

MÉRULE QUÉBEC



GUIDE D'INFORMATION JURIDIQUE

Protection des droits de propriété intellectuelle

© [2025] [Mérule Québec]

La forme et le contenu du présent document sont protégés par le droit d'auteur et par les lois québécoises, canadiennes et étrangères sur la propriété intellectuelle. Les éléments figurant dans ce document (le « Contenu »), notamment les textes, images, illustrations, photographies, incluant la manière dont le Contenu est présenté, sont protégés en vertu de la Loi sur le droit d'auteur et par d'autres lois de propriété intellectuelle applicables et ils appartiennent au propriétaire du document ou sont fournis par celui-ci en vertu d'une licence.

REPRODUCTION

Il est possible de reproduire des extraits de ce document sans autorisation ni frais, à condition de mentionner la source. Toutefois, si cela est fait à des fins de commercialisation, une autorisation préalable doit être obtenue auprès de Mérule Québec.

ATTENTION

La section PBSC Faculté de droit de l'Université Laval ne peut fournir d'avis juridiques. Le présent document ne comporte qu'une discussion générale sur certaines questions juridiques et connexes, et ne constitue pas un avis juridique. Veuillez consulter un(e) avocat(e) si vous avec besoin d'un avis juridique.

Note: l'image de la page couverture provient de la banque d'images accessible via Canva.

NOUS JOINDRE

Mérule Québec

Par la poste

Case postale 20023 Chicoutimi CP Place Saguenay (QC) G7H 7S2

Par téléphone

(418) 730-5959

Contact: info@merulequebec.ca

www.merulequebec.ca

Avant-propos

Ce guide juridique a été conçu pour rendre l'information juridique plus accessible aux personnes confrontées à une contamination de leur domicile par la mérule pleureuse en matière de vices cachés, de recours civils, ou encore d'enjeux liés à la location, à la copropriété ou aux relations de voisinage.

Le contenu de ce guide est issu des fiches juridiques publiées sur le site web de Mérule Québec. Dans cette version, les fiches ont été rassemblées, bonifiées et mises à jour afin de refléter l'état actuel du droit et pour vous aider à identifier les démarches possibles.

À la fin du guide, vous trouverez également trois modèles de lettres de mise en demeure :

- un modèle neutre;
- un modèle à l'intention des anciens propriétaires ;
- un modèle destiné à un inspecteur en bâtiment.

Ces modèles sont fournis à titre informatif et peuvent être utiles pour entreprendre certaines démarches, mais il est toujours recommandé de consulter un avocat avant de transmettre une mise en demeure ou d'entreprendre des recours juridiques.

Le contenu de ce guide a principalement été rédigé entre 2021 et 2024 par des bénévoles du programme Étudiant.e.s Pro Bono du Canada – Section Université Laval, dans le cadre de projets supervisés par des avocat.e.s bénévoles.

Table des matières

1 Information juridique	11
1.1 Ressources pertinentes	11
1.1.1 Clinique juridique du Barreau	11
1.1.2 Bureau d'information juridique de l'Université Laval	11
1.1.3 Service d'assistance juridique - Beneva	11
1.1.4 Aide juridique	
1.1.5 Justice Pro Bono	13
1.1.6 On règle	14
1.1.7 Boussole juridique	14
1.1.8 Association des consommateurs pour la qualité dans la	
construction	15
1.1.9 Centres de justice de proximité	15
1.1.10 Cliniques juridiques téléphoniques du Jeune Barreau d	e
Montréal	15
2 Les recours juridiques	
2.1 Les recours en garantie légale	17
2.1.1 Le caractère caché du défaut	18
2.1.2 Gravité du défaut	18
2.1.3 L'ignorance que l'acheteur avait de son existence	19
2.1.4 Le vice est connu de l'acheteur	19
2.1.5 Réparation	20
2.1.6 D'autres recours possibles en vice caché	21
2.2 La jurisprudence	
2.2.1 Recours en garantie de qualité en vertu de l'art. 1726	, 1728 et
1739 C.c.Q	22
2.2.2 Recours envers le vendeur qui fait défaut de se confor	mer aux
obligations de délivrance de bien en vertu de l'art. 1561 et 17	16 C.c.Q
	23
3 Inspection préachat	26
3.0.1 Le rôle de l'inspecteur préachat est crucial	26

3.1 Le domaine de l'inspecteur en bâtiment	26
3.1.1 Adoption du projet de loi 16	27
3.1.2 Le contrat d'inspection	27
3.1.3 Responsabilité et jurisprudence	29
3.1.4 Obligation d'alerter l'acheteur	30
3.1.5 Le rapport d'inspection	31
3.2 L'inspection et l'expertise : quelle est la différenc	e?31
3.2.1 La sanction du non-respect du contrat d'ins	spection31
3.2.2 Évaluation des dommages	32
4 Les obligations du vendeur	34
4.1 Obligation de la délivrance du bien vendu	35
4.1.1 Le vendeur doit délivrer le bien dans l'état o	où il se trouve lors
de la vente, avec les accessoires	36
4.2 Obligation de garantir le droit de propriété et la	qualité36
5 Mes créanciers	40
5.1 Quels sont mes droits et obligations vis-à-vis me	s créanciers?41
6 Les assurances	44
6.1 Mes droits et obligations vis-à-vis à mon assureu	ır44
6.2 Qu'est-ce qu'un événement soudain et accidentel	44
6.3 Vous désirez faire une demande de réclamation.	44
6.3.1 Mon contrat d'assurance contient une excl	usion quant aux
champignons, dois-je quand même aviser mes	
assurances?	45
6.3.2 Un désaccord survient entre votre assureur	et vous?46
6.3.3 La Jurisprudence	46
6.3.4 Ressources supplémentaires	47

7 Les municipalités	49
7.1 Quels sont mes droits et obligations vis-à-vis ma municipali	té?49
7.2 Quels permis dois-je obtenir de ma municipalité pour les	
travaux?	49
7.2.1 La révision foncière, qu'est-ce que c'est?	50
8 Les droits et obligations entre voisins	54
8.1 La règlementation sur les nuisances	54
8.2 Aviser ses voisins du début des travaux	55
8.3 Trouble de voisinage	56
8.3.1 Les recours possibles sont	56
8.4 Accès à un fonds d'autrui	57
8.5 Protection du fonds voisin	58
9 Les droits et obligations du locateur	61
9.1 Obligations du locateur	61
9.1.1 Délivrance du bien loué	62
9.2 Les réparations	62
9.3 Les travaux majeurs	63
9.4 Le contenu de l'avis	64
9.5 Le Tribunal administratif du logement	64
9.5.1 Le dépôt d'une demande peut être fait :	65
10 Les droits et obligations du locataire	67
10.1 Obligations du locataire	67
10.2 Droits du locataire	69
11 Outils	74
11.1 Modèle de mise en demeure : neutre	75
11.2 Modèle de mise en demeure : poursuite des anciens proprié	étaires. 76
11.3 Modèle de mise en demeure : poursuite de l'inspecteur	77

Lexique

Les définitions présentées sont tirées du CAIJ eDICTIONNAIRE JuriBristro.

Terme	Définition	
Avis	Acte de procédure écrite par lequel une partie porte à la connaissance d'une autre partie ou d'un tiers une démarche qu'elle a entreprise.	
Créance	Droit personnel en vertu duquel une personne, appelée créancier, peut exiger d'une autre, appelée débiteur, l'exécution d'une obligation, le paiement d'une dette.	
Créancier	Personne qui est titulaire d'une créance.	
Débiteur	Personne qui est tenue d'exécuter une obligation envers une autre.	
Défaut de délivrance	Absence de l'action de remettre un bien, un document à quelqu'un.	
Délai de prescription	Délai à l'expiration duquel une personne se libère d'une obligation ou acquiert un bien.	
Délai raisonnable	Délai qui, compte tenu des circonstances particulières d'une affaire, doit être respecté selon la situation, c'est-à-dire le plus tôt possible.	
Doctrine	Théorie générale ou particulière portant sur une question juridique.	
Dol	Manœuvre visant à induire quelqu'un en erreur en vue de l'amener à contracter sur la base de cette erreur.	
Dommages- intérêts (DI)	Dommages-intérêts accordés à la victime, non pas en compensation du préjudice réellement subi, mais dans le but de réprouver la conduite malveillante de l'auteur ou son intention de nuire.	

7	٦
	erme
	CITIC

Définition

Droit public

Ensemble des règles de droit qui gouvernent l'organisation et le fonctionnement de l'État et de ses organes, ainsi que leurs rapports avec les particuliers.

Force majeure

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

Grever

Affecter d'une charge.

Jurisprudence

Ensemble des principes juridiques qui se dégagent des solutions apportées par les tribunaux lorsqu'ils sont appelés à interpréter la loi ou à créer du droit en cas de silence de la loi.

Prescription

Moyen d'acquérir ou de se libérer par l'écoulement du temps et aux conditions déterminées par la loi.

Recours

Au sens strict, droit ou action de se pourvoir devant une autorité juridictionnelle ou administrative afin d'obtenir l'annulation ou la réformation d'une décision de justice ou d'un acte administratif.

Sinistre

Tout événement causant des dommages; tous les dommages ayant la même origine seront imputés à un seul et même sinistre.

Vétusté

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

Vice caché

Défectuosité d'un bien que l'examen de la personne raisonnable ne permettrait pas de déceler. « Le fait pour l'acheteur de dire qu'il accepte l'objet vendu tel que vu et constaté, ne fait pas présumer qu'il connaît et accepte les vices cachés de l'objet vendu ».



1 Information juridique

Vous êtes aux prises avec une problématique de mérule pleureuse et vous avez besoin d'aide juridique? Voici les ressources pertinentes pour obtenir de l'information juridique et identifier un avocat qui pourra vous aider.

Sachez que les litiges engendrés par la mérule pleureuse se situent souvent dans le domaine du <u>droit civil</u>. Un avocat généraliste qui prend des dossiers de responsabilité civile, spécialiste en vices cachés ou problèmes environnementaux, et qui a de l'expérience avec la Cour pourra vous venir en aide.

1.1 Ressources pertinentes



1.1.1 Clinique juridique du Barreau

La Clinique Juridique du Barreau offre de l'information et des conseils juridiques dans plusieurs domaines de droit dont les vices cachés et le droit administratif. Ce service est offert par des étudiants au Barreau et est offert sans frais.

1.1.2 Bureau d'information juridique de l'Université Laval

Le Bureau d'information juridique de l'Université Laval offre un service précieux pour quiconque cherche des renseignements juridiques fiables, particulièrement dans des domaines tels que les vices cachés et le droit administratif. Ce service est entièrement gratuit et est assuré par des étudiants au Baccalauréat en droit.

1.1.3 Service d'assistance juridique - Beneva

Pour les assurés avec Beneva, Beneva offre un service gratuit d'assurance **juridique** pour ses clients. Il s'agit d'un service de consultation par téléphone pour répondre à vos questions juridiques. Cependant, il est important de se rappeler que ce service est conçu pour répondre à vos questions juridiques, sans offrir de représentation légale. D'autres compagnies d'assurance offrent un service semblable à leurs clients.

1.1.4 Aide juridique

L'aide juridique est fournie par la Commission des services juridiques. Cet organisme est mandaté pour appliquer entre autres la Loi sur l'aide juridique et sur la prestation de certains autres services juridiques au Québec. Ainsi, il est possible d'obtenir de l'aide juridique lorsque les conditions d'admissibilité sont respectées. Ce sont uniquement les personnes et les familles qui se trouvent dans une situation financière précaire qui ont le droit à l'aide juridique.

Les critères d'admissibilité sont donc d'être dans une situation financière admissible selon les barèmes d'admissibilité et de nécessiter des services juridiques qui sont couverts.

L'évaluation financière est basée sur vos revenus annuels, vos biens et vos dettes ainsi que votre liquidité. Cela inclut tout ce qui peut être converti en espèces à court terme : des comptes de banque, des obligations d'épargne du Québec, des actions boursières, des dépôts à terme, etc. (liquidité), la valeur de votre résidence et des autres biens tels que la valeur d'autres propriétés, des REER, des FERR, des RVER, etc.

Les barèmes d'admissibilité peuvent varier selon votre situation familiale. Normalement, l'évaluation de vos revenus se fait selon vos revenus de l'année qui précède votre demande, mais si vos revenus changent durant l'année dans laquelle vous faites votre demande, vos revenus annuels pour l'année en cours doivent être pris en compte. De plus, si vous habitez dans une région éloignée, les montants peuvent être majorés de 20 %.



Démarche à suivre pour obtenir de l'aide juridique

- 1. Appeler le <u>Bureau d'aide juridique</u> pour prendre un rendez-vous.
- 2. Préparer les documents que vous devrez apporter : une preuve de revenus, de biens, de dettes et des liquidités et parfois même ceux de votre famille. Il est primordial d'avoir en main les documents en lien avec votre problème juridique tels que des documents du tribunal, des lettres, des factures, etc.
- 3.Un avocat doit <u>analyser votre cas</u> pour déterminer si les services juridiques peuvent être couverts.



À NOTER

Lorsque des personnes ne sont pas admissibles au volet gratuit de l'aide juridique gratuite, il est possible d'avoir accès à l'aide juridique en versant une **contribution financière**, un calcul de revenu réputé sera fait, le cas échéant.

Attention! Il est rare qu'un propriétaire soit admissible pour un litige juridique en lien avec son habitation. Toutefois, selon cette Loi, il est possible d'obtenir de l'aide juridique pour un litige qui met en cause ou met vraisemblablement en cause la sécurité physique ou psychologique d'une personne, ses moyens de subsistance, ses besoins essentiels et ceux de sa famille. Il serait donc possible pour les sinistrés d'obtenir de l'aide par ce moyen. Par contre, cette aide peut être refusée ou retirée lorsque l'aide demandée peut être obtenue par un service gouvernemental, un organisme ou par un contrat d'assurance.



Saviez-vous que...

Plusieurs contrats d'assurances habitation contiennent :

- Une assistance juridique
- Une assurance frais juridiques

Consultez les montants maximaux octroyés par événement et par année sur votre contrat d'assurance.

1.1.5 Justice Pro Bono

Les **avocats bénévoles de l'organisme à but non lucratif** offrent des services juridiques gratuits. Les déboursés tels que les frais de signification, de transcription, d'interrogatoire, etc. vous seront facturés.

Si **Justice Pro Bono** décide de prendre en charge votre dossier, l'organisme tentera de trouver un avocat ou cabinet qui peut vous offrir des services juridiques gratuits. Cependant, la disponibilité des avocats et des cabinets varie selon votre type de litige et/ou de votre lieu de résidence. Il se pourrait donc que l'organisme ne puisse malheureusement pas vous aider.

Critères d'admissibilité:

- Ne pas être admissible à l'aide juridique;
- Ne pas avoir les moyens de payer les services d'un avocat (un comité d'approbation évaluera votre situation financière et la nature de vos besoins par le biais d'un <u>formulaire</u> à compléter).



La demande doit respecter l'une des catégories suivants :

- C'est une cause d'intérêt public qui n'est pas purement privée.
- C'est une <u>cause impliquant un dommage irréparable</u> ou une cause qui dénote un <u>caractère exceptionnel</u>.
- C'est une <u>question importante touchant plusieurs personnes</u> ou un <u>litige</u> qui met en cause le gouvernement fédéral ou provincial, une municipalité ou un service public, etc.
- C'est une <u>cause impliquant un dommage irréparable</u>; peut être une cause visant à obtenir une compensation pour des blessures permanentes.

À NOTER

Un dossier hors du commun qui n'est pas courant dans l'actualité judiciaire pourrait être sélectionné et ce, à la discrétion de l'organisme.

1.1.6 OnRègle

OnRègle fournit un service de rappel d'un avocat pour répondre à votre question dans de brefs délais, de l'aide dans les mises en demeure, dans les petites créances, etc. Le service qui permet de parler à un avocat est particulièrement intéressant et simple. Vous n'avez qu'à remplir un <u>formulaire</u> intelligent en ligne qui sera acheminé au bon avocat selon votre dossier. Vous payez des frais de 79 \$ en plus des taxes, comparables à des frais entre 120 \$ et 140 \$ pour le coût d'une consultation de 30 minutes en cabinet. Un avocat vous rappellera dans les heures qui suivent du lundi au vendredi.

1.1.7 Boussole juridique

Élaborée par Justice Pro Bono, la **boussole juridique** est un répertoire de ressources juridiques qui permettent de trouver des organismes qui peuvent vous aider gratuitement ou à un prix modique dans l'ensemble de la province de Québec.

1.1.8 Association des consommateurs pour la qualité dans la construction

Le site web de l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC) permet de trouver diverses informations juridiques quant aux recours possibles et autres concernant la construction, l'hypothèque légale, les garanties légales, la copropriété, etc.



1.1.9 Centres de justice de proximité

Les centres de justice de proximité sont des organismes à but non lucratif implantés dans plusieurs régions du Québec qui ont pour mission de promouvoir l'accès à la justice à tous les citoyens sans égard aux revenus et à la nature de la problématique. Ces centres offrent des services gratuits et confidentiels d'information juridique. Ils organisent également plusieurs activités virtuelles d'information sur divers sujets, comme le Tribunal Administratif du logement ou les petites créances.

1.1.10 Cliniques juridiques téléphoniques du Jeune Barreau de Montréal

L'organisme regroupe les avocat(e)s de dix ans et moins de pratique à Montréal et a pour mission de veiller à défendre et à promouvoir les intérêts de ses membres en plus de voir à améliorer l'accessibilité à la justice et à contribuer au bien-être collectif. L'organisme propose différents services, dont les **cliniques juridiques téléphoniques** qui ont lieu deux fois par an. C'est l'occasion d'avoir accès gratuitement à un.e avocat.e ou à un.e notaire afin de vous informer sur vos droits et vos obligations. Surveillez la <u>page Facebook</u> de l'organisme pour connaître les dates du prochain événement.



Bibliographie

Législation québécoise Code civil du Québec, RLRQ

Références

Association des consommateurs pour la qualité dans la construction.

https://acqc.ca/fr/aide/capsules-juridiques

Boussole juridique. [En ligne] https://boussolejuridique.ca

Commission des services juridiques. [En ligne]

https://www.csj.qc.ca/commission-des-services-juridiques/

Centres de justice de proximité. [En ligne]

https://www.justicedeproximite.qc.ca

Jeune Barreau de Montréal. [En ligne] https://ajbm.qc.ca/services-au-public/clinique-juridique-telephonique/

Justice Pro Bono. https://justiceprobono.ca/nous-pouvons-vous-aider/

Réseau juridique du Québec. [En ligne] https://www.avocat.qc.ca

On règle. [En ligne] https://www.onregle.com/service/assistanceavocats/

Ce chapitre a été rédigé par Mme Laura Guaragna Garay, étudiante au baccalauréat en droit à l'Université Laval, sous la supervision de Maître Jocelyn Morency du Cabinet Légaliste dans le cadre d'un projet du Réseau national d'étudiant(e)s Probono (PBSC) à l'hiver 2021.



2 Les recours juridiques

Lorsque vous vous retrouvez avec de la mérule pleureuse, il y a des recours juridiques qui s'offrent à vous, notamment l'action en justice de garantie légale et de dol.

2.1 Les recours en garantie légale



Article 1726 Code civil du Québec : Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropres à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Selon cet article, le vendeur :

- Est tenu de garantir à l'acheteur qu'il n'y a pas de vices cachés lors de la vente.
- N'est pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent.

Si le <u>vice est apparent</u>, c'est-à-dire qu'il peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert, il n'est pas possible de poursuivre pour vice caché, car l'acheteur est présumé avoir connaissance de cause lorsqu'il est apparent.

- Un acheteur prudent se munit d'un <u>expert</u> avant d'acheter une propriété.
- Le <u>régime de garantie légale</u> ne protège pas un acheteur qui est imprudent et incompétent, qui n'effectue pas son devoir de faire une inspection.

Pour fonder une action en justice en vertu de l'article 1726 C.c.Q., l'acheteur doit prouver:

- √ Le caractère caché du défaut;
- √ Sa gravité;
- ✓ L'ignorance que l'acheteur avait de son existence;
- √ L'existence du défaut au moment de la vente.



2.1.1 Le caractère caché du défaut ${\mathbb Q}$



Pour qu'un vice soit considéré comme un vice caché, il doit échapper à un examen raisonnable de la part d'un acheteur prudent et diligent. Si le défaut est facilement observable, il ne peut être qualifié de vice caché, car l'acheteur est alors présumé en avoir eu connaissance au moment de la transaction.

Ce qui se cache derrière les murs

Lors de l'achat d'un immeuble, le pourrissement d'une charpente ou la présence de moisissures résultant de l'infiltration de l'eau est difficile à constater sans faire d'ouverture. L'acheteur n'est pas tenu d'ouvrir les murs. Par contre, si le vendeur a fait part à l'acheteur de certains problèmes, comme une infiltration d'eau, et invite l'acheteur à visiter et faire les vérifications qu'il juge nécessaires, l'acheteur qui s'abstient d'en faire un examen par un expert peut être accusé de témérité, tout comme l'acheteur qui consulte un expert et ne tient pas compte des informations données par ce dernier.

-IMPORTANT

Il est possible d'avoir une action en justice pour vice caché, même si l'acheteur n'a pas fait inspecter le bien par un expert avant l'achat, car il n'est pas tenu légalement de le faire. Ne pas faire inspecter n'est pas une renonciation à la garantie légale. Cependant, même si l'inspection n'est pas un devoir légal, le juge tiendra compte de cet élément dans sa décision.

2.1.2 Gravité du défaut

Le défaut est suffisamment grave et ainsi rend le bien impropre à l'usage auquel il était destiné. L'usage réduit, l'utilité ou l'empêchement d'un usage normal suffisent, il n'est pas nécessaire que le vice empêche toute l'utilisation du bien. La gravité du vice doit justifier la résolution de la vente ou la réduction du prix de vente. Si le défaut est de peu d'importance, il n'est pas possible d'obtenir de **résolution de vente**, soit la remise en état des parties avant le contrat conclu. Il est alors possible d'obtenir une diminution proportionnelle du prix de vente qui est évalué en fonction des circonstances selon l'art. 1604, al. 3 C.c.Q. J.





Il s'agit d'un **dol** si le vendeur fournit des explications qui sont trompeuses et erronées, et ce, de mauvaise foi à l'acheteur pour l'encourager à acheter malgré des hésitations.

2.1.3 L'ignorance que l'acheteur avait de son existence

Le vice existait précédant la vente, même s'il n'avait pas la gravité nécessaire telle que décrite précédemment et exigée par l'art. 1726 C.c.Q.

C'est <u>l'acheteur qui a le fardeau de preuve</u> de démontrer que le vice existait avant la vente.

La **preuve** peut être établie à partir des présomptions de faits (*toute autre présomption qui n'est pas une présomption légale « qui permet au juge de conclure à l'existence du fait contesté »*). L'acheteur peut prouver cela notamment en démontrant qu'il a dénoncé le défaut au vendeur rapidement après la délivrance ou peu après. Lorsqu'un problème se manifeste de manière rapide, il est possible de conclure que le vice existait avant la vente. Si le vice est le résultat d'un mauvais usage ou d'entretien après la vente, l'acheteur n'a pas de recours.

2.1.4 Le vice est connu de l'acheteur

Un acheteur ne peut pas porter en justice une cause lorsqu'il a acheté en connaissance de cause, il est censé avoir accepté le bien tel qu'il l'a acheté. Si l'acheteur renonce à la garantie légale, l'acheteur refuse son recours. Il en est de même lorsque le vendeur dénonce un problème d'infiltration d'eau, ce qui empêche le recours.

Une stipulation dans le contrat disant que l'acheteur « achète tel que vu et se déclare satisfait » n'a pas comme effet de libérer le vendeur de son obligation de déclarer les défauts.



Délai de prescription

En vertu de l'art. 1739 C.c.Q., l'acheteur doit dénoncer le vice au vendeur dans un délai raisonnable par écrit soit par une lettre adressée au vendeur. Il s'agit d'une mise en demeure initiale. Ainsi, le vendeur peut constater le vice, examiner la preuve et apporter des travaux de corrections en vertu de l'art. 1594 C.c.Q. Le délai raisonnable commence le jour où l'acheteur a découvert le vice ou en temps normal, aurait dû découvrir la gravité du problème. Toutefois, cela est une question de fait et est donc laissé à l'appréciation du tribunal. Une fois ce délai normal écoulé pour laisser au vendeur le temps d'effectuer les réparations nécessaires, l'acheteur peut intenter un recours. La prescription de ce recours commence à courir à partir du jour où le vice a été découvert, ou aurait dû l'être normalement, et elle est d'une durée de 10 ans, conformément à l'art. 2922 C.c.Q.



ATTENTION! Il est important de **ne pas procéder aux travaux de correction** avant de dénoncer le vice et de mettre en demeure le vendeur. Si le vendeur n'est pas en demeure et que le litige se rend en Cour, il ne sera pas tenu de réparer le préjudice pour faute d'être en demeure!

2.1.5 Réparation %

En vertu de l'art. 1727 C.c.Q., si le bien périt pour ce vice caché, en l'espèce, la mérule pleureuse, le vendeur est responsable de restituer le prix. Toutefois, il est à noter que si la perte est due à un cas de force majeure ou à la faute de l'acheteur, l'acheteur doit déduire de sa réclamation la valeur du bien (ici, la propriété affectée) dans laquelle elle se trouvait lors de sa perte.

De plus, selon l'**art. 1728 C.c.Q.**, si le vendeur a connaissance du vice caché ou qu'il lui est impossible de l'ignorer, il est responsable de restituer le prix de la maison et de réparer le préjudice immédiat qu'il cause. Dans le cas de mérule pleureuse, cela veut dire réparer le préjudice matériel. Il s'agit d'une présomption irréfragable et ne peut donc pas être repoussée par une preuve contraire.



2.1.6 D'autres recours possibles en vice caché

Le **Code civil du Québec** n'édicte pas des recours qui sont spécifiquement liés aux vices cachés. Les règles générales de cette Loi sont donc applicables de manière supplétive selon **les art. 1590 et suivant du C.c.Q.** Ainsi, l'acheteur peut demander la restitution totale du prix lorsque le vice a une grande importance ou la restitution partielle si le vice a une grande importance ou non en vertu de l'**art. 1604 C.c.Q.**

Il y a également l'exécution en nature en vertu de l'art. 1601 C.c.Q, en d'autres mots, c'est forcer le vendeur à exécuter ce qu'il est contraint de faire.

Les recours en dol

Article 1407 du Code civil du Québec : Les recours en dol en vertu de cet article sont souvent reliés aux recours en vice caché. Il est important de le distinguer du recours de la garantie légale, car le dol englobe le consentement du contrat alors que la garantie légale concerne le vice caché.

Si l'acheteur invoque également le dol, il doit démontrer qu'il a été poussé à contracter par les manœuvres dolosives, les réticences ou les faux propos du vendeur ou d'un tiers qui avait connaissance du défaut. Par ce recours, si le dol est prouvé, l'acheteur peut gagner sa cause, « même si le défaut invoqué n'a pas les caractéristiques d'un défaut caché ». Le dol est notamment intéressant dans le cas où la vente a été faite en renonçant à la garantie légale.

Le dol donne ouverture à un recours en annulation de vente et à des dommages-intérêts qui peuvent être versés à l'acheteur.

Recours envers l'expert

L'inspection d'un immeuble est générale et non une expertise. Si l'inspecteur constate un défaut qui peut être plus grave que ce qu'il en a l'air, il n'est pas tenu de déterminer la cause, il doit référer à un expert dans le domaine pertinent. Cela peut être un <u>indicateur de vice caché</u>, car si des connaissances spécifiques sont requises pour déceler la cause et la portée du vice, le défaut en question est caché. Il n'a pas l'obligation de conseiller ou de déconseiller l'achat, ce ne sont que des pourparlers.



Toutefois, **l'inspecteur est responsable des défauts apparents** qu'il n'aurait pas remarqués. Le vendeur reste tout de même responsable envers l'acheteur à la garantie des défauts cachés.

- L'inspecteur est responsable des vices apparents;
- Le vendeur est responsable des vices cachés.

Cependant, ils peuvent être <u>tenus solidairement responsables</u> en vertu de l'**art. 1480 C.c.Q**, s'ils font des fausses déclarations sur l'état du bâtiment ou si l'inspecteur s'abstient de communiquer les défauts qu'il aurait dû voir.

2.2 La jurisprudence

2.2.1 Recours en garantie de qualité en vertu de l'art. 1726, 1728 et 1739 C.c.Q.

Dans la décision Magnan c. Veillette, la mérule pleureuse est un vice caché, les demandeurs font une réclamation en diminution de prix de vente au vendeur. Les demandeurs ont acheté une résidence qui avait été construite 30 ans auparavant. Après la fonte des neiges, il y a une infiltration d'eau dans le soussol. Ils appellent une entreprise de nettoyage pour assécher le plancher et cette dernière remarque la présence de la mérule pleureuse dans l'habitation. Les demandeurs dénoncent ce problème au vendeur et font des travaux correctifs. Ils poursuivent le vendeur en invoquant la garantie de qualité pour les problèmes liés au sous-sol, ils réclament une diminution de prix et des dommages-intérêts.

 Le juge tranche que la pourriture du plancher et que la présence importante du champignon étaient des vices cachés. Pour cette raison et aussi pour la dépréciation de l'immeuble, les demandeurs ont obtenu un montant d'argent octroyé pour les travaux correctifs qu'ils ont fait.



2.2.2 Recours envers le vendeur qui fait défaut de se conformer aux obligations de délivrance de bien en vertu de l'art. 1561 et 1716 C.c.Q.

Dans la décision Robichaud c. Lemay, les acheteurs d'un duplex poursuivent leur vendeur pour travaux de décontamination et reconstruction, et réclament des dommages-intérêts pour inconvénients reliés à la mérule pleureuse. Les acheteurs savaient que des travaux qui visaient à corriger un problème d'infiltration d'eau et de moisissures avaient été faits quelques mois avant leur achat. Trois mois après leur achat, une locataire constate la présence de mérule pleureuse dans une chambre. Les acheteurs ont poursuivi le vendeur pour une importante somme d'argent pour les travaux de décontamination et de reconstruction, et ont réclamé des dommages-intérêts pour les inconvénients reliés.

• Le juge a condamné le vendeur à leur payer une somme d'argent, car les acheteurs ont procédé à l'achat de la propriété en se fiant que les travaux avaient rectifié la situation par la déclaration du vendeur. Les acheteurs n'ont pas reçu ce qui avait été convenu. Le vendeur a supporté toute la responsabilité, et ce, même si les travaux effectués par l'entreprise étaient déficients.

AVANT d'intenter quelque recours que ce soit

Il est important de savoir qu'il est possible de faire un **règlement de différends** afin d'éviter les coûts élevés reliés à un litige qui peut aller en Cour. En vertu de l'**art. 2631 C.c.Q.**, il est possible de faire une « *transaction* », c'est-à-dire une entente entre le vendeur et l'acheteur pour régler le problème.

Il est possible d'exercer des recours en justice pour vice caché ou dol envers le vendeur du bien ou même envers l'expert si la mérule pleureuse n'a pas été déclarée comme un problème envers l'acheteur et si la preuve est établie.

Consultez un avocat afin d'être conseillé sur les recours juridiques que vous pourriez entreprendre.



Ressources supplémentaires

• Espace CAIJ

Il est possible de retrouver de l'information sur ces recours avec la doctrine de droit en ligne ainsi que le dictionnaire de droit québécois et canadien de manière gratuite. Il est nécessaire de s'inscrire, mais le tout demeure gratuit. Si vous voulez obtenir plus d'information sur un article et avoir des exemples de son application, il est possible de consulter les lois annotées et la jurisprudence.



Bibliographie

Législation québécoise

Code civil du Québec (RLRQ)

Jurisprudence québécoise

Amilcar c. Allard, 2012 QCCS2184 Magnan c. Veillette, 2011 QCCQ13667 Robichaud c. Lemay, 2013 QCCS6046

Doctrine

Monographies, lois annotées et article de journal

BAUDOIN, J.-L. et Y. RENAUD, Code civil du Québec annoté, 23e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2018.

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

FAULKNER, E., «Attention à la mérule pleureuse!», Le Blogue de SOQUIJ, 2016, AZ-40027459.

KARIM, V., Les obligations, 5e éd., vol. 1, Montréal, Wilson & Lafleur, 2020.

LAMONTAGNE, D.-C., Droit de la vente. Garantie de qualité, 4 éd., 2019, La Référence, EYB2019DRV12.

Ce chapitre a été rédigé par Mme Laura Guaragna Garay, étudiante au baccalauréat en droit à l'Université Laval, sous la supervision de Maître Jocelyn Morency du Cabinet Légaliste dans le cadre d'un projet du Réseau national d'étudiant(e)s Probono (PBSC) à l'hiver 2021.



3 Inspection préachat

Vous avez fait inspecter votre maison afin d'être un acheteur prudent et diligent lors de son achat et éviter la présence de vices cachés. Mais connaissez-vous bien le rôle et les responsabilités de l'inspecteur lors de l'inspection préachat?

3.0.1 Le rôle de l'inspecteur préachat est crucial

Il permet la détection des vices apparents et des indices de vices cachés pour pouvoir bénéficier de la protection de l'art. 1726 C.c.Q. qui protège la vente des vices cachés si la garantie légale n'a pas été refusée.

Depuis 2010, les courtiers immobiliers qui sont membres de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) doivent faire la recommandation à l'acheteur potentiel de procéder à une inspection du bâtiment.

3.1 Le domaine de l'inspecteur en bâtiment



La profession ou le domaine de l'inspecteur n'est pas régi par le Code de professions. Par conséquent, les inspecteurs ne suivent pas une démarche de formation qui est réglementée. Toute personne pourrait donc prétendre être qualifiée dans le domaine. C'est pourquoi il est suggéré de contracter les services d'une personne qui:

- Détient une assurance en responsabilité pour erreurs et pour omissions;
- Est membre en règle d'un ordre professionnel pertinent en la matière.

En 2022, le Bureau de normalisation du Québec (BNQ) publie la norme BNQ **3009-500** Bâtiment d'habitation — Pratiques pour l'inspection en vue d'une transaction immobilière, dans le but d'harmoniser les pratiques d'inspection de bâtiments d'habitation situés au Québec.

À partir d'octobre 2027, afin de se conformer au Règlement sur l'encadrement des inspecteurs en bâtiments d'habitation pour les inspections en vue d'une transaction immobilière (REIBH), tous les inspecteurs et inspectrices pratiquant dans ce domaine seront tenus de détenir un certificat de compétence de la RBQ et de respecter la norme BNQ 3009-500.



3.1.1 Adoption du projet de loi 16



Déposé par la ministre Andrée Laforest en 2019, le projet de loi vise principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et définit les fonctions et responsabilités de l'inspecteur en bâtiment. Toute personne désirant exercer cette profession doit désormais obtenir un certificat délivré par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), conformément aux modalités des règlements en vigueur.

- Les certificats peuvent être <u>refusés</u>, <u>modifiés ou non renouvelés</u> si le titulaire ne respecte pas les dispositions de la loi ou des règlements.
- Un registre public répertorie les inspecteurs certifiés, incluant leurs coordonnées, domaines d'expertise et éventuelles mesures disciplinaires.
- La norme BNQ 3009-500 est obligatoire, encadrant les pratiques d'inspection, la formation continue, l'éthique et les conflits d'intérêts.

Calendrier des mises en vigueur :

- 10 janvier 2020 : entrée en vigueur de la majorité des dispositions.
- 1er octobre 2024 : certification obligatoire pour les nouveaux inspecteurs en bâtiments d'habitation.
- 1er octobre 2025 : entrée en vigueur de l'obligation d'inspection préachat pour les bâtiments de plus de 25 ans, incluant clause contractuelle et rapport signé.
- 30 septembre 2027 : date limite pour la certification des inspecteurs en activité avant cette date.

3.1.2 Le contrat d'inspection



Le contrat d'inspection qui intervient entre un individu qui désire acheter un immeuble et l'inspecteur préachat en est un de services tel qu'entendu au sens de l'art. 2098 C.c.Q. Ce n'est donc pas un contrat de mandat. Par le contrat de prestation de services, l'inspecteur s'oblige à agir avec diligence et prudence en agissant au mieux des intérêts pour son client, tel qu'édicté dans l'art. 2100 C.c.Q.

L'inspecteur agit pour son compte à lui et ne doit pas se mêler ou faire de l'ingérence lors de la négociation et de la conclusion du contrat de vente de l'immeuble.



Le tribunal utilise le critère d'un professionnel compétent qui fait la même activité et qui agit avec prudence et diligence lors de l'exécution de ses prestations de services pour déterminer si le professionnel a rempli l'obligation de moyens qu'exige ce type de contrat. L'obligation de moyens est le fait de prendre les moyens raisonnables pour arriver à un résultat, mais cela ne garantie pas le résultat attendu. Elle s'oppose à l'obligation de résultat qui exige de la personne à prendre les moyens raisonnables pour arriver à un résultat précis et prédéterminé. À titre d'exemple, on peut comparer la situation à celle d'un médecin qui prend tous les moyens qu'un autre médecin placé dans des circonstance similaires aurait pris pour guérir un patient.

Tableau 1 : La distinction entre les responsabilités

	Vendeur	Inspecteur
Fondement de la responsabilité	Régime légal en vertu de l'art. 1726 C.c.Q.	Contractuelle
Objet du contrat passé avec l'acheteur	Contrat de vente qui n'exclut pas la garantie légale	Contrat de service
Type d'obligation	De résultats	De moyens
Objet de l'obligation	Fournir un bien qui est exempt de vices qui le rendraient impropre à l'usage auquel il est destiné au moment de la vente qui peut donner ouverture à l'annulation de la vente ou à une diminution du prix	Fournir une appréciation de l'état dans lequel se trouve l'immeuble sur le plan visuel pour déterminer si l'acheteur désire acquérir ou non le bien ou encore négocier le prix de vente en fonction des conclusions du rapport de l'inspecteur



L'inspecteur a l'obligation d'inspecter, c'est-à-dire qu'il :

- Fait une étude de ce qui peut être vu avec précaution et minutie;
- Regarde les composantes visibles de la structure du bâtiment, les fondations et les planchers;
- Accède aux pièces et espaces accessibles (vide sanitaire, entretoit, garages, etc.), sans causer de dommage ni modifier l'état des lieux;
- Fournit un rapport écrit conforme, documenté, expliquant clairement les constats faits;
- Se conforme à la norme BNQ 3009-500.

L'inspecteur risque d'engager sa responsabilité s'il:

- Ne fait pas l'inspection de ce qui peut et doit être vu ou le fait de manière superficielle;
- Oublie d'inspecter des endroits et ne fait pas les vérifications obligatoires stipulées au contrat;
- Remarque quelque chose qu'il n'est pas en mesure d'interpréter et qu'il ne suggère pas à l'acheteur de faire une inspection plus pointilleuse telle une expertise;
- Peut être responsable des préjudices causés lorsqu'il remarque un indice de vice dont il ne connaît pas l'origine et ne l'écrit pas dans son rapport;
- Rassure indûment les acheteurs et provoque un sentiment de fausse sécurité.

ATTENTION! L'inspecteur n'est pas tenu de déplacer des meubles et des objets qui sont difficilement déplaçables afin de faire une vérification de ce qui se trouve en-dessous ou derrière. Il n'est pas obligé d'ouvrir un mur ou de creuser les fondations pour chercher des vices, sauf si un indice visible peut amener des doutes.

3.1.3 Responsabilité et jurisprudence

La responsabilité de l'inspecteur préachat a été retenue dans une décision où l'inspecteur a fait un examen visuel du vide sanitaire de l'immeuble en ouvrant la trappe d'accès seulement et en négligeant de pousser l'examen plus loin, alors que le vide sanitaire avait un accès relativement facile.



La **jurisprudence** a déterminé que lorsque l'inspecteur se prononce sur une question en dehors de son champ de compétence et qu'il crée un faux sentiment de sécurité, sa responsabilité peut être engagée.

Debonville c. Potvin: L'inspecteur n'avait pas à arracher des matériaux, mais pouvait tasser des éléments tels que l'isolant et la jute qui pendait. Il devait perforer une fondation avec un tournevis dans un vide sanitaire, car c'était un endroit qui n'était pas apparent et qui n'endommageait pas le bâtiment. Si l'inspecteur n'est pas à l'aise d'utiliser cette technique, il peut demander l'accord au propriétaire de le faire et si celui-ci refuse, il doit informer son client des réserves qu'il a et lui recommander de recourir à un expert.

9125-5216 Québec Inc. c. Sogevem Associés experts conseils Ltd. (Groupe Solroc): Les demanderesses réclamaient à la défenderesse, l'inspecteur préachat, d'avoir commis une faute lors de son inspection. Celui-ci avait fait une inspection visuelle qui était conforme aux règles de l'art, avec prudence et diligence. Toutefois, l'inspecteur n'était pas dans l'obligation d'utiliser des jumelles pour inspecter visuellement les joints du parement de briques se trouvant aux étages supérieurs de l'immeuble, car il pouvait les voir en accédant à ces étages par le biais des balcons.

3.1.4 Obligation d'alerter l'acheteur /!



Lorsque l'inspecteur remarque quelque chose qui satisfait le test du « drapeau rouge », il le note dans son rapport écrit et réfère les acheteurs à un spécialiste, si nécessaire, lorsqu'il a un doute de la présence d'un vice. Selon Leroux c. Gravano, la présence de vice caché n'oblige pas l'expert à faire une étude plus poussée, mais oblige l'acheteur d'en faire une en ayant recours à un expert ou à un inspecteur spécialisé en la matière.

L'inspecteur doit effecteur ses propres vérifications sans l'influence du vendeur. Il ne doit pas se fier uniquement à la fiche descriptive de l'immeuble et aux déclarations que fait le vendeur. S'il fait une sous-évaluation de l'ampleur d'un problème et propose des solutions plutôt que de suggérer une investigation supplémentaire plus poussée par un expert, cela entraîne également sa responsabilité.



3.1.5 Le rapport d'inspection



Le **rapport d'inspection** est un outil personnalisé qui aide l'acheteur à prendre une décision éclairée. Il doit préciser ce qui doit être réparé et aviser l'acheteur des conséquences possibles des indices remarqués. Les vices doivent être révélés et interprétés dans le rapport. Les problèmes mineurs, qui pris individuellement peuvent sembler anodins, peuvent amener l'acheteur à reconsidérer l'achat de l'immeuble lorsqu'ils sont pris dans leur ensemble. Le rapport ne doit pas contenir des remarques générales et imprécises. De plus, le rapport d'inspection ne peut pas être utilisé par l'inspecteur pour se dégager de sa responsabilité.

Lors de la **conclusion du contrat** entre l'inspecteur et l'acheteur, il est possible de stipuler des clauses qui élargissent l'étendue et la portée de l'inspection pour ajouter certaines obligations, telles que faire des vérifications plus poussées, comme l'ouverture des murs ou l'analyse de la qualité de l'air.

3.2 L'inspection et l'expertise : quelle est la différence?

Il ne faut pas confondre une inspection préachat avec une expertise. L'inspection préachat est un examen sérieux, attentif et systématique de tout ce qui peut être vu. L'expertise est un examen de rigueur et de profondeur réalisé par un spécialiste.

3.2.1 La sanction du non-respect du contrat d'inspection

L'inspecteur n'engagera pas sa responsabilité s'il y a découverte de vice caché après la vente, car ses obligations n'incluent pas la découverte de ce type de vice lorsqu'il n'y a pas d'indice qui révèle l'existence de vice caché.

Toutefois, lorsque l'inspecteur manque à l'une de ses obligations lors de l'inspection, de la rédaction ou de la communication de son rapport, l'acheteur est tenu de faire la preuve des conditions édictées à l'art. 1458 C.c.Q., soit la faute, le préjudice et le lien de causalité.



Lorsque le tribunal est saisi d'une **action en responsabilité contractuelle**, il doit tenir compte des faits qui sont particuliers à chaque cas d'espèce pour déterminer s'il y a eu une faute commise selon les critères et les règles applicables de manière générale aux obligations de moyens. Le juge évaluera l'étendue de la responsabilité selon le régime d'indemnisation qui s'applique en matière contractuelle.

Lors de l'**évaluation de la responsabilité de l'inspecteur**, le tribunal peut prendre en considération les normes de pratique en inspection du bâtiment. Par exemple, il peut en tenir compte pour déterminer si l'inspecteur a bien exécuté ses obligations, mais ces normes de pratique ne sont pas contraignantes.

À titre d'exemple, l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ) a des normes qui constituent la Norme. Elles sont des lignes directrices à respecter en matière d'inspection, lors de la rédaction du rapport, etc., mais elles ne lient pas juridiquement les tribunaux, même si les membres de l'AIBQ sont tenus de s'y conformer. La décision Huppé c. Lemay (Consultek expert-conseil) a dégagé que ces normes n'ont aucune valeur juridique lors de l'évaluation du service rendu par l'inspecteur, mais elles peuvent être pratiques pour déterminer si l'inspecteur a été prudent et diligent.

3.2.2 Évaluation des dommages

La **méthode d'évaluation** peut varier et plusieurs facteurs sont à considérer, comme la question concernant l'acheteur :

- Qu'est-ce que celui-ci aurait fait s'il avait su qu'il y avait des vices?
- Est-ce qu'il aurait acheté l'immeuble ou non?
- Est-ce qu'il aurait acheté, mais à un plus bas prix?

La Cour peut attribuer des <u>dommages-intérêts</u> pour le coût de réparation des vices, à sa discrétion.

Délai de prescription

<u>La prescription pour intenter une action envers l'inspecteur est de 3 ans.</u> Elle commence à courir à partir du moment où l'acheteur sait que l'inspecteur préachat a commis une faute et qu'il y a un préjudice qui en découle, alors qu'il peut soupçonner le lien de causalité entre la faute et le préjudice.



Bibliographie

Jurisprudence québécoise

9125-5216 Québec inc.c. SogevemAssociés experts conseils Ltd. (Groupe Solroc), 2018 QCCS 369 Côté c.CAA Habitation inspection, 2013 QCCQ 16571

Debonvillec. Potvin, 2016 QCCQ 11391

Huppé c.Lemay (Consultekexpert-conseil), 2008 QCCQ 12156

Lerouxc. Gravano, 2016 QCCA 79

Doctrine

DOUVILLE, K., « Quelle est l'étendue de l'obligation d'un inspecteur préachat ? », Publications RSS, Robinson Sheppard Shapiro, 15 juin 2018, [En ligne], < https://edoctrine.caij.qc.ca/publications-cabinets/robinson/2018/a90359/fr/PC-a109609/ > (24 février 2021)

JANSON, M., LAVOIE, S. et LÉTOURNEAU, M., « Chronique – Apparence du vice : avec ou sans inspecteur, une seule norme applicable », Repères, décembre 2018, La Référence, EYB2018REP2628

JOBIN, P.-G. et M. CUMYN, La vente. Garantie contre les vices cachés, 4e éd., 2017, La Référence, EYB2017VEN13

KARIM, V., Contrats d'entreprises (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction de rénovation), contrat de prestation de services (obligations et responsabilité des professionnels) et l'hypothèque légale.

L'inspecteur préachat, Montréal, Wilson & Lafleur, 2020

LA ZONE GCR, « Adoption du projet de loi 16 : des consommateurs mieux protégés en 2020 », La Zone GCR, 2021, [En ligne], < https://www.garantiegcr.com/fr/adoption-du-projet-de-loi-16-des-consommateurs-mieux-proteges-en-2020/ >

TALBOT, L., I. VIENS et N. SRENCI, La responsabilité de l'inspecteur préachat. Le contrat d'inspection préachat, 2012, LaRéférence, EYB2012RIP4

TALBOT, L., I. VIENS et N. SRENCI, La responsabilité de l'inspecteur préachat. L'évolution de la jurisprudence concernant la responsabilité de l'inspecteur préachat, 2012, La Référence, EYB2012RIP6

VIENS, I., « L'inspection préachat et ses limites : la nécessité de revoir nos attentes... tout en état plus exigeants » dans Cour de perfectionnement du notariat, Chambre des notaires du Québec, La Référence, YB2014CPN117

Ce chapitre a été rédigé par Mme Laura Guaragna Garay, étudiante au baccalauréat en droit à l'Université Laval, sous la supervision de Maître Jocelyn Morency du Cabinet Légaliste dans le cadre d'un projet du Réseau national d'étudiant(e)s Probono (PBSC) à l'hiver 2021. Une mise à jour de ce chapitre a été effectuée à l'été 2025 par Noémie Tremblay, Agente aux communications chez Mérule Québec.



4 Les obligations du vendeur



En tant que vendeur, vous avez des obligations légales à respecter, comme garantir la qualité du bien que vous désirez vendre.

Lors de la vente d'une propriété, la mérule pleureuse peut être :

- √ un vice caché (ex. située à l'arrière des murs);
- \checkmark un vice apparent (ex. visible à même les fondations);
- √ une problématique corrigée (décontamination complétée).

Sur la base de l'**article 1726 du Code civil du Québec** - Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Exemption - Le vendeur n'est pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert. La présence de mérule visible sur les fondations d'une maison ne constituerait donc pas un vice caché.

Limitation au droit public

C'est l'article **1725 du C.c.Q.** qui édicte que <u>le vendeur est tenu de dénoncer toute violation aux limitations de droit public</u> qui grèvent le bien et qui échappent au droit commun de la propriété.

Trois situations peuvent éteindre cette garantie :

- Le vendeur, au moment de la vente, a dénoncé à l'acheteur les limitations qui grèvent le bien;
- 2. L'acheteur prudent et diligent peut s'apercevoir des limitations;
- 3.Le vendeur a publié les limitations dans une inscription au bureau de la publicité des droits.



Quelques définitions

- <u>Grever un bien</u>: une charge qui ne peut être ignorée de l'acheteur et dont ce dernier devra se prévaloir
- <u>Droit commun : l'ensemble des règles contenues dans le Code civil du Québec</u>
- <u>Bureau de la publicité des droits</u> : établissement où toute personne intéressée peut consulter la situation juridique des immeubles

Ainsi, <u>le vendeur doit laisser à l'acheteur un bien qui n'a pas une utilité diminuée</u> notamment par la non-conformité à un règlement principal. Il est important de distinguer un règlement d'une politique gouvernementale puisque cette dernière n'a pas force de loi ou de valeur légale au moment de la vente et n'est donc pas une limitation au droit public.

En vertu de l'article **1716 C.c.Q.,** le **vendeur a deux obligations** qui sont **impératives** et existent de plein droit sans qu'elles soient stipulées dans le contrat de vente pour être applicables.

- 1.La délivrance du bien
- 2. La garantie du droit de propriété et la qualité

4.1 Obligation de la délivrance du bien vendu

La personne qui a cette obligation doit prendre tous les moyens raisonnables de délivrer un résultat précis ou établi préalablement. Pour respecter cette obligation, le vendeur doit transférer la possession du bien afin que l'acheteur puisse bénéficier de son droit réel de propriété. Il s'agit d'une obligation de résultat.

- La remise des clés permet à l'acheteur d'avoir accès au bien afin qu'il puisse en user.
- La publication de l'acte de vente au Bureau de la publicité des droits, dans le registre foncier sur la base de l'article 2930 C.c.Q et ainsi devenir opposables aux tiers en vertu de l'article 1455 C.c.Q (en matière d'immeuble 2941 C.c.Q).

En d'autres mots, c'est mettre le bien à la disposition de l'acheteur et lui permettre de se comporter comme un propriétaire.



4.1.1 Le vendeur doit délivrer le bien dans l'état où il se trouve lors de la vente, avec les accessoires

Pour ce faire, ce dernier doit :

- Veiller à ce que le bien soit conservé dans ce même état;
- Prévenir les détériorations.

De plus, la délivrance doit être conforme à ce qui a été convenu en vertu de l'**art. 1561 C.c.Q**. Autrement dit, le vendeur doit recevoir le montant qu'ils ont convenu dans le contrat de vente.

Les accessoires d'un bien sont :

- Les titres (de propriété);
- Les modes d'emploi;
- Les droits attachés à l'exercice et à la jouissance du droit de propriété de l'immeuble vendu;
- Les réparations et les travaux promis par le vendeur, pour remédier à un défaut (même si l'acheteur a renoncé au bénéfice de la garantie légale).

Qu'est-ce qu'un défaut de délivrance?

Un défaut de délivrance <u>peut survenir lorsque le vendeur ne répare pas les défauts affectant les biens qui ont été promis lors de la négociation.</u> Il peut être total ou partiel, dépendemment de la gravité des défauts à corriger.

EXEMPLE: Lors d'une vente immobilière, les caractéristiques représentées ou demandées qui ne sont pas conformes à celles qui ont été convenues lors des pourparlers peut être un défaut de délivrance.

4.2 Obligation de garantir le droit de propriété et la qualité

Tout vendeur doit déclarer les défauts cachés du bien, car sinon il est de mauvaise foi et peut être coupable de dol, ce qui l'oblige à indemniser l'acheteur des dommages qu'il aurait pu avoir et même ceux qui sont imprévisibles. Il s'agit d'une **obligation de résultat**.

1728 C.c.Q. Le vendeur qui est au courant d'un vice caché lors de la vente, mais refuse de le dire, est responsable de la réparation du préjudice causé à l'acheteur.



1727 C.c.Q. Après une vente, si l'acheteur découvre un vice caché qui était présent au moment de la vente et qui fait périr le bien, tel une maison atteinte de la mérule pleureuse, le vendeur doit restituer le prix à l'acheteur, car la perte de l'acheteur incombe au vendeur.

- Un vendeur de bonne foi qui ignorait l'existence de vice caché ne sera pas condamné à payer des dommages-intérêts.
- De plus, un vendeur courant (pas un vendeur professionnel qui fait cela comme métier) n'est pas présumé par la loi connaître les vices du bien vendu.

En vertu des articles 1733 et 1474 du C.c.Q., il est possible de modifier la garantie légale de deux manières, soit :

- En l'élargissant;
- En la restreignant davantage.

Toutefois, le vendeur doit tout de même dénoncer les défauts qui sont connus. Cependant, de façon générale, le vendeur ne peut limiter ou exclure sa responsabilité lorsqu'il était au courant du vice, affectant le bien, qu'il n'a pas révélé ou ne pouvait ignorer.

EXCEPTION À CE PRINCIPE : l'alinéa 2 de l'article 1733 du C.c.O. :

Lorsque l'acheteur achète à ses risques d'un vendeur dit « non professionnel », dans ce cas, le vendeur pourra limiter ou exclure sa responsabilité s'il réussit à le prouver.

Vendre une résidence à l'aide d'un courtier immobilier

Le courtier immobilier rempli avec ses clients la <u>déclaration du vendeur sur</u> l'immeuble.



Le document permet :

- 1. Aux acheteurs de mieux connaître la demeure qui les intéresse;
- 2. Au vendeur d'avoir une sécurité quant aux recours éventuels de la part de l'acheteur.

Il est important de noter que les informations fournies par le vendeur le sont du mieux de ses connaissances. Cependant, il n'est pas possible pour un acheteur de se disculper d'un vice caché en disant que le courtier immobilier ne l'a pas dénoncé à l'acheteur.



La déclaration du vendeur comprend :

- L'année de construction de la propriété et de son acquisition;
- Le statut de l'hypothèque actuelle;
- Les servitudes;
- Les dégâts d'eau;
- La contamination du sol;
- La présence de pyrite, de radon, de mérule pleureuse, d'amiante, etc.;
- L'état de la toiture, de la plomberie, du chauffage;
- Les travaux de réparation ou de rénovation effectués, preuves à l'appui si possible;
- etc.



À NOTER :

- Un vendeur qui refuse de divulguer la présence de mérule pleureuse verra le courtier dans l'obligation de mettre fin au contrat de courtage;
- Le site internet de l'OACIQ présente les obligations des courtiers immobilier en matière de mérule pleureuse.



Bibliographie

Législation

Code civil du Québec (RLRQ)

Doctrine

BAUDOIN, J.-L. et Y. RENAUD, Code civil annoté, 23e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2018

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

QUÉBEC, OACIQ, La mérule pleureuse : ce qu'il faut savoir, 2021, Canada, Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, [En ligne], [https://www.oaciq.com/fr/articles/la-merule-pleureuse-ce-quil-faut-savoir] (31 octobre 2021).

QUÉBEC, OACIQ, Les déclarations des vendeurs sur l'immeuble, Canada, Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, [En ligne], [https://www.oaciq.com/fr/pages/vendeur-les-declarations-du-vendeur-sur-limmeuble] (31 octobre 2021).

Greater Vancouver Transportation Authority c. Fédération Canadienne des étudiantes et étudiants – Section Colombie-Britannique, [2009] 2 RCS 295.

COURTIER IMMOBILIER 123, Déclaration du vendeur : les éléments à ne pas négliger, 2018, Courtier immobilier 123, [En ligne], [https://www.courtierimmobilier123.com/declaration-du-vendeur/] (2 novembre 2021).

Ce chapitre a été rédigé initialement par Mme Laura Guaragna Garay et bonifié par Mme Sandrine Brouillet, toutes deux étudiantes au baccalauréat en droit à l'université Laval sous la supervision de Maître Jocelyn Morency du Cabinet Légaliste. La fiche a été réalisée dans le cadre d'un projet du Réseau national d'étudiant(e)s Pro Bono à l'hiver et à l'automne 2021.



5 Mes créanciers



Le cas du prêt hypothécaire est défini par le Code civil du Québec à l'article 2324 :

« Le simple prêt est le contrat par lequel le prêteur remet une certaine quantité d'argent ou d'autres biens qui se consomment par l'usage à l'emprunteur, qui s'oblige à lui en rendre autant, de même espèce et qualité, après un certain temps.»

Votre obligation en tant que débiteur d'une hypothèque est de rembourser le prêt et les intérêts selon les termes du contrat. Toutefois, l'acte de prêt hypothécaire peut comprendre des **clauses spécifiques**, afin que le prêteur assure le suivi du bien sur lequel il possède une hypothèque. Ces clauses, souvent présentes dans le cas des sinistres, peuvent vous obliger à les déclarer.

Tiré de l'affaire Auger c. Caisse Desjardins de Chomedy, voici un exemple de clause présente dans le cas des sinistres pouvant vous obliger à déclarer la problématique:

Par. 37: « En cas de sinistre, le constituant doit en avertir la caisse sans délai et il ne peut procéder à la reconstruction ou réparation de l'immeuble sans son consentement préalable écrit. Il produit à ses frais toute preuve de sinistre, mais rien n'empêche la caisse de soumettre elle-même une telle preuve. La caisse touche l'indemnité directement des assureurs, jusqu'à concurrence de ce qui lui est dû, sans l'intervention du constituant, lequel constitue d'avance l'indemnité en dépôt entre les mains de la caisse.

Cette dernière peut faire tout arrangement, compromis ou transaction avec l'assureur; elle impute l'indemnité, en tout ou en partie, soit en réduction de ce qui lui est dû, à son entière discrétion, soit à la reconstruction ou à la réparation de l'immeuble. L'hypothèque et les autres droits de la caisse ne seront aucunement affectés par la réception de l'indemnité. »



5.1 Quels sont mes droits et obligations vis-à-vis mes créanciers?

Le client a une obligation de payer son hypothèque à son créancier. L'article 2660 du C.c.Q explique que si le débiteur se retrouve en défaut de paiement, le créancier se retrouve avec quatre solutions :

- Vendre le bien;
- Faire vendre le bien en justice;
- Prendre possession du bien pour l'administrer;
- Prendre le bien en guise de paiement de l'obligation du débiteur.

Toutefois, la mérule pleureuse présente un enjeu particulier pour le créancier. Une propriété contaminée par ce champignon perd de sa valeur marchande. Comme le créancier souhaitera que le montant total de son prêt lui soit remboursé, il est fort probable qu'il opte pour une entente avec le client afin de l'aider dans la situation.

ATTENTION! Un créancier hypothécaire ne se retrouve pas avantagé à prendre possession ou à vendre un immeuble contaminé!

Votre prêteur hypothécaire pourrait alors vous offrir de :

- Reporter les paiements hypothécaires pendant une certaine période;
- Vous offrir un prêt pour faire les rénovations nécessaires.

Report de paiements

Notez bien que les intérêts de cette période de congé de paiement seront ajoutés à votre solde du prêt hypothécaire. Il est donc important de calculer l'impact que le report des paiements va avoir sur votre solde hypothécaire.

Bien que la situation ne soit pas évidente, vous devrez négocier avec votre créancier :

Préparez-vous à l'avance afin de bien exposer votre situation. Vous pourriez mettre de l'avant votre stabilité d'emploi, votre faible ratio d'endettement, l'admissibilité à un programme d'amélioration de l'habitat, si cela s'applique à vous.



La société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) recommande :

« Pour accroître vos chances de corriger la situation par une intervention rapide, communiquez avec votre conseiller en prêts hypothécaires dès les premiers signes des difficultés financières et demandez-lui de l'information sur les options qui vous permettraient de gérer votre situation financière. Il est important de tenir votre conseiller en prêts hypothécaires au courant de l'évolution de la situation.»



Bibliographie

Législation québécoise

Code civil du Québec (RLRQ)

Jurisprudence québécoise

Auger c. Caisse Desjardins de Chomedy, 2013 QCCQ 4783

Doctrine

Contrats, sûretés et publicité des droits, Collection de droit 2020-2021, École du Barreau du Québec, vol. 7, 2020, « présence de moisissures et leur impact en droit des assurances », dans Service de la formation continue.

Sites internet

Éducaloi (2021). Les hypothèques. Éducaloi- La loi expliquée en un seul endroit. https://educaloi.qc.ca/capsules/les-hypotheques/

Société canadienne d'hypothèques et de logement (2020, 03 avril). Surmontez vos difficultés à faire vos paiements hypothécaires. SCHL: Société canadienne d'hypothèques et de logement. https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/finance-and-investing/mortgage-loan-insurance/the resource/dealing-with-mortgage-payment-difficulties

Desjardins. Gérer votre prêt hypothécaire. Desjardins: Services financiers pour particuliers et entreprises. https://www.desjardins.com/particuliers/projets-evenements/financer-habitation/gerer-pret-hypothecaire/obtenir-congeversements/index.jsp

GinsgbergGingras. La négociation avec les créanciers. https://ginsberg-gingras.com/la-negociation-avec-les-creanciers/

Ce chapitre a été rédigé par M. Julien Frascadore, étudiant au baccalauréat en droit à l'Université Laval, sous la supervision de Maître Jocelyn Morency du Cabinet Légaliste dans le cadre d'un projet du Réseau national d'étudiant(e)s Pro bono (PBSC) à l'hiver 2021.



6 Les assurances



Voici deux questions souvent posées par les sinistrés de la mérule : quels sont mes droits et obligations vis-à-vis de mon assureur et dois-je déclarer la présence de mérule à mon assureur?

6.1 Mes droits et obligations vis-à-vis de mon assureur

<u>Les polices d'assurance ne couvrent généralement pas les dommages causés par l'apparition de champignons.</u> Toutefois, certaines situations peuvent permettre à l'assuré de faire une réclamation. Les polices d'assurance couvrent généralement les dommages liés aux sinistres. Madame Cotnam, juge à la Cour d'appel du Québec emploie les **définitions** suivantes :

- <u>Sinistre</u>: tout événement causant des dommages; tous les dommages ayant la même origine seront imputés à un seul et même sinistre.
- Événement: représente quelque chose d'actif, de positif.

Il faut donc vérifier avec son assureur ce que le mot **événement** comprend pour savoir si les dommages causés par la mérule sont reliés à un événement couvert. Si tel est le cas, les polices d'assurance vont généralement payer les travaux découlant du premier dommage puisque celui-ci correspond à la notion « apparition soudaine et accidentelle ».

6.2 Qu'est-ce qu'un événement soudain et accidentel?

Un **événement soudain et accidentel** fait référence à un événement imprévu qui arrive par hasard. L'événement soudain ne peut pas survenir au fil du temps et ne peut pas avoir été causé de façon délibérée.

6.3 Vous désirez faire une demande de réclamation

Le Code Civile du Québec explique selon l'**article 2470** <u>qu'un assuré se doit de déclarer le sinistre à son assureur dès qu'il en a connaissance.</u> Un assuré qui décide de ne pas déclarer la mérule à son assureur ne pourra pas obtenir de dédommagement de son assureur.

Lorsque l'assureur n'a pas été ainsi informé et qu'il en a subi un préjudice, il est admis à invoquer, contre l'assuré, toute clause de la police qui prévoit la déchéance du droit à l'indemnisation dans un tel cas.



ATTENTION! Avant de faire une réclamation, vérifiez le contenu de votre contrat d'assurance. Les polices d'assurance ont souvent des exclusions concernant des sinistres non couverts tels que : la pollution, le risque après travaux, les champignons et moisissures, la pourriture sèche, etc

Une exclusion dans votre police d'assurance pourrait ressembler à ceci :

1. Sont exclus de la présente assurance :

- a. les pertes ou les dommages que constituent toutes formes de champignons ou spores occasionnés directement ou indirectement, en totalité ou en partie, par tous champignons ou spores. La présente exclusion ne s'applique pas:
 - si les champignons ou les spores sont causés par un risque non exclu par ailleurs aux termes de la présente assurance;
 - aux pertes ou aux dommages qui sont causés par un risque non exclu aux termes de la présente assurance;
- b. les frais ou dépenses liés à la vérification, à la surveillance, à l'évaluation ou à l'estimation des champignons ou spores.



Saviez-vous que...

Le Centre d'information sur les du assurances Вигеаи d'assurance du Canada a pour de répondre mission gratuitement à vos questions tout en vous transmettant une information juste et neutre sur vos préoccupations assurances automobile et habitation? Composez sans frais le: 1877288-4321

6.3.1 Mon contrat d'assurance contient une exclusion quant aux champignons, dois-je quand même aviser mes assurances?

OUI! Une contamination à la mérule pleureuse vous amènera à contacter vos assurances en raison de la nature des travaux à effectuer. Consultez le tableau cidessous pour vous aider à identifier quand contacter votre assureur.



Tableau 2 : Dois-je informer mon assureur ?

Enjeu	Informer asssureur
Les travaux affecteront la valeur de la résidence	Oui
Les travaux réduiront le risque de réclamations futures	Oui
Les travaux sont purement esthétiques	Non

6.3.2 Un désaccord survient entre votre assureur et vous?

Vous n'êtes pas d'accord avec une décision de votre assureur? Sachez que la <u>Chambre de l'assurance de dommage</u> propose une marche à suivre pour régler un conflit avec un assureur. N'hésitez pas à les contacter pour obtenir de l'aide à cet effet:

- 1. Poser des questions à votre assureur pour tenter de comprendre;
- 2. Expliquer et démontrer votre point de vue;
- 3. Négocier une nouvelle entente de règlement;
- 4. Porter plainte auprès de l'assureur;
- 5. Transfert du dossier à l'Autorité des marchés financiers.

Votre assureur a mis fin à votre contrat lorsque vous avez déclaré la présence de mérule et vous ne parvenez plus à vous faire assurer? Complétez le formulaire suivant en indiquant les refus que vous avez reçus. Le *Bureau d'assurance du Canada* pourrait faire des recherches en votre nom afin de vous aider à identifier un assureur pour votre propriété: <u>formulaire</u>

6.3.3 La Jurisprudence

• Résumé de l'affaire Paquin c. Gilbert, 2015 QCCS 5387

Voir cette décision pour un exemple de police d'assurance concernant les exclusions générales que les compagnies d'assurance incluent dans le contrat.

L'affaire Paquin c. Gilbert est pertinente (pour le cas de la mérule pleureuse) par la tentative du défendeur (Gilbert) de faire assumer les frais à son assureur suite au préjudice que le demandeur (Paquin) subit. Le préjudice provient d'un sinistre que les installations septiques de Gilbert causent.



Par. 32 à 37 : À ces paragraphes, on retrouve la clause dans une police d'assurance (SSQ) concernant les sinistres.

Par. 41 à 49 : La déclaration tardive du sinistre à l'assureur de la part de Gilbert est discutée.

N.B La déclaration tardive du sinistre peut être un moyen d'exonération partielle ou complète de l'assureur. Il est important, si la situation le demande, de déclarer son sinistre à son assureur le plus rapidement possible.

• L'affaire Derksen c. 539938 Ontario Ltd. par Cotnam

«[. . .] lorsque certaines pertes pourraient être couvertes et d'autres exclues, les dommages seront généralement couverts à moins que la police d'assurance prévoit spécifiquement que certains dommages telles les moisissures ne sont jamais couverts malgré l'existence de causes concurrentes par ailleurs couvertes aux termes de la police. »

À NOTER

Cette section reprend les tendances générales des polices d'assurance.

Il est possible que la police d'assurance couvre les réclamations en lien avec la contamination de la mérule pleureuse. Toutefois, chaque cas est différent et il faut voir les modalités de la police d'assurance qui assure la propriété.

6.3.4 Ressources supplémentaires

Info-assurance

Info-assurance est une initiative du Bureau d'assurance du Canada et du Groupement des assureurs automobiles. Ce site a une section destinée aux assurances dans le domaine de l'habitation.

Guide: Tout connaître sur l'assurance habitation

Encore confus avec tous les termes liés au domaine de l'assurance ? Option consommateurs en collaboration avec le Bureau d'assurance du Canada ont produit un guide d'une belle simplicité afin de vous venir en aide. Jetez-y un coup d'œil!



Bibliographie

Législation québécoise Code civil du Québec (RLRQ)

Jurisprudence québécoise Paquin c. Gilbert, 2015 QCCS 5387 539938 Ontario Ltd., [2001] 3 S.C.R. 398

Doctrine

Collection de chambres professionnelles, rapport de consultation de commission parlementaire de l'Assemblée nationale du Québec et sources Internet COTNAM, G., «Les réclamations à la suite de la présence de moisissures et leur impact en droit des assurances», dans Service de la formation continue, Barreau du Québec, vol. 185, Développements récents en droit des assurances 2003, Montréal, Éditions Yvon Blais, 115, 115-137 [En ligne], [https://unik.caij.qc.ca/permalien/developpements_recents/185/1154] (JuriBistroeDOCTRINE)

Ce chapitre a été rédigé par M. Julien Frascadore, étudiant au baccalauréat en droit à l'Université Laval, sous la supervision de Maître Jocelyn Morency du Cabinet Légaliste dans le cadre d'un projet du Réseau national d'étudiant(e)s Pro bono (PBSC) à l'hiver 2021.



7 Les municipalités



Les sinistrés se posent de nombreuses questions en ce qui concerne la déclaration de la problématique auprès de leur municipalité. Ce passage quasi obligé peut être requis à différents moments, selon votre dossier. Vous trouverez des réponses à vos questions dans cette section.

7.1 Quels sont mes droits et obligations vis-à-vis ma municipalité?

En date du 1er août 2025, aucune information n'a permis de conclure que les propriétaires d'un bâtiment contaminé par la mérule pleureuse ont des obligations particulières envers leur municipalité.

Toutefois, il est recommandé de <u>vérifier la règlement de sa municipalité</u> puisque de nouvelles mesures pourraient être ajoutées depuis la publication de ce guide juridique.

7.2 Quels permis dois-je obtenir de ma municipalité pour les travaux?

- Des permis et autorisations vous seront nécessaires lors de la réalisation de travaux sur votre maison. Il faut donc faire des recherches selon votre municipalité, ville ou municipalité régionale de comté, afin de réaliser vos travaux conformément aux exigences.
- Toutefois, le <u>Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH)</u> a établi certaines modalités générales à l'obtention d'un certificat d'autorisation et/ou d'un permis. La loi sur l'aménagement et l'urbanisme régit les permis et les certificats aux articles 119 à 122.



Tableau 3 : Quelques situations qui requièrent un permis ou un certificat

Permis de construction	Certificat d'autorisation
Nouvelle construction	Déplacement, réparation ou démolition d'une construction
Transformation ou agrandissement d'un bâtiment	Remblais et déblais
	Ouvrage en zone inondable ou de contraintes, etc.
Ajout d'un bâtiment	Plantation et abattage d'arbres

ATTENTION

- Renseignez-vous avant d'effectuer toute intervention sur un bâtiment patrimonial cité puisque des exigences spécifiques pourraient s'appliquer.
- En **zone agricole**, la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* pourrait exiger que vous entrepreniez certaines démarches auprès de la *Commission de la protection du patrimoine agricole*.



Saviez-vous que...

La société d'habitation du Québec (SHQ) a mis en place le programme d'intervention résidentielle-mérule en octobre 2018. Ce programme permettait sous certaines conditions d'admissibilité d'obtenir un montant pour réduire le fardeau financier des propriétaires de bâtiments résidentiels contaminés par la mérule pleureuse. En date du 16 juillet 2025, le programme est sur pause pour une durée indéterminée.

7.2.1 La révision foncière, qu'est-ce que c'est?

La révision foncière consiste à **réévaluer la valeur d'un bâtiment afin de refléter une diminution de valeur** d'une unité d'évaluation au rôle d'évaluation foncière. Une révision à la baisse a pour effet de diminuer les taxes municipales et scolaires que le propriétaire va payer (MAMH).



<u>L'article 174 de la Loi sur la fiscalité municipale (LFM)</u> vient préciser les situations (incendie, destruction, démolition ou disparition de tout ou partie d'un immeuble faisant partie de l'unité) dans lesquelles le rôle d'évaluation foncière va être modifié. Cet article de loi met des barèmes qui n'incluent pas directement la situation de la mérule pleureuse.

La jurisprudence est assez partagée quand vient le temps d'interpréter l'article 174 par. 6 :

Interprétation large

- Doucet c. Trois-Rivières, AZ-94031231 (C.Q.), 10 Juin 1994.
- « (. . .) Heureusement, il est possible de retrouver ce soucis d'équité fiscale au paragraphe 6 de l'article 174. En effet, La Cour croit que les situations qui y sont énumérées ne sont pas limitatives. La philosophie qui sous-tend ce paragraphe 6 vise à obliger l'évaluateur à modifier le rôle lorsque d'une circonstance découle une diminution manifeste de la valeur d'une unité d'évaluation. » (Page 3)
 - Massé c. Waterloo, AZ-50067742 (T.A.Q), 7 octobre 1999.
- « [16] (. . .) D'ailleurs, comme l'a indiqué le juge Gagnon, l'article 174 (6) L.F.M. n'est pas limitatif et permet de corriger des situations inéquitables qui heurtent la conscience judiciaire. La philosophie qui sous-tend ce paragraphe 6 vise à obliger l'évaluateur à modifier le rôle lorsqu'une diminution manifeste de valeur résulte de circonstances bien identifiées. »
 - 109424 Canada Inc. c. Ville de Laval, (C.Q.), 2000 CanLII 17268 (QCCQ)
- « Le législateur prescrit que l'évaluateur municipal doit modifier le rôle lorsque survient un événement qui détruit un immeuble. Le Tribunal retient que le mot « événement » n'a pas le sens restrictif que veut lui donner la défenderesse. Dans certains cas, la contamination peut constituer un événement entraînant la « destruction » d'un immeuble. Le Tribunal considère qu'il y aura destruction ou non selon l'ampleur de la contamination révélée par la preuve. » (Pages 12-13)



Interprétation stricte

• 9185-6617 Québec Inc. c.Ville de Longueuil, 2019 QCCA 1663

« En effet, le TAQ [Tribunal administratif du Québec] prend en compte le principe de l'immutabilité consacré à l'article 76 LFM dont l'objet est de « procurer une stabilité et une prévisibilité du fardeau fiscal non seulement pour les finances municipales, mais aussi pour les contribuables ». Il détermine également que les motifs de tenue à jour précisés à l'article 174 LFM [loi sur la fiscalité municipale] doivent être interprétés restrictivement puisque dérogeant à ce principe de l'immutabilité. » (Par.18)

• Groupe Champlain Inc. c. Châteauguay (Ville de), 2007 QCCA169

« L'article 174 LFM déroge au principe de l'immuabilité du rôle en cours d'exercice, un principe consacré à l'article 76 LFM et dont l'objectif est d'ordre public puisqu'il assure aux contribuables et aux municipalités un minimum de sécurité financière. Le caractère exceptionnel de l'article 174 LFM commande une interprétation restrictive. » (par.48-49)

La **possibilité** de faire **modifier le rôle d'évaluation municipale** varie selon l'interprétation de la Loi sur la fiscalité municipale qui en est faite.

Être propriétaire d'une résidence contaminée à la mérule pleureuse qui sera démolie ou décontaminée vous amènera inévitablement à entrer en contact avec votre ville ou municipalité afin d'obtenir les permis nécessaires pour entamer les travaux.

<u>Dans le cas d'une démolition, vous aurez probablement à justifier votre démarche.</u> Le rapport d'un spécialiste en bâtiment émettant un avis sur la démolition d'un bâtiment pourrait appuyer votre demande.

Contactez le **service d'urbanisme ou d'aménagement du territoire** de votre localité afin d'obtenir la liste des renseignements à fournir lors d'une demande.



Bibliographie

Législation québécoise

Code civil du Québec, RLRQ

Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et à la protection des renseignements personnels, RLRQ, c. A-2.1

Loi sur la fiscalité municipale, RLRQ, c. F-2.1

Jurisprudence québécoise

9185-6617 Québec Inc. c. Ville de Longueuil, 2019 QCCA 1663 109424 Canada Inc. c. Laval (Ville), EYB 2000-17705 (QCCQ), 2000 CanLII 17268 Doucet c. Trois-Rivières (Ville de), [1994] R.J.Q. 2067 (QCCQ) Groupe Champlain Inc. c. Châteauguay (Ville de), 2007 QCCA 169 Massé c. Waterloo (Ville de), AZ-50067742 (T.A.Q.)

Paquin c. Gilbert, 2015 QCCS 5387

Doctrine

Collection de chambres professionnelles, rapport de consultation de commission parlementaire de l'Assemblée nationale du Québec et sources Internet

COTNAM, G., «Les réclamations à la suite de la présence de moisissures et leur impact en droit des assurances», dans Service de la formation continue, Barreau du Québec, vol. 185, Développements récents en droit des assurances 2003, Montréal, Éditions Yvon Blais, 115, 115-137.

MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DE L'HABITATION, Répertoire des municipalités, Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2010.

QUÉBEC, COMITÉ INTERMINISTÉRIEL SUR LA MÉRULE PLEUREUSE, Rapport sur l'état de la situation sur la Mérule pleureuse au Québec (4036-20180208), Québec, Assemblée nationale du Québec, 2017.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, Programme d'intervention résidentiellemérule, Société d'habitation du Québec, 2021.

Ce chapitre a été rédigé par M. Julien Frascadore, étudiant au baccalauréat en droit à l'Université Laval, sous la supervision de Maître Jocelyn Morency du Cabinet Légaliste dans le cadre d'un projet du Réseau national d'étudiant(e)s Pro bono (PBSC) à l'hiver 2021.



8 Les droits et obligations entre voisins

Votre propriété est contaminée par une mérule et vous devez procéder à des travaux? Voici quelques notions à connaître avant de débuter.

Au Québec, le droit de propriété permet à un individu d'utiliser et de jouir d'un bien, dans les limites prévues par la loi.

Ainsi, l'**article 7 du Code civil du Québec** mentionne : « Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi ».

À titre d'exemple, un abus du droit de propriété pourrait être la construction d'une clôture avec une hauteur démesurée, bloquant la vue et empêchant la lumière d'atteindre le terrain voisin.

Un propriétaire peut entreprendre et mener à bien des travaux tant qu'il ne crée pas un préjudice positif à un voisin.

8.1 La réglementation sur les nuisances



Les municipalités peuvent adopter des règlements sur les nuisances afin de les encadrer au sein de leur territoire. <u>Les nuisances peuvent être entre autres</u>:

- Bruit;
- Poussière;
- Émanations .

Les travaux de démolition/reconstruction pouvant engendrer des nuisances, il est important de **vérifier la réglementation en vigueur** de sa ville, arrondissement ou municipalité.

En cas de refus de s'y conformer, le propriétaire pourrait se voir remettre une **amende**.



Exemple du règlement de la Ville de Québec

Ville de Québec – Règlement sur le bruit [Règlement R.V.Q.978]

Article 6 - « Le bruit perturbateur produit, entre 21 heures le samedi ou la veille d'un jour férié et 10 heures le dimanche ou ce jour férié ou entre 21 heures et 7 heures le lendemain pour les autres journées de la semaine, par les véhicules, la machinerie, l'outillage ou l'équipement utilisé à l'occasion de travaux d'excavation, de construction, de reconstruction, de modification ou de réparation d'un bâtiment, d'un terrain, d'une structure ou d'une machine ou par l'exploitation d'une carrière, d'une sablière ou d'une gravière qui trouble la paix ou la tranquillité des personnes qui résident ou travaillent dans le voisinage ou dont le niveau dépasse, dans un lieu habité, le niveau maximal prescrit par le chapitre III constitue une nuisance. »

8.2 Aviser ses voisins du début des travaux

Vos voisins découvriront que vous procéderez à des travaux lorsque ceux-ci débuteront. Cependant, les en avertir avant peut contribuer au bon voisinage. Vous pouvez les avertir verbalement ou par écrit. L'avis de début de travaux écrit est particulièrement intéressant lorsque vous ne connaissez pas vos voisins ou encore lorsque vous avez plusieurs voisins ou copropriétaires à aviser. Voici un exemple que vous pouvez utiliser.

Municipalité, date,

Objet: Information de travaux à venir

Madame, Monsieur,

Ayant décidé de faire procéder à la réalisation de travaux, à compter du [date], je tiens par avance à vous faire part du commencement imminent des travaux.

Ceux-ci porteront sur [nature des travaux], je vous présente d'ores et déjà mes excuses les plus sincères pour les éventuels désagréments que ces travaux pourraient vous causer.

Sachez que dans un souci de bon voisinage, je reste à votre disposition si vous aviez des plaintes à formuler.

Vous souhaitant bonne réception, je vous pris d'agréer, [Madame, Monsieur], l'expression de mes salutations distinguées.

Signature, Coordonnées



8.3 Trouble de voisinage

Tout individu doit faire **preuve de TOLÉRANCE** envers leurs voisins. Autrement dit, des inconvénients doivent être tolérés de la part des voisins, tant et aussi longtemps qu'il n'y a pas de préjudice causé.

L'inconvénient doit :

- Être répétitif;
- S'étendre sur une longue période
- Être d'une certaine gravité.

Sanctions possibles

- Une injonction prévue à l'article 751 du Code de procédure civile;
- Des dommages-intérêts en vertu de l'article 1457 du Code civil du Québec.

Dans le but d'être sanctionnable, l'inconvénient doit avoir eu lieu. Autrement dit, il ne peut être futur. Les sanctions possibles permettent de corriger le tort subi.

ATTENTION! VOISINAGE: N'EST PAS SEULEMENT LE VOISIN ATTENANT

La notion de voisinage peut s'étendre plus largement dépendamment de l'inconvénient.

8.3.1 Les recours possibles sont :

- 1. Recours spécifique en cas de trouble de voisinage (976 C.c.Q)
- 2. Recours fondé sur le droit commun de la responsabilité (1457 C.c.Q.)

Le recours prévu à l'article 976 C.c.Q exige un inconvénient qui est anormal. Si l'inconvénient n'est pas jugé anormal, mais que le voisin commet une faute, ce dernier peut être responsable des dommages causés. Ainsi, le recours basé sur l'article 1457 C.c.Q. est possible. L'article 976 C.c.Q. n'offre aucune immunité contre les conséquences d'une faute civile.

Par exemple, un accident n'est pas inclus dans le recours basé sur l'**article 976 C.c.Q.** Ainsi, pour avoir accès au recours de l'article **1457 C.c.Q.**, la preuve d'une faute doit être faite.



En vertu de l'article 976 C.c.Q.

Les voisins doivent **accepter** les **inconvénients normaux du voisinage** qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux.

Par qui peut être intenté ce recours?

Propriétaire, locataire, personne vivant avec ces derniers ou tout individu qui exerce un droit d'usage ou de jouissance de propriété.

3 conditions doivent être réunies :

- 1. Être voisins;
- 2. L'inconvénient doit provenir de l'exercice du droit de propriété;
- 3. L'inconvénient doit être jugé anormal.

8.4 Accès à un fonds d'autrui

Lors de la réalisation de vos travaux, vous aurez besoin d'accéder au terrain de votre voisin; est-ce possible?

En vertu de l'article 987 C.c.Q.

Permet un accès au fonds voisin à un propriétaire qui doit entreprendre des travaux et dont l'appui que sur son propre fonds est difficile, par exemple, en raison de la configuration des terrains.

Avec cet article, le propriétaire des travaux et les ouvriers ont le droit de passer sur le fonds voisin et d'y transporter des matériaux, c'est ce qu'on appelle la **servitude de tour d'échelle**. Pour avoir ainsi accès de passer sur le fonds voisin, le propriétaire de ce dernier doit **recevoir un avis** (écrit/verbal) de la part de celui qui doit faire les travaux.

En vertu de l'article 988 C.c.Q.

En cas de préjudice sur son terrain, le propriétaire a droit à une réparation et à la remise en état de son terrain. Dans ce cas-ci, l'absence de faute n'est pas un problème.



En vertu de l'article 989 C.c.Q.

Si en raison d'une force naturelle des biens se retrouvent chez un voisin, ce dernier doit permettre au propriétaire des biens de venir les récupérer. Si jamais le propriétaire ne fait aucune recherche pour retrouver ses biens, le voisin peut les garder.

8.5 Protection du fonds voisin

En vertu de l'article 990 C.c.Q.

Une construction qui risque de tomber sur le fonds voisin doit être réparée par le propriétaire dans le but d'éviter la ruine de celle-ci.

À titre d'exemple, une municipalité peut demander à un propriétaire d'entreprendre des travaux si son bâtiment nuit à la sécurité et la santé des individus.

En vertu de l'article 991 du C.c.Q.

Un individu qui entreprend la construction sur son propre terrain ne peut ébranler le fonds voisin. À titre d'exemple, un propriétaire qui entreprend la construction d'un bâtiment sur son terrain ne doit pas causer des fissures sur le fonds voisin.

<u>L'article 992 C.c.Q.</u> Cet article entre en jeu lorsqu'il y a un cas d'empiètement sur un terrain voisin. Il y a deux possibilités :

1 Le propriétaire de bonne foi qui construit au-delà des limites de son fonds :

- Conserve la propriété de ses constructions;
- Se présente lorsque ce propriétaire ne peut déterminer avec exactitude les limites de son terrain;
- Le propriétaire voisin peut obliger le propriétaire de la construction à :
 - Acquérir cette parcelle de son terrain en payant la valeur de cette dernière:
 - o Payer une indemnité pour la perte temporaire de sa parcelle de terrain.



2 Un empiètement considérable causant un **préjudice sérieux**, un empiètement fait par un **propriétaire de mauvaise foi** :

- Le propriétaire, victime d'un préjudice, peut obliger le propriétaire de la construction à acquérir l'immeuble (totalité du fonds) et lui payer la somme due;
- Le propriétaire du fonds qui se voit empiété peut obliger l'autre propriétaire d'enlever la construction et exiger la remise en état du fonds.



Bibliographie

Législation québécoise

Code civil du Québec, RLRQ

Doctrine

NORMAND, Sylvio, « Introduction au droit des biens », 2e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2014.

Québec, Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. Règlements sur l'environne- ment, la salubrité, la sécurité et les nuisances

Ce chapitre a été rédigé 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



9 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 la santé ou la 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.

9.1 Obligations du locateur



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

- Le locateur doit :
 - o 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.



9.1.1 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 <u>l'article 1856 C.c.Q.</u>:

• 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 d'effectuer 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.

9.2 Les réparations



<u>Durant le bail, les réparations survenues en raison :</u>

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

<u>Incombent au locateur lorsque la jouissance du bien s'en trouve diminuée.</u>



À NOTER Cet article n'est pas d'ordre public, ainsi il peut y être dérogé par déclaration claire. Autrement dit, la loi permet de s'en écarter, à condition que ce soit dit clairement entre les personnes concernées.

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

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

9.3 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.

ATTENTION! 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.



9.4 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 mérule;
- 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 nécessaire, les informations suivantes doivent être ajoutées :

- La période d'évacuation;
- Le montant attribué au locataire à titre d'indemnité pour couvrir les dépenses
 - Exemples : frais de déménagement, excédent à payer pour le logement temporaire, etc.

9.5 Le Tribunal administratif du logement

Le Tribunal administratif du logement est le nom adopté en 2020 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.

9.5.1 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 d'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 déposées au dossier du Tribunal.



Bibliographie

Législation québécoise Code civil du Québec, RLRQ

Doctrine

BAUDOIN, J.-L. et Y. RENAUD, Code civil annoté, 24e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2021 Québec, Tribunal administratif du logement, « Travaux majeurs », 2021.

Éducaloi, « Le Tribunal administratif du logement ».

Ce chapitre a été rédigé 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.



10 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'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 la santé ou la 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.

10.1 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.

Le locataire doit aussi se servir du bien loué de manière à respecter la destination qui lui a été donnée par le bail ou celle présumée des circonstances.



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.

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

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 **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 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.

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.

10.2 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 faite 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 résulter 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.



Jursiprudence - 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;
- 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.



Bibliographie

Législation québécoise

Code civil du Québec, RLRQ

Jurisprudence québécoise

Piché c. Juteau, 2018 QCRDL 5766

Doctrine

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

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

Éducaloi, « Le Tribunal administratif du logement »

Institut national de santé publique (INSPQ) Mérule pleureuse

Québec, Tribunal administratif du logement, « Insalubrité », 2021, Gouvernement du Québec

Québec, Tribunal administratif du logement, « Travaux majeurs », 2021, Gouvernement du Québec

Québec, Tribunal administratif du logement, « Dépôt d'une demande au tribunal »

Ce chapitre a été rédigé 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 à l'hiver 2022.



11 Outils

Une mise en demeure est souvent la première étape formelle avant d'entamer des recours juridiques. Elle sert à exprimer clairement une insatisfaction, demander une correction ou un dédommagement, et fixer un délai raisonnable pour obtenir une réponse ou une action. Le fait d'expédier une mise en demeure ne vous oblige toutefois pas à poursuivre cette personne si elle ne donne aucun signe de vie ou si elle refuse votre demande.

Plus simplement, « la lettre de mise en demeure vous permet d'expliquer à l'autre personne ce que vous lui reprochez de façon formelle et précise. Elle vous permet aussi de lui expliquer ce qu'elle peut faire pour régler la situation afin d'éviter que vous la poursuiviez ».

Elle peut être utile, par exemple, lorsqu'un vice caché est découvert après l'achat d'une propriété, pour signaler à l'ancien propriétaire qu'une responsabilité est potentiellement engagée. Une mise en demeure peut aussi être adressée à un inspecteur en bâtiment, si l'acheteur estime que l'inspection a été négligente ou incomplète.

Le présent chapitre propose trois modèles de mise en demeure que vous pouvez adapter selon vos besoins et votre situation. Il est toutefois important de mentionner qu'il est préférable de faire réviser une mise en demeure par un avocat.

Voici des **références pertinentes** qui pourraient vous être utiles dans la rédaction d'une lettre de mise en demeure :

• Éducaloi : <u>Comment écrire une lettre de mise en demeure ?</u>

ACQC: <u>La mise en demeure</u>



11.1 Modèle de mise en demeure : neutre

Ville, date et année

SOUS TOUTES RÉSERVES

Nom de la personne à qui la mise en demeure doit être envoyée OU À qui de droit (laisser si ne connait pas le nom de la personne)

Nom de l'entreprise (si applicable) Numéro de porte, rue ville (Québec) Code postal

Objet : Mise en demeure

Madame, Monsieur,

La présente est pour vous informer que je vous mets en demeure pour les raisons suivantes:

Donner le plus d'information possible concernant la contamination par la mérule pleureuse en prenant le soin d'indiquer les dates, les heures si possible et tous les éléments pertinents.

(1 paragraphe de quelques lignes, à noter qu'il est mieux d'en mettre plus que pas assez, sans modifier les faits bien sûr).

Par la présente, je vous mets en demeure de vous présenter sur les lieux afin de constater la situation, idéalement accompagné d'un expert de votre choix, et d'aviser vos assureurs. Je vous accorde un délai de X jours suivant la réception de cette lettre pour le faire.

Donner un délai raisonnable, soit 10 jours.

À défaut de collaboration de votre part, je me verrai dans l'obligation d'entreprendre les recours judiciaires appropriés. Je précise que l'évaluation des dommages est toujours en cours et qu'une réclamation précise sera formulée dès que les montants seront connus. La présente mise en demeure vise avant tout à instaurer un processus de résolution, que ce soit par une entente négociée ou, à défaut, par une procédure judiciaire.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Signer votre nom complet [Adresse], Adresse courriel

Pièces jointes : si vous avez des échanges de courriels, des factures ou des photos à partager, vous pouvez les joindre au courriel afin d'augmenter votre crédibilité.





11.2 Modèle de mise en demeure : poursuite des anciens propriétaires

Ville, date et année

SOUS TOUTES RÉSERVES

Nom des anciens propriétaires Nom de l'entreprise (si applicable) Numéro de porte, rue ville (Québec) Code postal

Objet : Mise en demeure

Madame, Monsieur,

La présente est pour vous informer que je vous mets en demeure pour les raisons suivantes:

Après l'achat de la propriété située au [adresse de la maison] en date du [date de l'acte de vente], j'ai découvert la présence de mérule pleureuse dans certaines structures de la maison (ex. : sous-sol, murs porteurs, planchers). Cette contamination a été confirmée par un laboratoire spécialisé le [date] et entraîne des coûts importants de décontamination, de démolition et de reconstruction. Or, aucun de ces éléments ne m'a été révélé avant la transaction. Vous aviez pourtant l'obligation légale de me divulguer l'existence de tout vice connu.

Donner le plus d'information possible concernant la contamination par la mérule pleureuse en prenant le soin d'indiquer les dates, les heures si possible et tous les éléments pertinents.

En conséquence, je vous mets en demeure de vous présenter sur les lieux, dans un délai de X jours suivant la réception de la présente, afin de constater la situation par vous-même, idéalement accompagné d'un expert de votre choix, et d'en informer sans délai vos assureurs.

Donner un délai raisonnable, soit 10 jours.

À défaut de collaboration de votre part, je me verrai dans l'obligation d'entreprendre les recours judiciaires appropriés. Je précise que l'évaluation des dommages est toujours en cours et qu'une réclamation précise sera formulée dès que les montants seront connus. La présente mise en demeure vise avant tout à instaurer un processus de résolution, que ce soit par une entente négociée ou, à défaut, par une procédure judiciaire.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Signer votre nom complet [Adresse], Adresse courriel

Pièces jointes : si vous avez des échanges de courriels, des factures, des photos ou des rapports d'analyse à partager, vous pouvez les joindre au courriel afin d'augmenter votre crédibilité.





11.3 Modèle de mise en demeure : poursuite de l'inspecteur

Ville, date et année

SOUS TOUTES RÉSERVES

Nom de l'inspecteur ou de la firme Nom de l'entreprise (si applicable) Numéro de porte, rue ville (Québec) Code postal

Objet : Mise en demeure

Madame, Monsieur,

La présente est pour vous informer que je vous mets en demeure pour les raisons suivantes :

Lors de l'inspection préachat réalisée le [date] pour la propriété située au [adresse], vous n'avez pas détecté ni signalé la présence de facteurs révélateurs d'un problème lié à l'humidité ou à la contamination fongique (mérule pleureuse). Or, quelques semaines après mon emménagement, des analyses effectuées le [date] par un professionnel ont confirmé la présence avancée de ce champignon. En tant qu'inspecteur, vous aviez le devoir de signaler toute anomalie visible ou suspecte pouvant affecter la sécurité ou la salubrité de l'immeuble. Votre négligence a contribué à mon préjudice financier.

Donner le plus d'information possible concernant la contamination par la mérule pleureuse en prenant le soin d'indiquer les dates, les heures si possible et tous les éléments pertinents.

En conséquence, je vous mets en demeure de vous présenter sur les lieux, dans un délai de X jours suivant la réception de la présente, afin de constater la situation par vous-même, idéalement accompagné d'un expert de votre choix, et d'en informer sans délai vos assureurs.

Donner un délai raisonnable, soit 10 jours.

À défaut de collaboration de votre part, je me verrai dans l'obligation d'entreprendre les recours judiciaires appropriés. Je précise que l'évaluation des dommages est toujours en cours et qu'une réclamation précise sera formulée dès que les montants seront connus. La présente mise en demeure vise avant tout à instaurer un processus de résolution, que ce soit par une entente négociée ou, à défaut, par une procédure judiciaire.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Signer votre nom complet [Adresse], Adresse courriel

Pièces jointes : si vous avez des échanges de courriels, des factures, des photos ou des rapports d'analyse à partager, vous pouvez les joindre au courriel afin d'augmenter votre crédibilité.





Bibliographie

Association des consommateurs pour la qualité dans la construction. (s.d.). *La mise en demeure*. ACQC. https://www.acqc.ca/fr/info/mise-en-demeure

Educaloi. (s.d.). *Comment écrire une lettre de mise en demeure?* https://educaloi.gc.ca/capsules/comment-ecrire-une-lettre-de-mise-en-demeure/

Gouvernement du Québec. (2 août 2023). *Mise en demeure*. https://www.quebec.ca/justice-et-etat-civil/petites-creances/poursuivre/etapes-demande/mise-en-demeure

Perron, S. (2 décembre 2024). *Comment rédiger une mise en demeure.* Protégezvous. https://www.protegez-vous.ca/argent/rediger-mise-en-demeure-protegez-vous

Protégez-vous. (s.d.). *Modèles de lettres pour faire valoir vos droits de consommateur.* https://www.protegez-vous.ca/outils-et-services/modeles-delettres-pour-faire-valoir-vos-droits-de-consommateur



Conclusion

En terminant, il est important de rappeler que ce guide a été conçu à titre informatif seulement. Il vise à outiller les personnes touchées par des situations juridiques liées à l'habitation, notamment une contamination à la mérule pleureuse, mais ne remplace pas les conseils d'un avocat. Nous vous invitons à consulter un professionnel du droit pour toute situation particulière.

Nous tenons à remercier toutes les personnes qui ont contribué à la rédaction, à la révision et à la supervision du contenu de ce guide, notamment les bénévoles du programme Étudiant.e.s Pro Bono du Canada – Section Université Laval, ainsi que les avocat.e.s qui ont encadré leur travail.

Chez Mérule Québec, nous savons à quel point les démarches juridiques peuvent être complexes. Nous sommes là pour accompagner nos membres, vous orienter vers les bonnes ressources et vous soutenir dans votre parcours.

Pour nous joindre:

- (418) 730-5959
- info@merulequebec.ca
- merulequebec.ca





Informer | Sensibiliser | Accompagner





