



Exécuter une décision du tribunal

Exécuter ou contester

À la suite d'une demande faite à la Régie du logement, l'audience a été tenue et vous recevez une décision. Cette décision peut soit rejeter la demande, soit l'accorder en totalité ou en partie.

Le **demandeur** a alors deux réactions possibles :

- il accepte la décision telle quelle et désire la voir **exécutée**;
- il n'est pas satisfait de la décision et désire la **contester**;

Le **défendeur**, lui, est placé devant l'alternative suivante :

- il se conforme de son plein gré à la décision et l'exécute volontairement;
- il est insatisfait de la décision et il veut la contester.

Si votre intérêt porte sur l'**exécution** de la décision, poursuivez votre lecture, tandis que si vous voulez entendre parler de **contestation**, procurez-vous le dépliant «Contester une décision du tribunal».

Exécuter une décision

Si le défendeur refuse de se plier volontairement à la décision ou que les négociations en vue de son exécution échouent, le demandeur devra alors prendre les moyens pour forcer le défendeur à se conformer à la décision.

Avant de procéder à l'exécution forcée d'une décision, il est parfois préférable de trouver un terrain d'entente.

Quand une décision devient-elle exécutoire?

Avant toute chose, il faut vérifier si la décision comporte un délai d'exécution

déterminé. Par exemple, lorsqu'il s'agit de réparations majeures, d'expulsion des lieux ou d'une urgence exceptionnelle, un régisseur peut, s'il le juge à propos, ordonner l'exécution provisoire d'une partie ou de la totalité de la décision ou ordonner son exécution dans un délai qu'il détermine.

Si la décision n'indique pas de délai déterminé, le délai d'exécution dépend alors de la nature de la demande.

Tableau des délais d'exécution (à compter de la date de la signature de la décision)	
NATURE DE LA DEMANDE	DÉLAI D'EXÉCUTION
Aliénation d'un immeuble situé dans un ensemble immobilier	Exécution immédiate
Conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise.	Exécution immédiate
Démolition	Exécution immédiate
Autorisation de déposer le loyer	Exécution immédiate
Demande de révision d'une décision de fixation de loyer	10 jours
Demande dont le seul objet est une créance de 7 000 \$ ou moins	20 jours
Demande dont le seul objet est la fixation de loyer	1 mois
Toutes les autres demandes	30 jours

Il est important de savoir qu'une décision de la Régie, comme tout autre jugement

AVERTISSEMENT

Les renseignements contenus dans cette fiche-conseil le sont à titre indicatif seulement et ne sauraient remplacer la législation.

Le personnel de la Régie du logement peut vous informer sur les recours possibles pour contester une décision, la procédure applicable devant la Régie et les délais pour le faire. Il ne peut cependant vous renseigner sur la procédure en vigueur devant les autres tribunaux. Si vous avez besoin d'assistance, consultez alors un avocat ou un notaire.

d'ailleurs, peut être exécutée seulement pendant une période de **dix ans** à partir de sa date. Si le créancier laisse écouler ce délai, son droit est prescrit (ou éteint).

Les démarches d'exécution

Avant d'entamer des procédures en vue de faire exécuter une décision condamnant le débiteur à payer une somme d'argent, le demandeur-créancier évitera des frais et des démarches inutiles s'il a en main des informations de base sur son débiteur, comme ses sources de revenus ou la nature des biens qu'il possède et si ceux-ci valent la peine d'être saisis.

Si le créancier est une **personne morale** (exemple : une compagnie), les procédures d'exécution peuvent être préparées par un dirigeant, un administrateur, un employé à son seul service ou par un avocat.

Si le créancier est une **personne physique**, il peut confier à un avocat le mandat d'exécuter la décision ou il peut procéder lui-même. Voici comment faire.

Une démarche en trois temps :

- la préparation du bref d'expulsion;
 - l'émission du bref;
 - l'exécution du bref.
- La préparation** - Vous vous procurez auprès du greffe de la Cour du Québec du lieu où est situé le logement, le formulaire d'exécution qui correspond au mode d'exécution que vous entendez utiliser. Vous le remplissez vous-même et vous le rapportez au greffe, joint à une copie certifiée conforme de la décision de la Régie du logement.

- **L'émission** - Après avoir enregistré la décision et fait les vérifications requises, le greffier émet le bref d'exécution, qui est un ordre formel de la Cour. Des frais sont exigibles; renseignez-vous au greffe du tribunal.
- **L'exécution** - Vous devez maintenant confier le bref d'exécution à un huissier de justice. L'exécution peut porter sur les biens mobiliers et immobiliers du débiteur. Il y a là aussi des frais à payer, qui varient selon le mode d'exécution choisi.

Petite créance (délai d'exécution de 20 jours)

Une petite créance est une demande dont le seul objet est la réclamation d'une somme d'argent de **7 000 \$** ou moins. Par exemple, une réclamation de 5 000 \$ pour loyers impayés constitue une petite créance, tandis qu'une demande de résiliation de bail **jointe** à une demande visant le recouvrement de 5 000 \$ à titre de loyers impayés n'en est pas une.

Dans le cas d'une petite créance devant la Régie du logement, vous devez procéder en la manière expliquée aux pages précédentes. Les seules différences résident dans les particularités suivantes :

- Le demandeur peut s'adresser soit à un huissier, soit à un avocat pour faire exécuter la décision rendue en sa faveur. Lorsqu'il est une personne physique, il peut également avoir recours aux services du greffier ou de la personne désignée par le ministre.
- Les frais versés au greffier ou à la personne désignée par le ministre et les honoraires des huissiers et des avocats assumés par le demandeur pour l'exécution de la décision peuvent être réclamés du débiteur dans les limites des tarifs prévus à ces fins; cette créance est immédiatement exigible du débiteur au moment de l'exécution.

Les modes d'exécution les plus courants

La saisie-arrêt d'une somme d'argent

- **Salaires ou traitements**

Pour ce mode d'exécution, il faut connaître le nom et l'adresse

complète de l'employeur de la partie condamnée. Le salaire n'est toutefois pas saisissable en entier entre les mains de l'employeur; seulement une partie peut être saisie et le montant varie en fonction du salaire du débiteur et du nombre de personnes à sa charge.

- **Comptes dans une institution financière**

Pour saisir les sommes détenues dans le compte bancaire du débiteur, vous devez obtenir le nom et l'adresse complète de l'établissement où le débiteur fait affaire.

- **La saisie de créances**

Toute somme due à la partie condamnée est saisissable, sauf les exceptions ou restrictions prévues à la loi. Vous devrez fournir les noms et adresses des personnes qui doivent ces sommes et celles-ci pourront être saisies directement entre leurs mains.

La saisie mobilière

Les biens meubles du débiteur peuvent être saisis par l'huissier et celui-ci doit ensuite procéder à leur vente en justice. Le produit de cette vente servira à rembourser le créancier, en tout ou en partie. En vertu de la loi, l'huissier doit exclure certains biens :

- les meubles qui garnissent la résidence principale du débiteur, servent à l'usage du ménage et sont nécessaires à la vie jusqu'à concurrence d'une valeur marchande de **6 000 \$ établie par l'huissier**;
- la nourriture, les combustibles, le linge et les vêtements nécessaires à la vie du ménage ;
- les instruments de travail nécessaires à l'exercice personnel de l'activité professionnelle du débiteur.

De plus, sont insaisissables, entre autres, les papiers, portraits de famille, médailles et autres décorations.

Si des meubles appartenant au débiteur se trouvent à la résidence d'une autre personne, on peut pratiquer une saisie-arrêt de ces meubles chez cette autre personne.

L'expulsion du locataire et des autres occupants : le bref d'expulsion

Le propriétaire-créancier utilise ce bref lorsque la décision ordonne l'expulsion du locataire et de tout autre occupant. Un bref d'expulsion doit, avant d'être exécuté, avoir été précédé d'un **préavis d'au moins deux jours juridiques francs** signifié, à la partie condamnée, par huissier.

Dans tous les cas, la loi autorise l'huissier à employer la force nécessaire pour l'exécution du bref, tout en observant les formalités requises.

La contestation de l'expulsion ou de la saisie

Le débiteur peut pour s'opposer à l'expulsion ou à la saisie, selon le cas, par exemple pour la faire annuler ou y retirer une partie des biens que l'huissier s'apprête à saisir. Il appartiendra alors au juge de la Cour du Québec de se prononcer sur le bien-fondé de l'opposition.

Note : Lorsque la décision résilie le bail pour non-paiement de loyer et que le locataire a payé le loyer dû, les frais et les intérêts avant la décision, **le demandeur ne peut plus entreprendre les procédures d'expulsion.**

ADRESSE DU SITE INTERNET DE LA RÉGIE DU LOGEMENT
<http://www.rdl.gouv.qc.ca>

COMMENT NOUS JOINDRE PAR TÉLÉPHONE

Du lundi au vendredi de 8 h 30 à 16 h 30

Régions de Montréal, Laval et Longueuil : 514 873-BAIL (2245) *

Autres régions : 1 800 683-BAIL (2245) *

*** Service de renseignements automatisé offert 24 heures sur 24.**

Afin de faciliter l'entretien téléphonique, réunissez d'abord tous les documents utiles.

La Régie du logement relève du ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire.

FI-240 (09-07)