



Insalubrité d'un logement

Procédure, droit et devoir

Insalubrité d'un logement : Procédure, droit et devoir

Pour amples informations, visitez le site internet de la Régie du logement

par Service de l'urbanisme et du développement économique

Quelle est la définition d'un logement insalubre

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. » Ceci peut être un logement sans eau courante, sans chauffage, un logement infesté de vermine, en ruine, etc. (c.c.q. art. 1913).

Par contre, la moisissure n'est pas nécessairement synonyme d'insalubrité au sens propre comme l'entend la Régie. Tout appartement possède un bas niveau d'éléments fongicides quasi-inévitable. Dans ces cas précis, il incombe à la municipalité de définir si un appartement est insalubre ou non et d'en faire rapport au demandeur.

Le logement est déjà insalubre lors de votre prise de possession

Le locataire ne peut offrir un logement impropre à l'habitation. Il est du devoir du locataire 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.

«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 logement devient insalubre durant la possession

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

locataires 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 est conçu par le Service d'urbanisme de la Ville.

(<http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/droits/lois.asp>).

Le processus peut être long avant d'obtenir une réponse. Le service d'urbanisme vous conseille vivement de privilégier la discussion avec votre locataire avant de passer par les recours légaux et la Régie.

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 motivantes votre départ, 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 de la Régie du logement. Dès que le logement redevient habitable, le locataire 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 locataire est en droit de contester votre décision et de faire appel à la Régie du logement comme arbitre.

Devoir du locataire

Le locataire est dans l'obligation de maintenir le logement dans un état convenable.

Si vous rendez un logement inhabitable par diverses façons, le locataire 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.

Note : En dernier recours, et par la voie de son règlement, la Ville de Donnacona peut, suite au dépôt d'une plainte à l'un de nos inspecteurs municipaux, faire parvenir une mise en demeure au propriétaire ou locataire lui enjoignant de procéder aux travaux nécessaires.

Si le propriétaire ou l'occupant ne donne pas suite à la mise en demeure dans un délai mentionné, la Municipalité pourra s'adresser à des tribunaux.

Source

- Code civil du Québec
- Code du bâtiment
- Régie du logement
- <http://www.educaloi.qc.ca/>