



Comité logement pour la région de Lanaudière  
144, rue Saint-Joseph Joliette (Québec) J6E 5C4  
Local 213  
450-394-1778 ou 1-855-394-1778

## RÉPARATIONS ET INSALUBRITÉ

### Quoi faire ?

*\*\*\*Le présent document constitue de l'information générale. Il n'est en aucun cas, un avis, un conseil ou une opinion juridique. De plus, les règles qui y sont décrites sont générales et s'appliquent au Québec, en date du 26 octobre 2020. Tout changement de législation suivant cette date n'est donc pas indiqué dans le présent document. Action-Logement Lanaudière ne peut être tenu responsable de l'utilisation ou de l'interprétation des explications dudit document « réparations et insalubrité, quoi faire ? ». Pour connaître les lois et règles spécifiques qui s'appliquent à votre situation, veuillez consulter un avocat. \*\*\**

# RÉPARATIONS ET INSALUBRITÉ : Quoi faire ?

## Table des matières

Les obligations de chacun .....	3
Avant de débiter .....	3
Démarches juridiques .....	3
Rappel des étapes pour les réparations non effectuées ou l'insalubrité .....	15

Tout locataire a le droit d'habiter un logement salubre et sécuritaire. Ce document a été réalisé dans le but d'expliquer les lois du Québec et démarches à faire pour les locataires qui vivent actuellement dans un logement, qui nécessite une réparation ou des corrections importantes pour le rendre habitable.

## LES OBLIGATIONS DE CHACUN

### 1) Obligations du locataire

Avoir le droit d'habiter un logement salubre et sécuritaire implique de remplir des conditions importantes afin de permettre au propriétaire de remplir de son côté, ses obligations. Un droit vient toujours avec son lot d'obligations...

#### **Maintenir le logement en bon état de propreté et de salubrité**

Il est important de savoir que les réparations et entretiens mineurs sont à la charge du locataire. C'est généralement celles qui sont simples et peu coûteuse (ex : remplacer les ampoules). De plus, le locataire doit garder le logement dans un état de propreté acceptable, donc effectuer l'entretien ménager normal.

#### **Aviser le propriétaire de toute défectuosité ou détérioration**

Si on constate une problématique dans le logement (bris, réparation à faire), il est important d'en aviser rapidement le propriétaire. En effet, selon l'article 1866 du Code civil du Québec, le locataire qui a une connaissance d'une défectuosité ou d'une détérioration substantielle du bien loué est tenu d'en aviser le locateur (propriétaire) dans un délai raisonnable. Plus cet avis est fait rapidement, plus on évitera que la situation empire.

Il s'agit d'une obligation très importante du locataire. Le propriétaire n'habitant pas le logement, il ne peut pas deviner qu'il y a un problème. Ne jamais assumer qu'il le sait. Omettre de l'aviser dans un délai raisonnable, pourrait avoir comme conséquence qu'il tienne le locataire responsable des dommages causés au logement ou, le cas échéant aux autres logements ou à l'immeuble, en raison de la détérioration du bris.

#### **Exemple**

Si je constate qu'il y a une fuite d'eau provenant de la toilette, que je me dis que ce n'est pas grave.

#### **Dans cet exemple**

Si je n'avise pas le propriétaire et que le problème empire, c'est-à-dire que l'eau traverse mon plancher et endommage le plafond du logement situé en bas du mien, je pourrais être tenu responsable de payer les frais de réparation.

Idéalement, il serait important de faire la demande au propriétaire par écrit, si le problème n'est pas réglé rapidement, suite à une plainte verbale. En effet, vous devez prouver, comme locataire, que vous avez respecté votre obligation de dénoncer le problème au propriétaire. Il faudrait également une preuve de réception, c'est-à-dire un accusé réception, courrier recommandé ou huissier.

Si vous avez dénoncé la problématique uniquement verbalement, vous vous mettez dans une position vulnérable si lors d'une audience au Tribunal administratif du logement<sup>1</sup>, le propriétaire mentirait, ce qu'il ne peut pas normalement pas faire...

### **Permettre la vérification de l'état du logement par le propriétaire**

Le propriétaire n'habitant pas le logement et devant s'assurer de le maintenir en bon état, il lui est permis d'en vérifier l'état. Le locataire ne doit pas l'en empêcher. En revanche, le propriétaire ne doit pas abuser de son droit de vérifier l'état du logement, c'est-à-dire vouloir vérifier l'état du logement constamment.

Le propriétaire doit aviser 24 heures à l'avance. Les visites doivent se faire entre 9h et 21h et les travaux entre 7h et 19h, sauf urgence (dans ce cas, aucun préavis n'est nécessaire).

### **Accepter que les réparations urgentes et nécessaires soient effectuées**

Un locataire n'a pas le droit d'empêcher le propriétaire d'effectuer les réparations urgentes et/ou nécessaires. Attention : empêcher le propriétaire de faire les réparations pourrait avoir comme conséquence qu'il tienne le locataire responsable des dommages causés au logement ou, le cas échéant aux autres logements ou à l'immeuble, en raison de la détérioration du bris.

## **2) Obligations du propriétaire**

---

### **Maintenir le logement en bon état d'habitabilité et de salubrité**

Dans l'optique de, à la fois préserver son investissement, c'est-à-dire maintenir l'immeuble qui lui appartient en bon état, mais aussi de s'assurer qu'il soit convenable pour la ou les personnes qui y habitent, le propriétaire a l'obligation de maintenir le logement en bon état d'habitabilité et de salubrité.

### **Faire toutes les réparations nécessaires, sauf celles à la charge du locataire**

L'obligation de maintenir le logement en bon état implique par le fait même de faire les réparations nécessaires.

---

<sup>1</sup> Il a remplacé la Régie du logement au 31 août 2020. Il s'agit d'un tribunal qui traite les litiges relatifs au bail d'habitation et de logement en général. Il est aussi chargé de renseigner les locataires et propriétaires sur leurs droits et obligations en lien avec un bail de logement.

Il faut savoir qu'habituellement, les frais de réparation pour un bris occasionné par de l'usure normale est à la charge du propriétaire, mais si vous attendez trop longtemps pour dénoncer la problématique, ce dernier pourrait vous réclamer les frais encourus, en surplus, pour avoir tardé à lui en faire part.

L'article 1864 du Code civil du Québec stipule que le locateur est tenu, au cours du bail, de faire toutes les réparations nécessaires au bien loué, à l'exception des menues réparations d'entretien qui sont à la charge du locataire, à moins qu'elles ne résultent de la vétusté du bien ou d'une force majeure. Le propriétaire doit vous fournir le logement en bon état de propreté à votre arrivée au logement (article 1911 du Code civil du Québec). De plus, si le locataire cause un bris dans son logement, c'est à lui d'assumer la réparation. Donc, par exemple, si le locataire ferme sa porte fortement et que ça fait un trou, ce sera à lui de faire la réparation.

Maintenant, sachez que le locateur a des obligations. Selon l'article 1854 du Code civil du Québec, il doit vous délivrer le logement en bon état de réparation et vous en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail. Aussi, selon l'article 1913 du Code civil du Québec, le propriétaire ne peut pas offrir ni délivrer un logement impropre à l'habitation. De plus, le locateur est tenu selon l'article 1910 du Code civil du Québec de délivrer le logement en bon état d'habitabilité.

## AVANT DE DÉBUTER

### **Avoir une assurance?**

Certains propriétaires vont l'exiger et le mettre comme une condition dans le bail. Il est important d'évaluer la possibilité d'avoir une assurance. Sachez que si vous avez oublié que vous faisiez couler l'eau dans votre bain, que l'eau déborde et endommage le plancher, vous êtes responsable de payer les frais que les réparations coûteront. Si vous oubliez une chandelle dans une pièce, qu'elle prend feu et endommage votre logement, vous êtes responsable de payer les réparations. **Avoir une assurance responsabilité civile peut alors être très pertinent.** Une assurance pourrait également vous protéger pour vos biens.

### **Qu'est-ce qu'un logement impropre à l'habitation?**

Un logement impropre à habitation est habituellement un logement qui procure une menace à la santé ou la sécurité des occupants. Il peut s'agir dépendamment de la situation, d'un logement contaminé par de la moisissure, des champignons, des punaises de lit, des coquerelles, des rats, des insectes, etc.

Attention, ce n'est pas parce qu'il y a présence de moisissures que le logement sera déclaré impropre à l'habitation. Dans certains cas, la moisissure présente est superficielle et est due à un taux d'humidité élevé. On nettoie (gants et maques) avec de l'eau savonnée, on rectifie le problème d'humidité en faisant aérer la pièce, en faisant partir la hotte de cuisinière ou le système de ventilation de la salle de bain, en ne collant pas nos biens sur les murs, etc.

Bref, nos comportements peuvent avoir un impact sur le taux d'humidité. Toutefois, d'en d'autres situations, il peut y avoir eu des dégâts d'eau qui ont causé la présence de moisissure importante ou un problème d'humidité trop important, que le locataire ne peut pas régler seul. Le propriétaire doit alors intervenir. En effet, la moisissure peut avoir un impact sur la santé des occupants, particulièrement pour les personnes vulnérables.

## DÉMARCHES JURIDIQUES

Voici les principales démarches juridiques généralement permises en regard du droit à habiter un logement salubre et exempt de bris. Il est important de se rappeler que cela doit être adapté à chaque situation. Il s'agit d'informations de nature générale...

### 1) Avoir dénoncé le bris au propriétaire

---

La première étape est de nommer au propriétaire les bris et de demander à ce qu'il effectue les réparations nécessaires. Cela peut, au départ se faire verbalement. Si suite à cet avis verbal, le propriétaire ne fait rien, il faudra alors envisager l'avis écrit.

### 2) Faire un recours en dédommagements via une mise en demeure

---

Si vous avez dénoncé, verbalement, la problématique, que ça n'a pas fonctionné, il faut transmettre à votre propriétaire une mise en demeure. Si le propriétaire ne fait toujours rien, alors, il y a possibilité de demander des dédommagements et de transmettre une nouvelle mise en demeure à cet effet. Il y a parfois possibilité d'inclure les dédommagements dans la première mise en demeure.

### 3) Faire un recours au Tribunal administratif du logement

---

Si le propriétaire ne fait toujours rien, il y a alors possibilité de déposer une demande au Tribunal administratif du logement afin qu'un juge oblige le propriétaire à faire les travaux et le condamne à vous remettre des dédommagements. Pour obtenir gain de cause, il vous faudra être bien préparé et avoir de bonnes preuves à présenter lors de l'audience.

### 4) Envisager d'autres options à court terme

---

Sachez que dans certaines villes dans Lanaudière, des inspecteurs des municipalités peuvent se déplacer gratuitement pour constater les problématiques dans votre logement et peuvent émettre un avis d'infraction au propriétaire et émettre un rapport d'inspection, qui pourrait être très utile pour l'audience au Tribunal administratif du logement.

Le témoignage d'un expert<sup>2</sup> (inspecteur municipal) lors d'une audience ou un rapport rédigé par ce dernier, remis au Tribunal administratif du logement peut être un avantage considérable.

---

<sup>2</sup> Témoin expert : Il s'agit d'un témoin à une audience du tribunal qui a une expertise précise. Cette expertise doit être dans un domaine en lien avec les points abordés dans cette audience.

## 5) Ne jamais tenter de se faire justice par soi-même

---

L'obligation du locataire de payer son loyer demeure. Attention, à ne pas vous faire justice en arrêtant de payer le loyer. Ce n'est vraiment pas une bonne idée. En effet, si votre propriétaire vous poursuit au Tribunal administratif du logement pour non-paiement de loyer, et que vous donnez comme argument qu'il n'a pas fait les travaux, vous allez perdre, il y aura décision de résiliation de bail et vous devrez sûrement déménager.

On ne peut pas se soustraire à une obligation, en tant que locataire, parce qu'une autre obligation, celle du propriétaire n'est pas respectée. Et ça va dans les deux sens! Un propriétaire ne peut pas vous expulser de force, pour non-paiement de loyer, sans passer par une audience au Tribunal administratif du logement!

Arrêter de payer votre loyer ne fera qu'empirer les tensions déjà présentes et ne réglera pas votre problème de réparation ou d'insalubrité. Vous risquez fortement de perdre votre logement et d'avoir mauvaise réputation pour une future location, puisque les jugements au Tribunal administratif du logement sont publics. Ne jamais arrêter de payer son loyer. Se faire justice en retenant le montant du loyer n'est jamais une bonne solution.

## 6) Abandon de logement s'il est impropre à l'habitation

---

Selon l'article 1915 du Code civil du Québec, un locataire peut abandonner son logement s'il devient impropre à l'habitation. Il doit alors aviser le locateur dans un premier temps, de l'état du logement, afin de donner une chance au propriétaire de rectifier la situation.

S'il n'y a aucune amélioration, il y a alors possibilité d'abandonner le logement en transmettant un avis d'abandon au propriétaire avant l'abandon ou dans les 10 jours qui suivent l'abandon. Le locataire quitte le logement en emportant avec lui ses biens personnels.

Du moment que le propriétaire reçoit l'avis d'abandon (preuve de réception), vous n'êtes plus responsable de payer les loyers suivants cette date. Vous trouverez un modèle d'avis d'abandon sur le site internet du Tribunal administratif du logement.

### **ATTENTION !**

Avant d'abandonner son logement, le locataire devrait toujours demander de préférence, une opinion juridique d'un avocat, afin de s'assurer qu'il a le droit de le faire.

Le locataire et le propriétaire sont liés par un contrat, c'est-à-dire le bail<sup>3</sup>. On ne peut donc pas abandonner son logement pour des problèmes mineurs et il faut avoir des preuves solides que le logement est impropre à l'habitation pour pouvoir l'abandonner. En effet, le propriétaire pourrait contester l'avis d'abandon si les motifs ne sont pas exemplaires, et il pourrait vous réclamer tous les loyers que vous n'aurez pas payé jusqu'à la relocation du logement. Le juge pourrait vous condamner à payer ces loyers plus les intérêts, etc.

---

<sup>3</sup> Il s'agit d'un contrat de location conclu entre un propriétaire et un locataire afin de définir leurs engagements respectifs concernant un logement.

Parfois, des photos ne suffisent pas. Dans certains cas, il faut avoir une évaluation de l'air (\$\$\$) d'un expert privé pour prouver la présence de moisissure, prouver que celle-ci est nocive pour la santé ainsi qu'avoir un papier médical d'un médecin, qui a lu le rapport d'évaluation de l'air, avant de l'émettre et qui confirme l'impact sur la santé. Pour qu'un juge du Tribunal administratif du logement déclare le logement impropre à l'habitation, il doit y avoir des preuves solides.

Sachez que si vous abandonnez le logement, il ne sera plus possible d'exiger que le propriétaire fasse les correctifs nécessaires, mais vous pourrez tout de même demander des dédommagements pour le préjudice, pour la période à laquelle vous aurez habité le logement et vous aurez subi ces problèmes.

**ATTENTION !**

Si l'état du logement insalubre résulte de votre faute, par négligence extrême d'entretien et de ménage par exemple, vous pourriez être tenu responsable de payer au propriétaire les coûts de réparation pour rendre le logement propre et habitable à nouveau. Il pourrait également vous réclamer les loyers perdus, jusqu'à la relocation des lieux.

Sachez que si vous hésitez à abandonner votre logement, il y a aussi possibilité de demander au Tribunal administratif du logement de résilier votre bail<sup>4</sup>. À défaut qu'un juge du Tribunal administratif du logement déclare le logement impropre à l'habitation, il pourrait décider d'accepter de résilier votre bail. En effet, l'article 1863 du Code civil du Québec stipule que si l'inexécution d'une obligation par l'une des parties, cause un préjudice sérieux, l'autre des parties peut demander la résiliation du bail. Normalement, on ne peut pas décider de briser un bail sans entente écrite avec l'autre partie, mais lorsque le préjudice subi est trop élevé, on peut demander au Tribunal administratif du logement de résilier le bail. Sinon, envisagez une entente de résiliation de bail écrite avec votre propriétaire. S'il a de l'ouverture, cela peut être une option intéressante.

Pour conclure, si vous avez des questions concernant vos démarches ou besoin de davantage de soutien, n'hésitez pas à contacter votre comité logement. Pour des conseils juridiques ou une opinion juridique, veuillez contacter un avocat.

---

<sup>4</sup> Résiliation de bail : c'est mettre fin à un bail. Cela peut se faire par une entente entre le locataire et le propriétaire ou par une décision du Tribunal administratif du logement. Une des parties ne peut seule mettre fin à un bail sans entente ou sans décision du tribunal.



## **Rappel des étapes pour les réparations non effectuées ou l'insalubrité**

- Avis verbal au propriétaire / entente à l'amiable / médiation**
- Envoi d'une mise en demeure au propriétaire**
- Vérifier si l'inspecteur municipal peut intervenir**
- Faire une demande au Tribunal administratif du logement**
- Audience au Tribunal administratif du logement**
- Jugement du Tribunal administratif du logement**