



Insalubrité

Qu'est-ce que c'est?

On parle d'insalubrité lorsqu'un logement contient de la moisissure, de la vermine, des insectes ou des punaises de lit, des odeurs nauséabondes, etc, ou se retrouve dans un état de saleté hors du normal.

Dans tous les cas, c'est au propriétaire que revient la responsabilité d'offrir un logement en bon état d'habitabilité et de le maintenir ainsi pendant toute la durée du bail. (arts.1910 et 1912 C.c.Q.), à moins que l'état du logement résulte de la faute du ou de la locataire. Il faut rapidement avvertir le propriétaire du problème et celui-ci doit résoudre le problème en entier. S'il ne le fait pas, vous devrez lui envoyer une mise en demeure avant d'ouvrir un dossier auprès du tribunal.

Par exemple, c'est sa responsabilité de procéder à l'extermination des « locataires clandestins ». Il ne suffit pas que le propriétaire mette du poison ou installe des pièges : le problème doit être réglé en entier. Cependant, un propriétaire peut demander la résiliation du bail lorsqu'un locataire a un comportement qui cause des infestations à répétition (art.1972 C.C.Q.).

Si l'état de votre logement est une menace pour votre santé ou votre sécurité, le logement peut être évacué sur ordre de la ville. Il peut s'agir d'un système de chauffage déficient, d'une fuite de gaz, du manque d'eau chaude, de moisissure, de présence de vermine ou d'insectes.

Refus de possession et abandon du logement

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 (art.1913 C.c.Q.). Le locataire peut demander la résiliation du bail lorsque le logement devient impropre à l'habitation (art. 1972 C.c.Q.)

Le locataire peut aussi refuser de prendre possession du logement s'il est impropre à l'habitation; le bail est alors résilié de plein droit (art. 1914 C.c.Q.).

Le locataire peut aussi abandonner le logement en cours de bail si celui devient impropre à l'habitation. Il doit cependant envoyer un avis écrit au propriétaire avant ou dans les 10 jours suivant l'abandon. Le locataire qui donne cet avis est dispensé de payer le loyer pour la période pendant laquelle le logement est impropre à l'habitation, à moins que l'état du logement ne résulte de sa faute (art.1915 C.c.Q.) Dès que le logement redevient propre à l'habitation, le propriétaire est tenu d'en aviser le locataire, si ce dernier l'a avisé de sa nouvelle adresse; le locataire est alors tenu, dans les 10 jours, d'aviser de son intention de réintégrer ou non le logement. Si le locataire n'a pas avisé le propriétaire de sa nouvelle adresse ou de son intention de réintégrer le logement, le bail est résilié de plein droit et le propriétaire peut trouver un nouveau locataire (art. 1916 C.c.Q.). Le bail est aussi résilié de plein droit lorsque le logement est impropre à l'habitation et que le locataire l'abandonne sans en aviser le propriétaire (art.1975 C.c.Q.).

ATTENTION

Ce que l'on croit insalubre ou impropre ne l'est peut-être pas aux yeux de la loi. Il est important pour le locataire d'en avoir les preuves (témoins, photos, rapports d'inspection, etc.) au cas où le propriétaire demande un remboursement pour les mois de loyer non-payés.





Unsanitary conditions

What is it?

We talk about unsanitary conditions when a home contains mold, vermin, insects or bedbugs, foul odors, etc., or is found in an unusually dirty state.

In all cases, it is the landlord's responsibility to provide housing in good condition and to maintain it for the duration of the lease. (arts. 1910 and 1912 C.C.Q.), unless the condition of the dwelling results from the fault of the tenant. The landlord must be quickly notified of the problem and must resolve the problem entirely. If they do not, you will have to send him a formal notice before opening a case with the court.

For example, it is the landlord's responsibility to carry out the extermination of "illegal tenants". It is not enough for them to put poison or set up traps: the problem must be solved entirely. However, a landlord can request the termination of the lease when a tenant behaves in a way that causes repeated infestations (art. 1972 C.C.Q.).

If the condition of your dwelling is a threat to your health or safety, the dwelling can be evacuated by order of the city. It could be a faulty heating system, a gas leak, lack of hot water, mold, vermin or insects.

Refusal of possession and abandonment

A dwelling is unfit for habitation if it constitutes a serious threat to the health or safety of the occupants or the public, or if it has been declared as such by the court or by the competent authority (art. 1913 C.C.Q.). The tenant can request the termination of the lease when the dwelling becomes unfit for habitation (art. 1972 C.C.Q.).

The tenant can also refuse to take possession of the dwelling if it is unfit for habitation; the lease is then automatically resiliated (art. 1914 C.C.Q.).

The tenant can also abandon the dwelling during the lease if it becomes unfit for habitation. However, he must send a written notice to the landlord before or within 10 days of abandonment. The tenant who gives this notice is exempt from paying the rent for the period during which the dwelling is unfit for habitation, unless the condition of the accommodation results from his fault (art. 1915 C.C.Q.). As soon as the dwelling becomes fit for habitation again, the landlord is required to notify the tenant, if the latter has notified him of his new address; the tenant is then required, within 10 days, to advise of his intention to return or not. If the tenant has not informed the landlord of his new address or of his intention to return to the dwelling, the lease is automatically resiliated and the owner can find a new tenant (art. 1916 C.C.Q.). The lease is also automatically resiliated when the dwelling is unfit for habitation and the tenant abandons it without notifying the landlord (art. 1975 C.C.Q.).

ATTENTION

What is believed to be unsanitary or unfit for habitation may not be considered as such by the law. It is important for the tenant to have proof of the dwelling's condition (witnesses, photos, inspection reports, etc.) in case the landlord requests a refund for the months of unpaid rent.

