

Mérule pleureuse Québec

Information juridique

Les droits et obligations du locataire

Vous êtes aux prises avec la mérule pleureuse, sachez qu'en tant que locataire, vous avez des droits ainsi que des obligations à respecter en vertu du Code civil du Québec.

L'insalubrité, est une notion importante. C'est une situation dans laquelle le logement devient en mauvais état d'habitabilité ou impropre à l'habitation.

Attention- La présence de mérule ne rend pas automatiquement un logement impropre à l'habitation. Le locataire doit faire la démonstration que la problématique constitue une menace sérieuse pour sa santé ou sécurité.



Selon l'Institut national de santé publique (INSPQ), la mérule ne représenterait pas une menace pour la santé des occupants. Cependant, certaines moisissures et champignons colonisant le même environnement peuvent avoir un impact sur la santé des occupants.

De plus, le pouvoir destructeur de la mérule peut représenter une menace sérieuse pour la sécurité des habitants lorsque la solidité du bâtiment est compromise. Un expert en bâtiment peut se prononcer sur la structure d'un immeuble.

Obligations du locataire

En vertu de l'article 1855 C.c.Q.:

- Pendant la durée du bail, le locataire doit
 - **Payer le loyer**
 - **Utiliser le bien avec prudence et diligence**

À la fin du bail, la remise du bien par le locataire se fait dans l'état dans lequel le dernier l'a reçu.

En vertu de l'article 1890 C.c.Q.

- Le locataire est tenu, à la fin du bail, de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu, cependant le locataire n'est pas responsable de:
 - L'usure normale
 - La vétusté
 - Un cas de force majeure

Deux moyens de preuve sont admis :



La description du bien par les parties



Les photographies du bien



Le locataire doit agir en personne raisonnable c'est-à-dire être prudent et attentif à l'égard du bien loué.

Définitions

Vétusté : un bien en mauvais état en raison de son âge ou d'un usage prolongé.

Force majeure : Événement imprévisible, irrésistible et inévitable, provenant d'une cause externe au locataire.

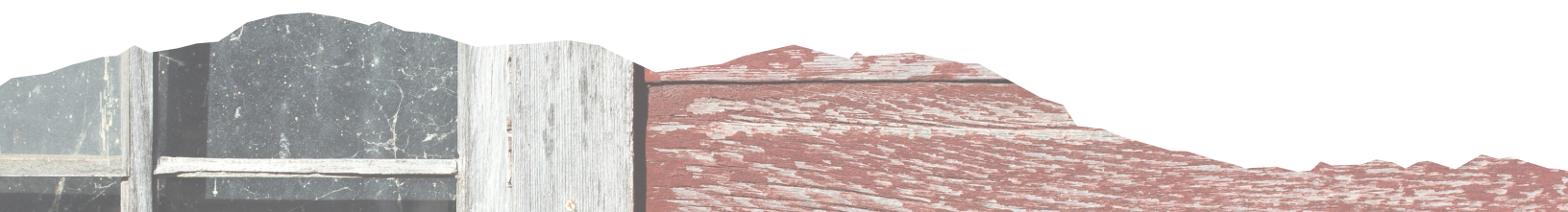
En revanche, **la disposition** inscrite à l'**article 1890 C.c.Q. n'est pas d'ordre public**, c'est-à-dire que les parties au contrat peuvent en convenir autrement. De plus, le locataire est présumé fautif si les réparations sont de nature locatives, à moins de faire la preuve d'une cause externe à lui-même.



En vertu de l'article 1856 C.c.Q.:

- Le locataire ne peut changer la forme ou la destination du bien loué sauf dans le cas de ces deux exceptions :
 - Le cas de la destruction du bien en cas de force majeure.
 - La nécessité de recourir à des réparations urgentes.

Un changement dans la forme ou destination du bien est tel lorsque l'environnement de l'endroit n'est plus ce qu'il était au moment de la signature du bail. Le **locataire** est **préssumé fautif** si les réparations sont de nature locatives, à moins de faire la preuve d'une cause externe à lui-même.



En vertu de l'article 1866 C.c.Q.

Le locataire doit **dénoncer toute détérioration substantielle** du bien loué au locateur, dans **un délai raisonnable**. Effectivement, le locateur se fit sur son locataire pour tenir les lieux en bon état. ATTENTION, l'**avis au locateur** doit se faire **par écrit** en vertu de l'article 1595 C.c.Q.

En vertu de l'article 1862 C.c.Q. C.c.Q.

La réparation d'un préjudice subi par le locateur en raison de pertes survenues au bien loué s'impose au locataire, à moins que ce dernier soit capable de faire la preuve que les pertes ne résultent pas de sa faute. La perte, en l'espèce, peut autant être totale que partielle. Cependant, **cette disposition ne s'applique qu'à l'intérieur du bâtiment et aux accessoires du bien**, mais ne concerne pas l'extérieur du bâtiment.

Article 1893 C.c.Q. Clause sans effet - Est sans effet la clause d'un bail portant sur un logement, qui déroge aux dispositions de la présente section, à celle du deuxième alinéa de l'article 1854 ou à celle des articles 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868 à 1872, 1875, 1876 et 1883.

Autrement dit, les parties ne peuvent déroger aux dispositions suivantes dans leur contrat, car ces dispositions sont d'ordre public.

Droits du locataire

En vertu de l'article 1863 C.c.Q.

- Le **locataire a accès à des recours** en cas d'inexécution des obligations de la part du locateur. Il peut:
 - Demander des dommages-intérêts
 - Demander l'exécution en nature selon le cas
 - Si l'inexécution de la part du locateur entraîne un préjudice au locataire, ce dernier peut demander la résiliation du bail
 - Demander une diminution de loyer



En vertu de l'article 1854 C.c.Q., (Jouissance paisible du lieu)

- Le **locataire a un droit découlant d'une obligation du locateur**.
 - Il a le droit d'obtenir le bien loué afin d'en profiter paisiblement.

La **mérule pleureuse** vient directement **affecter cette jouissance paisible** des lieux par les différents problèmes, tel le problème de sécurité qu'elle apporte.

En vertu de l'**article 1865 C.c.Q.**

Dans le but d'entretenir le bien, le locataire est tenu à la **réparation urgente** et nécessaire. De plus, le locateur peut procéder à ces réparations en exigeant l'**évacuation du locataire**.



Réparation urgente et nécessaire, est une réparation:

- Qui doit être fait dans un bref délai
- Qui vise à pallier des risques pour la santé ou sécurité du locataire

Si ce n'est pas une réparation urgente et nécessaire, l'autorisation du **tribunal administratif du Logement** est de mise. Toutefois, c'est une compétence partagée, c'est-à-dire que les municipalités et la Cour supérieure sont compétentes également.

Rôle des municipalités

- Porter plainte à la Cour municipale = imposer des amendes
- Cour supérieure = obtenir une ordonnance

Rôle de la Cour supérieure

- Contraindre les locateurs à remédier au problème
- Permettre à la municipalité de le faire aux frais du locateur
- Ordonner l'évacuation et la démolition de l'immeuble



Recours du locataire

- Diminution du loyer
- Résiliation du bail
- Indemnité en cas d'évacuation



La période d'évacuation terminée, le locataire a de plein droit accès au bien loué ; le locateur ne peut lui obliger qu'une évacuation temporaire.

En vertu de l'**article 1867 C.c.Q.**

- Le locataire a le droit de s'adresser au tribunal pour exercer une réparation ou une amélioration.:
 - Dans les cas où le locateur ne respecte pas son obligation de réparation ou d'amélioration auxquelles il est tenu.

IMPORTANT : le locataire doit **démontrer la source du problème** ainsi qu'établir la nature des réparations nécessaires. Le rôle du tribunal est de fixer le montant et les conditions pour effectuer les réparations. Le montant des réparations peut être déduit du montant du loyer du locataire.

Cette disposition s'effectue en dehors des cas d'urgence si la réparation ou l'amélioration qui doit être effectuée fait résulté un préjudice à l'égard du locateur sur la jouissance du bien, le locateur peut se prévaloir de l'article 1867 C.c.Q.

En vertu de l'**article 1868 C.c.Q.** [L'exception de l'article 1867 C.c.Q.]

Le **locataire peut effectuer des travaux** sans avoir obtenu au préalable l'autorisation du tribunal, sous deux conditions :

1. La réparation s'avère nécessaire et urgente pour la conservation et la jouissance du bien loué ;
2. Le locataire en avait avisé le locateur ; ce dernier n'ayant rien fait.

La réparation, en l'espère, doit en être une dont le locateur est tenu de procéder



Le locataire doit démontrer qu'il s'en est tenu au strict nécessaire pour pallier à l'urgence

CONCERNANT LES TRAVAUX MAJEURS

Sachant les dégâts que peut causer la **mérule pleureuse**, cette dernière s'agence avec la notion de travaux majeurs. En effet, c'est bien rare de pouvoir se débarrasser de la mérule pleureuse sans avoir recours à des travaux majeurs et ce particulièrement lorsque la contamination est bien installée.

Définition de la **notion de travaux majeurs**

- Ce sont des améliorations/réparations importantes
- Ils consistent à améliorer la qualité de vie des occupants du logement



Concernant l'**avis de la part du locateur**, le locataire a 10 jours pour signifier au locateur qu'il accepte ou refuse d'évacuer le logement. En cas de refus du locataire, le locateur peut recourir au Tribunal administratif du logement.

Jurisprudence - **Piché c. Juteau, 2018 QCRDL 5766** - logement insalubre et mérule

[Résumé] Après avoir emménagé, la locataire constate que le sous-sol est un vide sanitaire, humide. Lors de la visite, la locataire voulait visiter le sous-sol, mais les propriétaires l'en ont dissuadé. Ainsi, elle s'est fiée au propriétaire et a accepté le bail. Les jours passent, et la locataire ainsi que son mari commencent à avoir certains symptômes : migraine, maux de gorge, nausées, fatigue. Ils décident d'aller voir un médecin et ce dernier leur dit qu'ils souffrent probablement d'intoxication à la moisissure et leur prescrit de ne plus dormir ou habiter dans le logement. La documentation visuelle des lieux fournie par la locataire permet de constater la présence de mérule pleureuse. Le logement est insalubre et inhabitable. La locataire a droit aux dommages qu'elle réclame.

Le Tribunal administratif du logement (TAL)

Sa mission

Décider des litiges
entre locataire et
locateur

Informers les citoyens
sur les droits et les
obligations à propos
du bail

Favoriser la
conciliation des
relations entre
locataire et locateur

C'est au **Tribunal administratif du logement** (anciennement la **Régie du logement**) que locataires ou locateurs peuvent présenter une demande en lien avec le bail de logement.

Ce tribunal entend des causes liées

- Au bail d'un logement résidentiel quand la somme demandée ou la valeur réclamée est moins de 85 000\$.
- À la reconduction d'un bail, à la fixation de loyer, à la reprise d'un logement, à la subdivision, au changement d'affectation, à l'agrandissement substantiel d'un logement ou au bail d'un logement à loyer modique.

Le tribunal administratif du logement peut décider également

- D'autoriser la démolition d'un logement situé dans une municipalité où il y a absence de règlement à cet effet
- L'aliénation d'un immeuble situé dans un ensemble immobilier
- La conversion d'un immeuble en copropriété divisée
- Au dépôt de loyer

Rôle du Tribunal administratif du logement

- Renseigner les locataires/locateurs sur leurs droits et obligations résultant d'un bail de logement .
- Fournir des formulaires de bail, de résiliation de bail, avis de dénonciation, etc.
- Entendre les parties lors d'un dépôt d'une demande par le locataire/locateur
- Favoriser la conciliation entre locataire/locateur

Le dépôt d'une demande peut être fait en ligne ou par la poste.



www.tal.gouv.qc.ca/fr



Montréal et les environs: 514 873-2245
Ailleurs au Québec: 1 800 683-2245

Références

Bibliographie

Législation et doctrine
Code civil du Québec (RLRQ)

Doctrine

BAUDOIN, J.-L. et Y. RENAUD, Code civil annoté, 2e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 20.21.

DESLAURIERS, J., Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service, 2e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2013.

Éducaloi, « Le Tribunal administratif du logement », [En ligne], <https://educaloi.qc.ca/capsules/tribunal-du-administratif-logement/>

Institut national de santé publique (INSPQ) Mérule pleureuse [En ligne]:<https://inspq.qc.ca/qualite-de-l-air/air-interieur/merule-pleureuse>

Québec, Tribunal administratif du logement, « Insalubrité », 2021, Gouvernement du Québec, [En ligne], <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/le-logement/insalubrite>

Québec, Tribunal administratif du logement, « Travaux majeurs », 2021, Gouvernement du Québec [En ligne], <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/le-logement/travaux-majeurs>

Québec, Tribunal administratif du logement, « Dépôt d'une demande au tribunal », [En ligne], <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/votre-demande-en-ligne/depot-d-une-demande-au-tribunal>

Cette fiche a été rédigée par Mme Sandrine Brouillet, étudiante au baccalauréat en droit à l'Université Laval sous la supervision de Maître Jocelyn Morency du Cabinet Légaliste. La rédaction fut réalisée dans le cadre d'un projet du Réseau national d'étudiant(e)s Pro Bono à l'hiver 2022.



