que les frais de service d'un huissier ou d'une firme de recouvrement sont des dépenses admissibles au remboursement par la SHQ.

## Documents que le propriétaire doit joindre à sa réclamation

- Le jugement du TAL;
- Le rapport de l'huissier ou de la firme de recouvrement ainsi que la facture correspondante si elle ne fait pas partie du dossier du TAL
- Des factures ou documents liés aux frais d'intérêt, de notification de justice ou d'huissier;
  - › Le calcul des frais d'intérêts doit être fait par le TAL ou un avocat.

## Étapes à suivre par l'OH à la réception d'une réclamation de plus de 20 000 \$ d'un propriétaire

Une fois les étapes ci-dessus effectuées par le propriétaire :

1. Transmettre tous les documents nécessaires à l'approbation à la DSFP, au [assistancedsfpo@shq.gouv.qc.ca](mailto:assistancedsfpo@shq.gouv.qc.ca), en mettant le conseiller ou la conseillère en gestion en copie conforme.
2. Rembourser le propriétaire à la réception de la confirmation de la DSFP de la date et du montant du versement à recevoir.