

Vivre et étudier en sécurité

Politique pour prévenir et agir contre le harcèlement
psychologique et les violences à caractère sexuel
dans les immeubles UTILE

En vigueur depuis le 23 août 2023



Table des matières

Cadre juridique	3
Champs d'application	4
Rôles et responsabilités	4
Interdictions	5
Mesures de prévention	5
Annexe 1 : Définitions	9
Annexe 2 : Formulaire de dévoilement	12
Annexe 3 : Code de conduite pour l'accueil et l'écoute	13
Annexe 4 : Protocole d'intervention	15
Annexe 5 : Fiche de dévoilement	17



Dans le cadre de ses opérations, UTILE est amené à travailler avec la population étudiante et s'est donné comme engagement d'offrir des milieux de vie sécuritaires permettant l'épanouissement des personnes qui y habitent. La Politique Vivre et étudier en sécurité (la "Politique") a donc comme objectif de clairement définir le rôle et les responsabilités de l'organisation en tant que locateur et propriétaire, en plus de réaffirmer sa tolérance zéro face à des situations de violences à caractère sexuel et de harcèlement psychologique (Annexe I - Définitions). Au travers de cette Politique, UTILE établit un protocole formel et impartial pour le traitement des dévoilements et des plaintes officielles, en plus d'établir ses engagements en la matière.

Cadre juridique

Le cadre juridique est notamment établi par le Code civil du Québec (RLRQ, c. CCQ-1991) aux articles 1851 à 2000. Plus particulièrement, les articles suivants sont pertinents pour la Politique :

Article 1854, « Le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail. ».

Article 1858, « Le Locateur est tenu de garantir le locataire des troubles de droit apportés à la jouissance du bien loué. Le locataire, avant d'exercer ses recours, doit d'abord dénoncer le trouble au locateur. ».

Article 1860, « Le locataire est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires. Il est tenu, envers le locateur et les autres locataires, de réparer le préjudice qui peut résulter de la violation de cette obligation, que cette violation soit due à son fait ou au fait des personnes auxquelles il permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci. Le locateur peut, au cas de violation de cette obligation, demander la résiliation du bail. ».

Article 1902, « Le locateur ou toute autre personne ne peut user de harcèlement envers un locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir qu'il quitte le logement. Le locataire, s'il est harcelé, peut demander que le locateur ou toute autre personne qui a usé de harcèlement soit condamné à des dommages-intérêts punitifs. ».

Article 1974.1, « Un locataire peut résilier le bail en cours si, en raison de violence sexuelle, de violence conjugale ou de violence envers un enfant qui habite le logement visé par le bail, sa sécurité ou celle de l'enfant est menacée.

La résiliation prend effet deux (2) mois après l'envoi d'un avis au locateur ou un mois après l'envoi d'un tel avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de 12 mois. Elle prend toutefois effet avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent ou lorsque le logement, étant libéré par le locataire, est reloué par le locateur pendant ce délai.

L'avis doit être accompagné d'une attestation d'un fonctionnaire ou d'un officier public désigné par le ministre de la Justice, qui, sur le vu de la déclaration sous serment du locataire selon laquelle il existe une situation de violence et sur le vu d'autres éléments de faits ou de documents provenant de personnes en contact avec les victimes et appuyant cette déclaration, considère que la résiliation du bail, pour le locataire, est une mesure de nature à assurer la sécurité de ce dernier ou celle d'un enfant qui habite avec lui. Le fonctionnaire ou l'officier public doit agir avec célérité.

Le locataire n'est tenu, le cas échéant, au paiement de la partie du loyer afférente au coût des services qui se rattachent à sa personne même ou à celle d'un enfant qui habite avec lui qu'à l'égard des services qui ont été fournis avant qu'il quitte le logement. Il en est de même du coût de tels services lorsqu'ils sont offerts par le locateur en vertu d'un contrat distinct du bail. ».

Champs d'application

La présente Politique s'applique à tous les membres de la communauté de l'Immeuble ("Immeuble"), c'est-à-dire l'ensemble des locataires ayant un bail en cours. Les employé·es de UTILE, quant à eux, sont assujettis à la politique interne de UTILE : Politique de gestion des ressources humaines.

La Politique de Vivre et étudier en sécurité couvre toute situation de violence à caractère sexuel ou de harcèlement psychologique s'étant déroulée dans l'Immeuble, ce qui inclut les espaces communs intérieurs et extérieurs, et les appartements, ainsi que les activités sociales organisées par UTILE. Elle couvre également les médias sociaux et les plateformes socio-numériques, lorsque les personnes impliquées sont locataires de l'Immeuble.

La Politique s'applique à toutes les situations susceptibles de nuire à la sécurité ou à la pleine jouissance des lieux d'un membre de la communauté de l'Immeuble.

Rôles et responsabilités

Afin d'assurer le déploiement adéquat de la Politique, tous les membres de la communauté de l'Immeuble, tel que définie précédemment dans la Politique, partagent des responsabilités communes.

a. L'ensemble de la communauté de l'Immeuble doit:

- Prendre connaissance de la Politique;
- Respecter la Politique;
- Ne pas commettre de harcèlement psychologique ou de violences à caractère sexuel;
- Respecter le règlement d'immeuble;
- Respecter la confidentialité selon les principes énoncés dans la Politique;
- Orienter toute personne ayant fait un dévoilement vers la personne gestionnaire d'immeuble.

Le personnel de UTILE se divise des responsabilités supplémentaires liées à l'application de la Politique.

b. Gestionnaire d'immeuble

- Assurer la diffusion de la Politique, à la signature du bail;
- Accueillir les dévoilements et les plaintes officielles avec écoute et sans jugements;
- Traiter les dévoilements et les plaintes conformément aux mesures d'intervention définies dans la Politique;
- Assurer la confidentialité, conformément à ce qui est dicté dans la présente Politique;
- Participer à une formation obligatoire en lien avec les principes de réception d'une plainte ou d'un dévoilement dans le cadre de la formation d'embauche;
- Collaborer à la mise en œuvre des activités de formation et de sensibilisation.

c Personne responsable du volet expérience locataire:

- Mettre en œuvre une ou des activités de sensibilisation et d'éducation.

Interdictions

La présente Politique vise également à définir les comportements qui ne seront pas tolérés dans l'Immeuble. Conséquemment, il est interdit:

- De commettre toute forme de violences à caractère sexuel ou de harcèlement psychologique envers un·e employé·e de UTILE ou un·e locataire comme défini dans l'Annexe I;
- De commettre toute forme de représailles à l'égard d'une personne ayant signalé ou porté plainte.

Mesures de prévention

Afin de prévenir les situations de violences à caractère sexuel ou de harcèlement psychologique dans les immeubles, mais également afin d'agir comme vecteur de changement, UTILE s'engage à mettre en place des mesures de prévention telles qu'énoncées :

Diffusion de la Politique et activité de sensibilisation

L'organisation rendra la Politique accessible à tous les membres de la communauté de l'Immeuble afin de maximiser ses retombées. Pour ce faire, UTILE diffusera la Politique grâce à l'un ou plusieurs des moyen(s) parmi les suivants:

- Afficher dans l'Immeuble la Politique ou un diagramme explicatif résumant la Politique ;
- Intégrer un article en lien avec la Politique dans le règlement d'immeuble remis à l'ensemble des locataires des Immeubles dès son adoption, sa modification et dès la signature d'un bail;
- Tenir une ou des activités de prévention et de sensibilisation pour les locataires pendant la période de location;
- Rendre disponibles de l'information et/ou des outils de prévention et de lutte contre le harcèlement psychologique et les violences à caractère sexuel;
- Nommer l'existence de la Politique et réaffirmer la tolérance zéro de l'organisation face aux violences à caractère sexuel au moment de la signature du bail;
- Présenter la Politique au personnel de l'Immeuble lors de l'embauche.

Sécurité de l'environnement

Durant la conception de ses immeubles, UTILE prend en considération la sécurité de la communauté de l'Immeuble en minimisant, dans la mesure du possible, les zones à risques. Notamment, UTILE à une obligation de moyen pour mettre en place les mesures suivantes :

- Les espaces communs intérieurs et extérieurs sont éclairés;
- Des systèmes de caméras de surveillance sont installés dans les entrées principales;
- Tous les immeubles sont équipés d'un système de puce électronique contrôlant les accès;
- Une veille des réseaux sociaux de la communauté des immeubles UTILE est réalisée.

Mesures d'intervention

Afin d'assurer le bien-être, ainsi que la pleine jouissance des lieux des locataires, UTILE reçoit les dévoilements et les plaintes des victimes de harcèlement psychologique et de violences à caractère sexuel inclus dans le champ d'application de la présente Politique.

Dévoilement

Il existe plusieurs portes d'entrée pour faire un dévoilement (formulaire électronique, courriel, téléphone, prise de contact en personne avec la gestionnaire d'immeuble). La variété des portes d'entrée permet aux personnes survivantes et victimes de se confier, selon leur niveau d'aisance. À titre de rappel, la réception d'un dévoilement effectué par une personne tierce ne peut mener à la mise en place d'une intervention. Afin de mener à une procédure, celle-ci doit provenir de la personne victime.

La façon la plus anonyme de faire un dévoilement est via un formulaire électronique¹ qui sera géré par la personne gestionnaire. Celui-ci permettra à la personne victime de dévoiler ou non son identité. Dans le cas où la personne gestionnaire est la personne visée par la plainte, la personne victime aura également l'option de faire son dévoilement adressé à la direction du département des Opérations de UTILE. À noter que les dévoilements anonymes seront conservés pour assurer la mémoire des cas de dévoilement et faciliter les procédures si la personne victime venait à vouloir s'identifier et entamer des démarches par la suite.

À la réception d'un dévoilement non anonyme, la personne occupant le poste de gestionnaire fera un suivi de manière diligente et proposera un rendez-vous à la personne victime si celle-ci le désire. Lors du rendez-vous, la personne gestionnaire accueille le dévoilement de la personne victime avec écoute et sans jugement, puis elles remplissent ensemble la fiche de dévoilement (Annexe V). Une fois toutes les informations reçues, la personne gestionnaire d'immeuble explique ensuite à la personne victime les différentes alternatives qui s'offrent à elle. Dans tous les cas, la personne gestionnaire oriente la personne victime vers des ressources externes.

Les choix d'interventions possibles suite à un dévoilement

Les interventions possibles à la suite de l'accueil d'un dévoilement de la part de la personne victime sont énumérées ci-dessous. Il est important de noter que seule la plainte officielle entraîne une action contre la personne mise en cause.

- a. Résiliation du bail de la personne victime: Il est possible pour la personne victime de demander la résiliation de son bail (action volontaire) si elle est victime de violence sexuelle, conjugale ou envers un·e enfant. Cette demande doit être accompagnée d'une attestation d'un officier public qui reconnaît que la fin du bail est nécessaire pour la sécurité de la personne victime ou d'un·e enfant. Cependant, à sa discrétion et lorsqu'opportun, la direction du département des Opérations de UTILE peut accepter la résiliation de bail sans qu'il ne soit exigé par la personne locataire d'obtenir ladite attestation.

1. Lien vers formulaire de dévoilement - Annexe II

Mesures d'intervention

- a. Résiliation du bail de la personne victime: Il est possible pour la personne victime de demander la résiliation de son bail (action volontaire) si elle est victime de violence sexuelle, conjugale ou envers un-e enfant. Cette demande doit être accompagnée d'une attestation d'un officier public qui reconnaît que la fin du bail est nécessaire pour la sécurité de la personne victime ou d'un-e enfant. Cependant, à sa discrétion et lorsqu'opportun, la direction du département des Opérations de UTILE peut accepter la résiliation de bail sans qu'il ne soit exigé par la personne locataire d'obtenir ladite attestation.
- b. Demande de transfert : Si la situation locative le permet et qu'un appartement est disponible dans un autre immeuble UTILE se situant dans la même ville, UTILE peut accepter, exceptionnellement, un transfert d'immeuble ou accepter un changement pour la même typologie d'appartement selon les conditions en vigueur.
- c. Plainte officielle (voir ci-dessous) : La plainte officielle déposée auprès de la personne gestionnaire d'Immeuble entraîne une action contre la personne mise en cause. Si la personne victime choisit cette avenue, la personne gestionnaire rencontrera la personne mise en cause afin de l'aviser de ce qui lui est reproché.
- d. Ne pas poursuivre vers une procédure : Lorsque la personne victime fait le choix de ne pas entamer d'autres interventions, le dévoilement est conservé dans un dossier à titre de mémoire institutionnelle pendant la durée du bail de la personne ayant effectué un dévoilement.

La personne victime peut décider du choix d'intervention au moment de la rencontre ou ultérieurement. Celle-ci sera mise en application en collaboration avec la personne gestionnaire d'immeuble et selon les délais établis entre les deux parties, une fois que le choix de la personne victime aura été confirmé. La personne gestionnaire met ensuite la fiche de dévoilement à jour, en indiquant la mesure mise en place. Le dossier est conservé à des fins de mémoire institutionnelle pendant la durée du bail.

La plainte officielle

Le choix de faire une plainte officielle amène une rencontre entre la personne gestionnaire d'immeuble et la personne mise en cause. La personne mise en cause doit être avisée par écrit des motifs de la plainte. Selon la gravité de l'acte posé, le caractère répété de celui-ci et l'accord de la victime, des sanctions allant de l'avertissement, aux mesures réparatrices ou à la possibilité de résiliation du bail à l'amiable seront communiqués à la personne mise en cause. Une résiliation de bail à l'amiable est jugée nécessaire lorsque la gestionnaire d'Immeuble et la direction du département des opérations de l'organisation considèrent que les faits reprochés sont une menace à la sécurité d'un-e ou plusieurs locataires et portent atteinte à la pleine jouissance des lieux de la personne victime ou survivante.

Mesures d'intervention

Dans le cas où la personne gestionnaire demande une résiliation du bail à l'amiable à une personne mise en cause et que celle-ci refuse cette entente, la gestionnaire peut porter le dossier vers le Tribunal administratif du logement (TAL) à la demande de la personne victime. Dans le cas d'une plainte portée au TAL, la personne victime sera amenée à prendre la parole afin de présenter sa cause au juge. La décision face à la demande de résiliation du bail relèvera ainsi du Tribunal administratif du logement. À tout moment dans le processus, la personne victime peut demander des informations sur l'avancement du dossier à la personne gestionnaire d'immeuble. Une fois le dossier clos, la personne gestionnaire remplit le dossier et le conserve afin d'assurer une mémoire institutionnelle. La personne victime décidant de choisir d'effectuer la plainte officielle peut également choisir de résilier son bail ou encore demander d'effectuer un transfert d'immeuble pendant l'avancement des procédures entourant la plainte.

Confidentialité

La discréption est requise et essentielle dans le traitement des dévoilements et des plaintes. Dans la majorité des cas, la confidentialité peut être respectée dans l'ensemble du processus d'intervention. UTILE est par ailleurs tenu de ne pas communiquer de renseignements personnels qu'elle détient sans le consentement d'une personne, sauf exception législative. Par exemple, la communication sans le consentement de la personne est permise lors d'une situation d'urgence mettant en danger la vie, la santé ou la sécurité d'une personne, ou en vue de prévenir un acte de violence, dont un suicide, lorsqu'il y a un motif raisonnable de croire qu'un risque sérieux de mort ou de blessure grave existe.

Également, avec l'accord de la personne victime, la confidentialité peut être levée pour favoriser la mise en place de mesures de soutien ou de mesures d'intervention auprès de la personne mise en cause. Dans ces cas, seuls les renseignements essentiels à l'intervention seront communiqués aux personnes impliquées dans celle-ci. Enfin, dans le cas d'une demande au Tribunal administratif du logement, la publicité des débats judiciaires implique que les informations de la personne victime pourront se trouver aux dossiers publics du tribunal, incluant le détail de la demande déposée par UTILE pour demander la résiliation de bail et le témoignage à la cour de la personne victime.

Conseil d'administration

La Politique est adoptée par le Conseil d'administration de UTILE et celui-ci peut demander annuellement un compte rendu de toutes situations en lien avec la présente.

Annexe 1

Définitions



Harcèlement psychologique²

Le harcèlement psychologique se définit comme étant une conduite vexatoire se manifestant soit par des comportements, des paroles, des actes ou des gestes répétés, qui sont hostiles ou non désirés, laquelle porte atteinte à la dignité ou à l'intégrité psychologique ou physique d'un membre de la communauté et qui entraîne, pour celui-ci, un milieu de vie néfaste.

Une seule conduite grave peut aussi constituer du harcèlement psychologique si elle porte une telle atteinte et produit un effet nocif continu pour le membre de la communauté de l'Immeuble. Par exemple, une agression sexuelle est une forme de harcèlement psychologique.

Violences à caractère sexuel³

Toute forme de violence, physique ou psychologique, perpétrée par le biais de pratiques sexuelles ou en ciblant la sexualité. Cela comprend le harcèlement sexuel, l'abus sexuel, l'agression sexuelle, le viol et les autres inconduites à caractère sexuel.

Tableau 1: Exemples de violence à caractère sexuel⁴

Harcèlement sexuel

- Remarques désobligeantes sur l'apparence ou les activités sexuelles
- Propos sexistes, misogynes, LGBTQ+phobes
- Histoires ou blagues sexuelles offensantes
- Discussion inappropriée sur le sexe
- Interpellation d'une manière sexuelle
- Imposition de sa nudité ou semi-nudité
- Commentaires sexuels offensants
- Geste à connotation sexuelle offensant ou embarrassant
- Le cyberharcèlement

Comportements sexuels non désirés

- Contact physique non désiré
- Solliciter une personne avec insistance pour une sortie malgré son refus ou son silence
- Exposition à de la matière à connotation sexuelle sans consentement
- Prise ou diffusion d'images sexuées d'une personne sans son consentement
- Tentative d'embrasser ou de se frotter
- Pressions pour relation intime ou sexuelle malgré refus
- Tentative d'avoir une relation sexuelle sans consentement
- Relation sexuelle sans consentement

2. Définition tirée du Rapport du Groupe de travail sur les politiques et procédures en matière de harcèlement sexuel et de violence sexuel (GT-PHS) du Bureau de Coopération interuniversitaire

3. Ibid.

4. Tableau tiré du Rapport de recherche PIECES: Violences sexuelles en milieu collégial au Québec

Violences à caractère sexuel

Coercition sexuelle

- Promesse de récompense pour futures faveurs sexuelles
- Conséquences négatives devant le refus d'activités sexuelles
- Climat de représailles possibles devant le refus d'activités sexuelles
- Menace de diffuser sur Internet du contenu sexuel
- Chantage à la promotion si coopération sexuelle
- Climat de peur devant le refus d'activités sexuelles

Personne victime et survivante

Toute personne ayant vécu une forme de violence à caractère sexuel ou de harcèlement psychologique. Les termes victimes et survivantes sont utilisés aléatoirement, car certains termes peuvent être préférés par les personnes victimes ou survivantes afin de s'y identifier.

Personne mise en cause

Personne accusée de harcèlement psychologique ou de violence à caractère sexuel par le biais de la Politique.

Immeuble

On entend, par "Immeuble", chaque immeuble dont UTILE est propriétaire. Il inclut l'ensemble des propriétés de UTILE.

Communauté de l'Immeuble

Ensemble des personnes qui sont un-e locataire ou travaillent dans un immeuble de UTILE.

Période locative

Période allant du début du bail à la fin du bail résidentiel d'un-e locataire de l'Immeuble. Pour la majorité des immeubles en opération de UTILE, cela se situe du 1er juillet au 30 juin de chaque année. Toutefois, pour les immeubles en première année d'opération, la date de début du bail peut varier.

Annexe 2

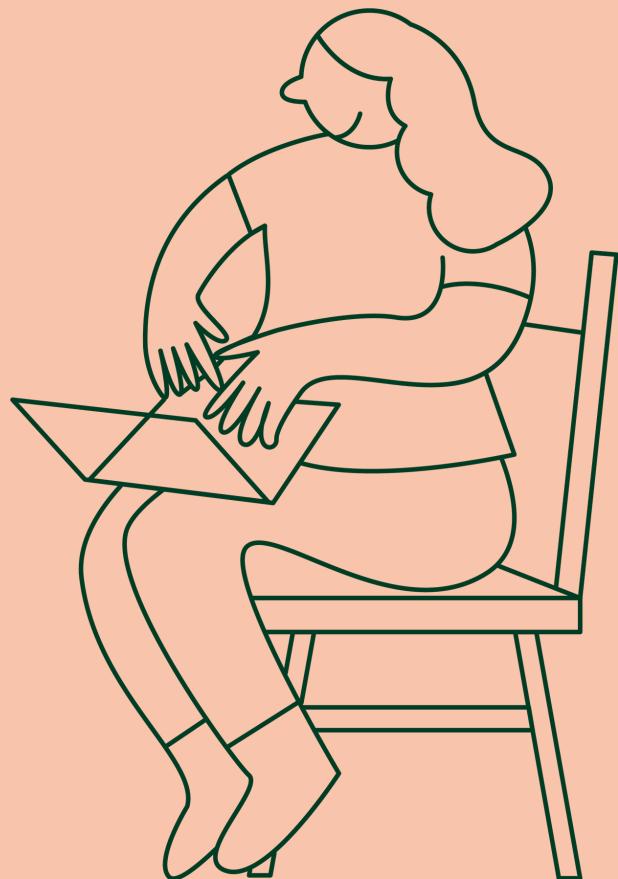
Formulaire de dévoilement

Formulaire disponible [ici](#)



Annexe 3

Code de conduite pour l'accueil et l'écoute



Voici les principales attitudes aidantes à adapter pour assurer l'accueil d'un dévoilement.

Tableau 2: Comment recevoir un dévoilement (attitudes aidantes)⁵

- | | |
|----------|--|
| A | Assurer la confidentialité (fermer la porte, nommer le cadre de la rencontre, nommer votre rôle) |
| I | Identifier les besoins et les émotions (Est-ce que j'ai bien compris que tu as besoin de X? Tu as peur?) |
| D | Déculpabiliser la personne.
La responsabilité revient à la personne qui a commis la violence. Il est la première importance de croire la personne victime et de lui nommer (Je te crois). |
| E | Écouter sans jugement , tout en respectant le rythme (bien l'informer et si la personne ne veut pas poser d'actions immédiatement, ne pas insister) de la personne (bien s'asseoir dans le fond de sa chaise, ancrer ses pieds au sol, car il peut être difficile de recevoir certaines informations).

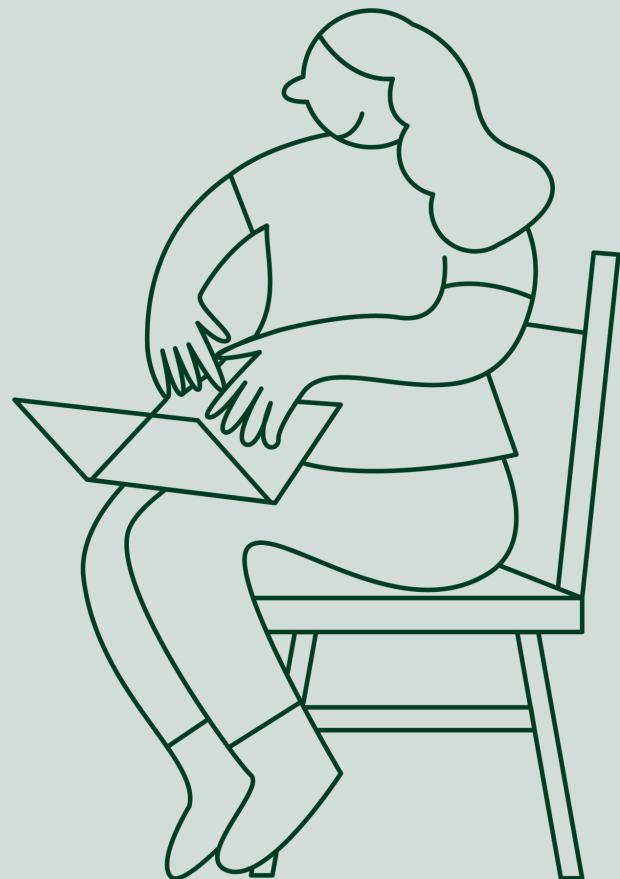
Recevoir le dévoilement sans amplifier ou minimiser (attention au choix des mots, aux réactions corporelles émitives)

Laisser la personne verbaliser par elle-même ce qui se passe, poser le moins de questions possible. Lui dire qu'elle n'a pas à vous exposer tous les détails (ou, quand, qui, avec qui?). Uniquement les informations vous permettant de bien analyser l'urgence de la situation ou si la personne désire porter plainte officielle. |
| R | Ressources disponibles à l'interne et à l'externe.
L'informer de ses droits, selon la Politique. |

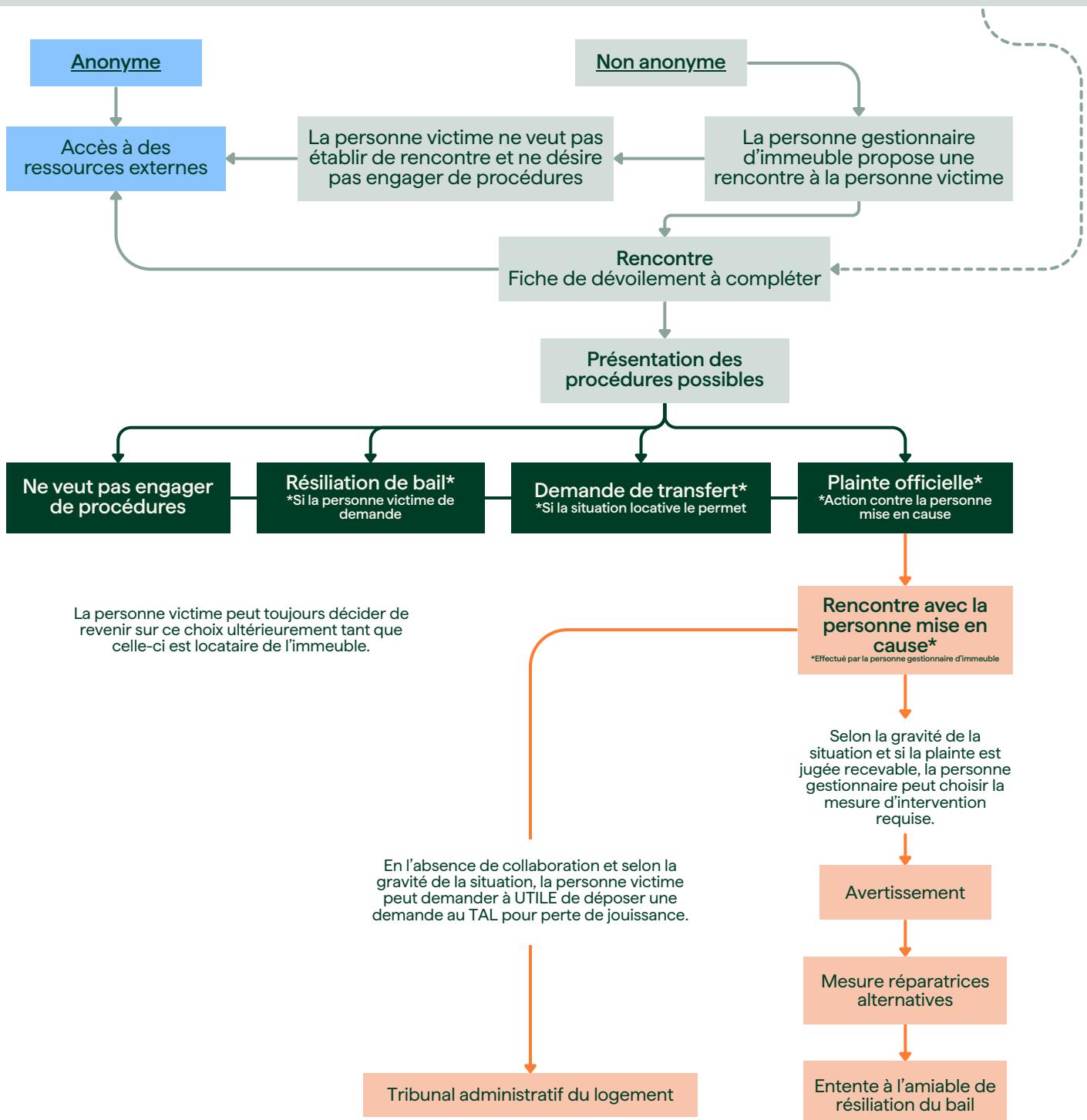
5. Tiré de l'Aide Mémoire "Comment bien aider un.e survivant.e de violence à caractère sexuel" du Collège de Rosemont.

Annexe 4

Protocole d'intervention

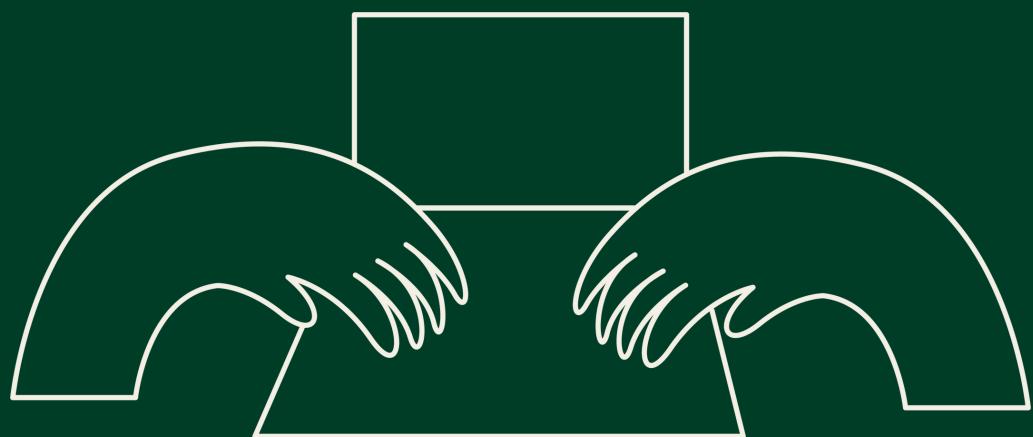


Accueil d'un dévoilement



Annexe 5

Fiche de dévoilement



Fiche de dévoilement

Date du dévoilement :

Dévoilement traité par :

Façon dont a été reçu le dévoilement : _____

Coordonnées de la personne victime (sauf si la plainte est anonyme)

Nom (prénoms) _____

appartement _____ Téléphone _____

Informations sur la situation de violence à caractère sexuel ou de harcèlement psychologique

Nom de la personne mise en cause _____

Lien de la personne victime avec la personne mise en cause _____

Description des faits

- Lieu et date du ou des gestes commis
 - Durée et fréquence du ou des gestes commis
 - Autres personnes impliquées ou ayant été témoins
- _____
- _____
- _____
- _____

La personne souhaite-t-elle poursuivre vers l'une des interventions disponibles?

- Résiliation du bail
 - Transfert d'immeuble
 - Plainte officielle
 - Pas d'intervention
- _____
- _____
- _____
- _____

Démarches effectuées

- Mesures d'intervention et délai d'application
- _____
- _____

*Mettre à jour selon l'évolution du dossier



Signature de la personne requérante



Signature de la personne gestionnaire

