

LOGEMENT INSALUBRE

Droits et responsabilités - Article d'intérêt



Le Code civil du Québec définit un logement impropre à l'habitation comme étant **«un logement qui constitue une menace pour la santé ou la sécurité de ses occupants»**. Cela peut également se traduire par un manque de chauffage ou d'eau courante, la présence de vermine, tels rats et souris, mais aussi par des travaux non terminés ou réalisés inadéquatement. Il est important de savoir que la présence de moisissure dans un espace de vie est toutefois inévitable et peut être «normale» en petite quantité. Toutefois, dans la mesure où sa présence devient trop importante, il est souhaitable qu'un expert en bâtiment évalue la résidence et les impacts potentiels sur la santé de ses résidents. Sur demande, l'inspecteur municipal pourra aussi faire une visite des lieux et produire un rapport décrivant la problématique. Le locataire et le propriétaire recevront une copie de ce dernier.

Responsabilité des parties

Le locateur, ou propriétaire, ne peut offrir un logement impropre à l'habitation. Il est du devoir du locateur de s'assurer que l'ensemble des commodités et des indications au bail soit disponible et fonctionnel lors de la prise de possession du logement par le locataire. Selon le Code civil du Québec, «Le locataire peut refuser de prendre possession du logement qui lui est délivré, s'il est impropre à l'habitation; le bail est alors résilié de plein droit (c.c.q. art. 1914).» Aucune intervention municipale ou de la Régie n'est nécessaire dans ce cas précis.

Le locataire, quant à lui, est dans l'obligation de maintenir le logement dans un état convenable. Si vous rendez un logement inhabitable par diverses façons, le locateur peut porter plainte à la Régie du logement. Il peut demander une somme d'argent ou le respect de votre obligation d'entretien. Il peut demander une résiliation du bail si les dommages sont importants à l'intérieur du logement.

Le logement devient insalubre pendant sa location

Tout manquement aux exigences minimales définies par la loi peut faire partie d'un recours de votre part durant le temps du bail. Si la situation se dégrade en cours de bail, vous pouvez envoyer un avis écrit (sous forme de mise en demeure ou pas) demandant aux locateurs d'entamer des travaux de rénovation.

Si aucune réponse ne vous parvient après l'envoi écrit, vous pouvez faire appel à la Régie du logement pour :

- des dommages et intérêts
- l'exécution de l'obligation (entretien)
- la diminution du loyer
- la résiliation du bail

Dans ce cas, un rapport d'inspection vous sera exigé par la Régie pour démarrer le traitement de votre dossier. Ce rapport, conçu par le service de l'urbanisme de la Ville de Donnacona, fera état de la situation constatée lors d'une visite du logement et sera ensuite remis au demandeur qui pourra le soumettre à la Régie du logement pour défendre sa cause.

Le processus peut être long avant d'obtenir une réponse. Nous vous conseillons vivement de privilégier la discussion avec votre locateur avant de passer par les recours légaux et la Régie du logement.

Puis-je quitter mon logement en cours de bail?

Vous avez le droit de quitter votre logement en cours de bail s'il devient impropre à l'habitation. Par contre, vous être tenu d'aviser le propriétaire par écrit des raisons motivants votre départ, et ce, au plus tard dix jours suivants votre départ. Votre avis doit inclure :

- le nom et l'adresse du propriétaire
- l'adresse des lieux loués;
- les raisons pour lesquelles le logement est impropre à l'habitation
- la date à laquelle vous quitterez le logement ou date à laquelle vous avez quitté le logement
- votre nouvelle adresse
- votre nouveau numéro de téléphone

Des modèles d'avis sont disponibles sur le site internet de la Régie du logement. Dès que le logement redevient habitable, le locateur est tenu de vous en aviser. Vous avez alors dix (10) jours pour l'informer si vous réintégrez votre logement ou non.

Le bail est annulé et le logement peut être de nouveau loué si:

- vous refusez de réintégrer
- vous omettez de lui répondre
- vous ne lui avez laissé aucun moyen de vous joindre

Le locateur est en droit de contester votre décision et de faire appel à la Régie du logement comme arbitre.

Les informations du présent article sont présentées à titre informatif et non exhaustives. Il est de la responsabilité du locataire et du locateur de s'assurer du maintien de l'état habitable d'un logement ou d'une résidence. Pour toutes informations additionnelles, veuillez-vous référer à la Régie du logement au <https://www.rdl.gouv.qc.ca/> ou par téléphone au 1 800 683-BAIL (2245). Vous pouvez aussi contacter le service de l'urbanisme et du développement économique, au 418-285-0110 # 237, pour que nous puissions vous guider dans la gestion de votre problématique et effectuer, le cas échéant, une inspection de votre logement.