

Les droits et obligations du locateur

Vous êtes aux prises avec de la mérule pleureuse dans un logement dont vous êtes propriétaire, sachez que vous êtes tenu de respecter certaines obligations découlant du Code civil du Québec.

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

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



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 l'état de la structure d'un immeuble.

Obligations du locateur

En vertu de l'**article 1854 C.c.Q.**:

- Le locateur doit:
 - Délivrer le bien loué en bon état (exempt de réparation);
 - Procurer la jouissance paisible du bien (durant toute la durée du bail).

Obligation de résultat } Le locateur est obligé de fournir un résultat, soit le bon état du bien. Toutefois, en cas de **force majeure**, il peut être exonéré s'il y a:

Nécessité de procéder à des réparations urgentes

Destruction du bien par une force majeure

Délivrance du bien loué

- Les réparations, modifications et améliorations nécessaires ou convenues doivent être complétées avant que le locataire n'occupe les lieux.
- L'omission de certaines réparations de la part du locateur sont un défaut de délivrance.
- Un délai causé par les circonstances qui sont hors du contrôle du locateur ne permet pas l'exonération de celui-ci quant à son obligation de délivrance.

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

- Le locateur ne peut changer la forme ou la destination du bien loué.

2 exceptions à ce principe:

- Lors de la destruction du bien par force majeure
- La nécessité de procéder à des réparations urgentes

Un changement dans la forme/destination du bien = l'environnement de l'endroit n'est plus ce qu'il était au moment de la signature du bail..

En vertu de l'**article 1864 C.c.Q.**:

- Tout au long du bail, le locateur doit exécuter toutes les réparations nécessaires.

Exception: le locateur n'est pas tenu de réparer les petites réparations d'entretien. Du même coup, ces dépenses sont attribuées au locataire, à moins d'une preuve de force majeure ou de vétusté.

Les réparations

Durant le bail, les réparations survenues en raison

- d'une force majeure
- d'un cas fortuit
- du vieillissement normal de la chose

Incombent au locateur lorsque la jouissance du bien s'en trouve diminué.



Cet article n'est pas d'ordre public, ainsi il peut y être dérogé par déclaration claire.

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

Lors de réparation, le locateur peut exiger

- Une évacuation des occupants
- La dépossession temporaire du locataire

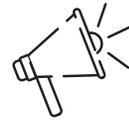
En cas de réparations non urgentes, l'obtention d'une autorisation du tribunal est nécessaire.

En vertu de l'**article 1868 C.c.Q.:**

Lorsque les réparations urgentes et nécessaires ont été entreprises par le locataire, le locateur peut intervenir en tout temps pour les poursuivre.

En vertu de l'**article 1869 C.c.Q:**

- En cas de dépense pour des réparations urgentes et nécessaires, le locateur doit rembourser le locataire.
 - Le remboursement dû est la somme qui excède le prix du loyer.
 - Toutefois, le locateur est tenu de rembourser que la somme accordée par le tribunal par les dépenses concernant les réparations urgentes et nécessaires.



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.



Les travaux majeurs

Lors d'une évacuation nécessaire DE MOINS d'une semaine

→ Un avis de 10 jours doit être envoyé au locataire, AVANT le début des travaux

Lors d'une évacuation nécessaire DE PLUS d'une semaine

→ Un avis doit être donné AU MOINS 3 mois avant l'évacuation



Une augmentation du loyer, à la suite de travaux, ne peut avoir lieu durant le bail.

À la fin des travaux, le locateur doit remettre le bien en bon état au locataire.

Le contenu de l'avis

L'avis doit contenir les informations suivantes :

- La nature des travaux envisagés
 - Exemple : décontamination du logement quant à la présence de mэрule
- La date de commencement des travaux et la durée de ceux-ci
- Toutes autres conditions qui sont susceptibles de diminuer la jouissance du logement

Lors d'une évacuation nécessaires, les informations suivantes doivent être ajoutées :

- La période d'évacuation
- Le montant attribué au locataire à titre d'indemnité pour couvrir les dépenses
 - Exemple : Frais de déménagement, excédent à payer pour le logement temporaire

Le Tribunal administratif du logement

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT EST LE NOUVEAU NOM POUR PARLER DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

C'est au Tribunal administratif du logement que locataire ou locateur peuvent présenter une demande en lien avec le bail de logement.

Sa mission:

- Décider des litiges entre locataire et locateur
- Informer les citoyens sur les droits et les obligations en lien avec le bail
- Favoriser la conciliation des relations entre locataire et locateur

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 se prononcer quant à:

- 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 divise
- Au dépôt de loyer

Les différents rôles 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
- 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
Compléter un formulaire en ligne



- Par courrier
Il faut remplir le formulaire en ligne, l'imprimer et le signer
Le formulaire doit être envoyé par la poste accompagné d'un chèque visé ou un mandat postal ou bancaire fait au nom du ministre des Finances du Québec



- Aux bureaux
Déposer à l'un des bureaux le formulaire rempli et signé
Par la suite, le numéro de dossier est appliqué sur le formulaire, et ce, après le paiement. L'autre partie doit être notifiée de l'existence de ce formulaire avec le numéro de dossier. **DANS LES 45 JOURS SUIVANT L'INTRODUCTION DE LA DEMANDE**, la preuve de la notification faite à l'autre partie ainsi qu'une liste des pièces au soutien de la demande doivent être déposés au dossier du Tribunal

Références

Bibliographie

Législation et doctrine
Code civil du Québec (RLRQ)

Doctrine

Code civil du Québec (RLRQ)

BAUDOIN, J.-L. et Y. RENAUD, Code civil annoté, 24e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2021

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

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

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 au printemps 2022.