

LE LOGEMENT IMPROPRE AUX YEUX DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

Ensemble et bien logé!
24 septembre 2015

Présenté par :
Me Mélanie Chaperon
Cabinet-boutique en droit locatif

Présentation

1. Mandat et mission de la Régie du logement
2. Définitions, lois/règlements
3. Demandes en justice : logement impropre et insalubre
4. Fardeau de la preuve
5. Rapports d'experts

1. Mandat et mission de la Régie du logement

Mandat de la Régie du logement

La Régie est chargée de :

- **renseigner** les locateurs et les locataires sur leurs **droits et obligations** résultant du bail d'un logement
- **favoriser la conciliation** entre locateurs et locataires
- faire des **études** et établir des **statistiques** sur la situation du logement
- **publier** périodiquement un recueil de **décisions rendues** par les régisseurs

Mission de la Régie du logement

- Le **bail** de logement, le bail d'une chambre, celui d'une maison mobile placée sur un châssis, qu'elle ait ou non une fondation permanente, et celui d'un terrain destiné à recevoir une maison mobile
- Les **baux relatifs aux services, accessoires et dépendances** du logement, de la chambre, de la maison mobile ou du terrain, ainsi qu'aux services offerts par le locateur qui se rattachent à la personne même du locataire

2. Définitions

Habitation impropre

- 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.

Distinction

Logement impropre (exemples)	Logement en mauvais état d'habitabilité (exemples)
Pas de chauffage	Trou dans le mur
Pas d'eau	Planchers usés
Pas d'électricité	Manque des portes de chambre
Moisissures importantes	Insectes (ex. mouches)
Feu	
Insalubrité	
Pas de fenêtres	
Punaises de lit	
Rongeurs, vermine	

Habitabilité vs impropre

Commentaires du ministre de la Justice

- L'état d'un **logement impropre** à l'habitation requiert, quant à l'**aspect sanitaire, un degré supérieur d'insalubrité** à celui supposément compris dans la notion d'inhabitabilité.
- Ce ne sont **pas tous les logements en mauvais état d'habitabilité qui peuvent être considérés comme impropres à l'habitation.**

État propre vs bon état habitabilité

Obligation de délivrer et de maintenir le logement dans un état propre à l'habitation

Le Traité de droit civil sur Le Louage :

Parfois, ils paraissent se satisfaire de l'existence d'un **préjudice sérieux** [...] plutôt que d'un état strictement impropre à l'habitation.

Habitabilité

L'**habitabilité** renferme implicitement une **exigence de salubrité dont l'absence peut amener à la conclusion qu'un logement est impropre à l'habitation.**

Inhabitabilité

Le Précis du droit de la vente et du louage :

- Il n'est plus requis que les lieux soient inhabitables ou inutilisables et qu'il existe un état d'urgence pour justifier le preneur de quitter le logement (sic). Il suffit que le locateur ne remplisse pas substantiellement ses obligations.

Impropre

Pour être impropre à l'habitation, il faut que l'état du logement constitue « **une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public** » ou encore que le logement ait été déclaré impropre à l'habitation par le Tribunal ou par une autre autorité compétente. Ce sont **les problèmes les plus graves d'aptitude du bien qui sont visés** (eau potable ou encore humidité excessive rendant les locataires malades).

2 - Lois - règlements

Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements, Montréal

Un bâtiment ou un logement ne doit pas porter atteinte à la santé ou à la sécurité des résidents ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve. Sont notamment prohibés et doivent être supprimés :

1. la **malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment** principal, d'un logement, d'un balcon ou d'un bâtiment accessoire
2. la **présence d'animaux morts**
3. l'**entreposage ou l'utilisation de produits ou matières** qui dégagent une **odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques**
4. le **dépôt d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables** ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin

Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements, Montréal (suite)

5. **l'encombrement d'un moyen d'évacuation**
6. un **obstacle empêchant la fermeture et l'enclenchement d'une porte** dans une séparation coupe-feu exigée
7. la **présence de glace ou de condensation** sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre
8. **l'amas de débris, matériaux, matières gâtées ou putrides, excréments** ou autres états de malpropreté
9. la présence de **rongeurs, d'insectes ou de vermine, à l'exclusion de punaises de lit**, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci
 - 9.1 la présence de punaises de lit ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de celles-ci
10. la **présence de moisissures, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération** de celles-ci

Règlement sur les nuisances, Trois-Rivières

- Est prohibé le fait de :
 - **négliger de réparer un bâtiment**
 - **laisser un bâtiment se détériorer et, ainsi, devenir un danger pour la santé ou la sécurité de ses occupants ou du public en général**
 - faire défaut de s'assurer de la **solidité nécessaire d'une partie constituante d'un bâtiment** afin que celui-ci résiste aux effets combinés du poids de la neige, de la force du vent et des autres éléments de la nature
 - laisser un bâtiment ou un **logement dans un état de malpropreté, de détérioration ou d'encombrement incompatible** avec l'usage auquel il est destiné

Règlement sur les nuisances, Trois-Rivières (suite)

- laisser un bâtiment ou un logement **dépourvu d'appareils de chauffage ou d'éclairage** ou d'une **source d'alimentation en eau potable**
- laisser un bâtiment ou un logement **dépourvu d'une salle de bain**
- **ne pas maintenir une température d'au moins 15° Celsius** dans un bâtiment et dans un logement qui y est situé **devenu vacant** ou utilisé de façon discontinue à l'exclusion d'un bâtiment accessoire, agricole ou incendié
- tolérer une **situation susceptible de favoriser la présence de vermine ou de rongeurs**
- **ne pas prendre les mesures nécessaires pour détruire la vermine ou les rongeurs** dans ou sur un immeuble et empêcher leur réapparition

Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de la Mauricie-et-du-Centre-du-Québec

Loi sur la santé publique

- La **protection de la santé** de la population et la **mise en place de conditions favorables** au maintien et à l'amélioration de l'état de santé et de bien-être de la population en général
- Les **actions de santé publique** :
 - **Protéger, maintenir ou améliorer l'état de santé et de bien-être de la population** en général.
 - Elles ne peuvent viser des individus que dans la mesure où elles sont prises au bénéfice de la collectivité ou d'un groupe d'individus.

3. Demandes en justice : logement impropre et insalubre

Recours devant la Régie

Locataire	Locateur (propriétaire)
Résiliation de bail	Demander une ordonnance de rendre propre
Diminution de loyer	Résiliation du bail
Dommages et intérêts	Demander des dommages et intérêts
Demander une ordonnance d'exécuter ses obligations	
Ordonnance de sauvegarde	
Dommages et intérêts punitifs	

Délai d'attente des causes

Causes insalubrité	Autres causes
9 semaines si locataire dans les lieux	5 semaines (non-paiement de loyer)
64 semaines si le locataire a quitté les lieux	23 semaines (fixation de loyer)

91 semaines d'attente pour une cause générale

Obligations du locateur

Obligations de résultat

- L'absence de résultat ou de dommage causé au locataire fait présumer la faute au locateur.

Obligation de garantie

- Il est responsable sauf s'il démontre que le locataire lui a empêché d'exécuter son obligation.

Droits et obligations du locateur

Droits et obligations	Article
Résiliation du bail lorsque le logement devient impropre à l'habitation.	1972
Le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état et de l'entretenir pendant toute la durée du bail.	1854, 1910
Faire toutes les réparations nécessaires, à l'exception des menues réparations d'entretien.	1864
Une fois que le logement redevient propre, le locateur doit aviser le locataire par écrit. Délai de 10 jours pour y répondre.	1916

Droits et obligations du locataire

Droits et obligations	Article
Prouver : <ul style="list-style-type: none"> • Un problème grave et sérieux • Ne pas être l'auteur de ce problème • Avoir dénoncé cet état à son locateur • Suite à cette dénonciation, le locateur n'a pas remédié au problème 	1866
<ul style="list-style-type: none"> • User du logement avec prudence et diligence 	1855
<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir en bon état de propreté 	1911
<ul style="list-style-type: none"> • Donner accès pour effectuer des travaux 	1933
<ul style="list-style-type: none"> • Aviser le locateur dans un délai raisonnable suite au constat 	1866

Droits et obligations du locataire (suite)

Droits et obligations	Article
Avant la prise de possession : le locataire peut refuser de prendre possession	1914
En cours de bail : le locataire peut abandonner son logement et doit aviser le locateur dans les 10 jours de son abandon ou avant <ul style="list-style-type: none">• Départ imminent, raison	1915

Résiliation :

- si locataire déguerpit
- si le logement est impropre et abandonné par le locataire sans avis

Avis d'abandon du logement (modèle)

- Voir [modèle d'avis d'abandon du logement](#) sur le site de la Régie du logement

Sans avis

- Le locataire est tenu aux dommages et doit payer son loyer, sauf s'il démontre que le logement est impropre à l'habitation.
- Le locateur peut aussi demander à ce que le bail soit résilié.

Renonciation

Est-ce qu'un locataire peut renoncer à son droit de résiliation de bail pour logement impropre?

- Non, article d'ordre public, ce qui signifie non seulement la protection du locataire, mais aussi du public, alors c'est illégal d'y renoncer.

Tribunal

Est-ce que le tribunal peut déclarer, qu'un logement est impropre à l'habitation?

Il peut :

- statuer sur le loyer
- fixer les conditions nécessaires à la protection des droits du locataire
- ordonner que le logement soit rendu propre à l'habitation

Tribunal

Évaluation de l'état d'insalubrité

Le tribunal doit ainsi être convaincu que c'est objectivement le cas, en se demandant si une personne normale vivrait dans un tel logement et dans de telles circonstances.

- « (...) pour évaluer si l'impropreté d'un logement à habitation constitue une menace sérieuse pour la santé, **la Cour doit procéder à ladite évaluation** d'une façon **objective et se demander si une personne ordinaire peut vivre objectivement dans les conditions exposées** lors de l'audition.
- Ce ne sont **pas les appréhensions subjectives ni l'état psychologique** du locataire ou des occupants qui doivent prévaloir mais bien la situation ou l'état des lieux compris et **analysé objectivement** lors de la prise de décision du déguerpissement (...) »

Le questionnement du tribunal

1. **L'appartement était-il impropre à l'habitation?**

Si oui, ces derniers pouvaient-ils déguerpir comme ils l'ont fait?

2. **Existe-t-il un lien entre les problèmes de santé et la moisissure découverte dans l'appartement?**

3. **Les compagnies propriétaires de l'immeuble sont-elles responsables des préjudices?**

Si oui, quel montant ces derniers ont-ils le droit de réclamer?

4. Fardeau de la preuve

Fardeau de la preuve

Le locataire a le fardeau de la preuve lorsqu'il s'agit de démontrer que son logement est impropre à l'habitation. C'est donc à celui qui invoque que le logement est impropre à le démontrer, mais **le fardeau est plus lourd que celui d'un préjudice sérieux et il faut démontrer un degré supérieur d'insalubrité.**

La preuve doit être fiable. L'apparence ne suffit pas comme dans le cas d'une résiliation de bail où la preuve de préjudice sérieux sera suffisante pour faire résilier le bail.

Logement impropre ou pas?

Le fait qu'il y ait punaises de lit, des moisissures, des matières dangereuses, des risques électriques.... rend-il le logement impropre à l'habitation?

Chaque cas est un cas d'espèce et il faut **analyser la preuve pour savoir s'il s'agit vraiment d'un logement impropre** à l'habitation.

Preuve

Exemple : punaises de lit

La locataire produit à l'audience diverses photos démontrant la présence d'insectes dans son logement ayant l'apparence de punaises de lit et de cafards. Certaines photos montrent que la locataire ou des occupants du logement ont été piqués.

La locataire a démontré la présence de punaises de lit et de cafards au logement, de même que des **piqûres** subies par la locataire et/ou des occupants du logement.

Le Tribunal estime que l'inaction totale du locateur a fait en sorte que la locataire a subi et qu'elle continue de subir, **une menace sérieuse à sa santé, mais aussi à celle des occupants de son logement.**

La locataire a établi à la satisfaction du Tribunal que le logement est impropre à l'habitation. En conséquence, le bail de la locataire est résilié.

Preuve faible

- Le tribunal ajoute que **la force probante** des **photos déposées** par le locataire est **faible** : ces photos ne sont pas datées et elles ne sont pas corroborées par une preuve médicale ni même par la preuve documentaire qui ne fait état d'aucun constat de punaises.

Preuve : service incendie

Exemple : matières dangereuses

Un rapport d'inspection du service des incendies **démontre que l'appartement occupé par la locataire contient une importante accumulation de matières combustibles.**

Le bureau des affaires juridiques de la Ville transmettait à la locataire une **mise en demeure** en vertu de l'article 6 sur la Loi sur la sécurité incendie mentionnant que les objets entreposés représentaient **un risque anormal d'incendie.**

- o La **lettre** fait aussi référence que le Service incendie de la Ville a dû **intervenir après qu'un feu eût pris naissance dans le logement.**

Preuve : service incendie

Exemple : problèmes électriques

La locataire allègue qu'elle a vu de la fumée sortir d'une prise de courant. Elle a alors téléphoné au 9-1-1 et le Service de sécurité incendie et civile de la Ville a visité les lieux.

L'officier responsable de l'intervention a conclu que le locateur devait « faire vérifier et remettre en fonction par un maître électricien le système électrique ». Il inscrit également sur son rapport : « Veuillez nous fournir, dès que possible, le ou les certificats de travaux signés par une personne qualifiée pour les éléments suivants : R électricité Autres commentaires : Panneau électrique non-conforme. Risque d'incendie. Vérif. interrupteur et prise de courant (*illisible*) »

Ce rapport a été remis à la locataire par la Ville, mais non pas à la locatrice. Celle-ci en a eu connaissance lorsque la locataire lui a expédié par courrier recommandé un avis d'abandon des lieux.

Preuve : service incendie

Exemple : problèmes électriques

La **locataire allègue que l'état du logement constituait une menace sérieuse pour sa santé et sa sécurité.**

La locataire a témoigné de problèmes de santé dont elle aurait souffert, **mais cette preuve n'est pas corroborée. De plus, le lien entre les problèmes de santé allégués et l'état du logement n'a pas été fait.**

Concernant l'état des lieux, **la preuve de la locataire repose sur le rapport du Service d'incendie. Or, une lecture attentive de ce document révèle qu'au niveau de la sécurité des lieux, aucune recommandation n'est faite autre que de fournir dès que possible, le certificat de travaux signé par une personne qualifiée.**

Les lieux n'ont pas été barricadés ni un ordre d'évacuation n'a été donné à la locataire ni même une recommandation n'a été faite aux parties d'aviser leur compagnie d'assurances.

En fait, l'officier responsable a constaté un problème avec la prise de courant. Il a alors fermé le circuit.

Preuve médecin traitant

Exemple: moisissures

Lettre du médecin traitant

laquelle expliquait les risques de son jeune patient face à la moisissure...

Nous lui avons fortement conseillé médicalement de quitter les lieux afin de réduire les risques d'infections fongiques. **Les infections fongiques sévères chez les immunosupprimés sont souvent associées à des décès.** Il pourrait être médicalement acceptable pour le patient pour retourner dans un environnement qui a été nettoyé en profondeur et où l'absence de moisissures est confirmée par un spécialiste.

- La preuve révèle que les locataires n'ont pas rempli substantiellement leurs obligations.
- Le tribunal considère le départ de la locataire comme pleinement justifié dans les circonstances, **vu l'état de santé très précaire de son jeune fils et vu la dangerosité d'infections bactériennes et fongiques dues à la présence de cette moisissure qui pouvait alors affecter gravement la santé et même la vie du patient.**

Preuve : médecin traitant

Exemple : moisissures

Le **tribunal doit ainsi être convaincu que c'est objectivement le cas**, en se demandant si une personne normale vivrait dans un tel logement et dans de telles circonstances.

Ce ne sont pas les appréhensions subjectives ni l'état psychologique du locataire ou des occupants qui doivent prévaloir mais bien la situation ou l'état des lieux compris et analysé objectivement lors de la prise de décision du déguerpissement (...) »

En présence de moisissure, on peut considérer qu'il existe une menace objective et sérieuse pour la santé.

Dans un jugement la Cour supérieure **demande de prouver trois choses dans un tel cas**; à savoir la **présence de moisissures, des problèmes de santé et un lien entre les deux.**

Preuve

Exemple : moisissures

...ils n'ont pas eu l'usage du sous-sol en raison des odeurs et des moisissures alors qu'elle était enceinte. Un billet médical a été produit (L-10).

Par ailleurs, en **l'absence d'une analyse objective par un expert en la matière**, le Tribunal ne peut conclure qu'il y avait des traces de moisissures dans le plafond et sur le béton.

REJETTE la demande des locataires

5. Rapports d'experts

Les expertises nécessaires

BÂTIMENT

(exemples)

- Inspecteur de la Ville
- Architecte
- Technologue
- Inspecteur en bâtiment
- Microbiologiste
- Ingénieur
- Exterminateur
- Service de prévention des incendies
- Direction de santé publique

MÉDICAL

(exemples)

- Médecin
- Infirmière
- Travailleuse sociale
- Psychologue
- Travailleur social

Contenu du rapport

- Taux d'humidité
- Nombre d'insectes
- Périmètre de la moisissure
- Source de l'infiltration d'eau
- Surface touchée
- Odeur sentie à quelle distance
- Type de spores
- Type de produits utilisés
- Effets sur la santé
- Etc.

Exemples d'appareil pour quantifier :

- hygromètre
- photos
- thermomètre
- rapport écrit

Lien de causalité

Il revient aux locataires de prouver la nature des moisissures présentes et leur dangerosité. Sur cette question, le tribunal s'exprime comme suit :

« D'autre part, la preuve soumise par les locataires ne permet pas au tribunal de conclure que leur départ était justifié. Le tribunal ne doute aucunement que la présence de moisissure a pu créer des appréhensions légitimes. Toutefois, le **départ prématuré des locataires avant même qu'ils permettent aux locataires de corriger le problème dénoncé ne peut se justifier a posteriori** et permettre ainsi de valider leur départ du logement. »

Lien de causalité (suite)

- Ces appréhensions, quoique légitimes, pouvaient s'avérer mal fondées, ce qui ne pouvait être découvert qu'en procédant à une analyse de moisissure retrouvée au logement et des conséquences sur la santé des occupants.

« **Ainsi, la seule présence de moisissure dans un logement ne donne pas automatiquement le droit à la résiliation du bail.** [...] Ainsi, les locataires devaient établir avoir été exposés à un facteur de risque et établir un lien de causalité avec le préjudice subi. »

Lien de causalité (suite)

Il faut démontrer avec preuves à l'appui, par exemple, que cette moisissure est dangereuse et constitue une menace sérieuse pour la santé des occupants, **il faut donc présenter un rapport d'inspecteur municipal ou privé, microbiologiste et un rapport médical** afin que l'on puisse déterminer que leur état de santé résulte de la condition dans laquelle ils vivent.

La preuve doit être fiable.

L'apparence ne suffit pas comme dans le cas d'une résiliation de bail où la preuve de préjudice sérieux sera suffisante pour faire résilier le bail.

Cas d'application jurisprudentielle

Sans lien de causalité

Par exemple, **Le Tribunal ne possède pas de preuve de relation causale médicale** entre les manifestations de rougeurs, qui pourrait être de l'eczéma, selon la mère de l'enfant et l'état du logement.

Cependant, la **connaissance d'office, voulant qu'une telle présence de moisissure dans le logement puisse être un danger pour la santé et la sécurité des occupants est suffisante**, d'autant plus qu'il est reconnu que le système immunitaire des enfants en bas âge, ici quatre mois, est plus fragile que la population en général. Il est établi de manière prépondérante que le risque était objectif et présent.

Le locataire n'avait pas à prouver scientifiquement ou par une preuve médicale que son état de santé ou celui de son enfant était effectivement affecté par la moisissure.

Les frais d'expertise

Peut-on les récupérer les frais et si oui, comment?

En principe, non.

En vertu de la Loi sur la Régie du Logement :

79.1. Lors de la décision, le régisseur peut adjuger sur les frais prévus par règlement.

Malheureusement, rien n'est prévu quant aux dépens ou aux frais extrajudiciaires, dans le *Tarif des frais exigibles par la Régie du logement*, R.R.Q., 1981, c. [R-8.1, r. 6], contrairement à l'article 477 du C.p.c. qui ne s'applique pas à la Régie du Logement.

Certains invoquent : « Ils doivent être nécessaires et raisonnables. »

PÉRIODE DE QUESTIONS



Me Mélanie Chaperon

4284, avenue de Lorimier
Montréal (Québec) H2H 2B1
Téléphone : 514 755-6597
Télécopieur : 514 522-4727

Courriel : info@melaniechaperon.com
Site Web : www.melaniechaperon.com
