

Insalubrité majeure et recours du locataire

Vous remarquerez que la longueur de cette fiche démontre la complexité du sujet des insalubrités en logement et de vos recours en tant que locataire. Nous vous indiquerons les recours possibles en cas d'insalubrité majeure; en espérant que votre situation pourra se régler à l'une ou l'autre des étapes présentées.

Le site web du Tribunal administratif du logement (TAL) et les lois du Code civil du Québec (C.C.Q.) sont plutôt clairs au sujet de l'insalubrité majeure d'un logement. Tout d'abord, l'article 1913 al. 2, C.C.Q. stipule que « est impropre à l'habitation le logement dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public, ou celui qui a été déclaré tel par le tribunal ou par l'autorité compétente ».

Le critère de **menace sérieuse pour la santé ou la sécurité** n'est pas satisfait que dans les cas les plus graves : incendie, inondation, présence très importante de moisissures, absence de chauffage en hiver, infestation grave de vermine. **La situation doit être évaluée de façon objective et le danger doit être immédiat.** S'il s'agit d'insalubrité qui ne répond pas à ces critères, rien ne vous empêche de suivre les deux prochaines étapes pour tenter de remédier à la situation, puisque vous avez droit à la jouissance des lieux de votre logement et votre propriétaire est dans l'obligation de l'entretenir convenablement durant la durée de votre bail.

Première étape : arrangement à l'amiable

En cas d'insalubrité, majeure ou mineure, le locataire **doit d'abord en informer le locateur et en discuter** avec lui. Pour aider sa cause, selon le type d'insalubrité, le locataire peut rappeler au propriétaire qu'il est dans l'obligation de :

- Maintenir le logement en bon état d'habitabilité ;
- Entretenir le logement pour garantir qu'il puisse servir à son usage normal ;
- Faire toutes les réparations nécessaires, sauf celles à la charge du locataire ;
- Respecter les lois relatives à la sécurité, à la salubrité, à l'entretien et à l'habitabilité du logement ou de l'immeuble

Deuxième étape : la mise en demeure

Si le locateur n'agit pas convenablement, le locataire pourra ensuite envoyer une mise en demeure énumérant les problèmes vécus et mentionnant les actions requises ainsi que les délais exigés pour remédier à la situation. Cette étape sera préalable à l'ouverture d'un dossier au TAL en cas où le locateur ne répond pas favorablement à votre mise en demeure.

Vous retrouverez sur [notre site](#) une fiche *Mise en demeure et son fonctionnement* ainsi qu'un guide à suivre pour la rédiger étape par étape.

Troisième étape : le dépôt d'une demande au Tribunal administratif du logement

Si vous n'êtes toujours pas satisfait de la réponse de votre locateur, vous êtes en droit de déposer une demande au TAL. Afin d'appuyer le dossier, le locataire peut **obtenir un rapport d'inspection des autorités municipales ou de la Régie du bâtiment**, qui soulèverait des problèmes graves relatifs au logement ou à l'immeuble.

Les autorités municipales ont le droit de déclarer un logement impropre à l'habitation (art. 1913 al. 2, C.C.Q.). Le tribunal le peut aussi et peut l'exercer d'office même dans un cas où le litige ne porte pas sur l'état du logement (art. 1917, C.C.Q.). C'est généralement **le locataire qui doit établir l'état impropre de son logement**. Une telle preuve est cependant difficile à faire. Le TAL requiert des éléments de preuves vulgarisés provenant d'experts. De simples photos ne seront probablement pas suffisantes. La jurisprudence démontre aussi qu'un témoignage d'un médecin traitant peut être considéré comme une preuve recevable en cas d'insalubrité qui cause de sérieux problèmes de santé, tels les champignons et la moisissure qui peuvent causer des tords respiratoires. Dans ces jurisprudences, le témoignage du médecin était accompagné d'un rapport d'inspection des autorités municipales et/ou de la Régie du bâtiment.

Puis-je quitter mon logement ?

Certains locataires, devant l'inaction et les délais, sont tentés de quitter leur logement afin de protéger leur santé. Il faut néanmoins faire attention avant de faire usage de la procédure d'abandon de logement. En effet, **si l'abandon est jugé injustifié** par le tribunal, le locataire s'expose à une demande en dommages-intérêts de la part du locateur, pour perte de revenus de location.

La jurisprudence considère que cinq critères doivent être satisfaits pour qu'un locataire puisse abandonner son logement :

- 1) Les problèmes doivent être reliés à l'immeuble lui-même
- 2) L'état du logement doit avoir été dénoncé au locateur préalablement à l'abandon du logement
- 3) Le locateur doit être demeuré inactif à exécuter ses obligations légales
- 4) Les locataires doivent avoir quitté à cause de l'état du logement impropre et, si la santé des occupants était en jeu, une preuve médicale doit être produite
- 5) Il doit y avoir un lien de causalité entre l'état du logement et les dommages réclamés

Le locataire **doit envoyer un avis au propriétaire** avant de quitter ou dans les 10 jours de son départ. Cela permet d'éviter de devoir payer le loyer tout au long de la période où le locataire ne vit plus dans son logement (article 1915 C.c.Q.). Il faut préciser que le fait de simplement donner un avis ne dispense pas automatiquement de payer le loyer. Il faut s'assurer (comme mentionné ci-haut) que l'état du logement soit

réellement une menace à la santé et la sécurité des locataires avec, par exemple, le rapport d'un inspecteur municipal. Donc il faut être prudent avant de quitter sans payer le loyer. De plus, malgré avoir envoyé un avis, si l'état du logement résulte de la faute du locataire, il ne sera pas dispensé de payer le loyer (art. 1915 alinéa 2 C.c.Q.).

En vertu de l'article 1916 alinéa 1 C.c.Q. le propriétaire doit avertir son locataire dès que le logement est redevenu propre à l'habitation s'il connaît la nouvelle adresse du locataire. À son tour le locataire doit répondre dans les 10 jours énonçant s'il reprend ou non le logement. En vertu de l'article 1916 alinéa 2 C.c.Q., si le locataire n'avait pas transmis sa nouvelle adresse ou encore si le locataire décide de ne pas reprendre le logement, **le bail est résilié** de plein droit et le propriétaire peut de nouveau louer à quelqu'un d'autre.

Nous vous invitons à consulter le site d'[Éducaloi](#) afin d'en apprendre davantage sur les recours des locataires en regard des logements en mauvais état. Vous retrouverez aussi sur notre site le dépliant [Un logement salubre, propre à l'habitation et en bon état! J'y ai droit!](#) pour les ressources locales (Lévis) pouvant vous aider.

En terminant, l'article ci-dessous témoigne des recours possibles envers le locateur si ce dernier se retrouve en situation d'inexécution.

1863. L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.

L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de loyer; lorsque le tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir.

RESSOURCES SUPPLÉMENTAIRES

Nous vous invitons à communiquer avec le [Tribunal administratif du logement](#) au 1-800-683-2245 ou encore par [courriel](#). Un préposé aux renseignements pourra vous donner des réponses neutres sur vos droits et obligations en tant que locataire.

Pour vos questions juridiques, vous pouvez communiquer avec le [Centre de justice de proximité de Québec-Chaudières-Appalaches](#) au 1-833-614-2470.

La [Régie du bâtiment](#) : 1-800-361-0761 pour les renseignements généraux ou faites l'option 5 s'il y a un danger imminent en sécurité du bâtiment.