



GUY AUDET AVOCATS

# LES PUNAISES DE LIT : ÇA PIQUE, QUI FAIT QUOI?

*Par Me Guy Audet*

*14 novembre 2016*

## **MISE EN GARDE**

Le Barreau de Montréal organise de nombreuses activités et conférences à l'intention de ses membres. Certains conférenciers acceptent gracieusement que le Barreau de Montréal publie leurs textes et présentation sur son site Internet au bénéfice de l'ensemble des avocats. Ces textes et documents reflètent l'état du droit au moment de leur présentation et ils ne font l'objet d'aucune mise à jour, sauf indication contraire. Ils ne dispensent pas les avocats qui s'y réfèrent de la lecture de la législation en vigueur.



GUY AUDET AVOCATS

## 1. LES OBLIGATIONS DU LOCATEUR

« **1854.** Le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail.

Il est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail. »

« **1864.** 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; celles-ci sont à la charge du locataire, à moins qu'elles ne résultent de la vétusté du bien ou d'une force majeure. »



GUY AUDET AVOCATS

## 1.1 AGIR AVEC DILIGENCE

Lorsque la présence de punaises est dénoncée, le locateur doit agir rapidement en contactant une compagnie d'extermination professionnelle.



GUY AUDET AVOCATS

## 1.2 FAIRE LES SUIVIS ADÉQUATS ET ENVOYER LES AVIS NÉCESSAIRES

- S'assurer que l'exterminateur aura accès aux lieux loués;
- S'assurer que les logements seront préparés adéquatement pour le traitement prévu;
- Faire un suivi pour s'assurer de l'éradication totale des punaises.



GUY AUDET AVOCATS

## 1.3 INTERVENIR SI UNE SITUATION PROBLÉMATIQUE SURVIENT

- Si un locataire de l'immeuble refuse l'accès sans raison ou ne prépare pas son logement pour le traitement, le locateur doit réagir en envoyant une mise en demeure et, en l'absence de résultats, en entreprenant les recours appropriés à la Régie du logement



GUY AUDET AVOCATS

## 2. LES RECOURS DU LOCATAIRE

Lorsqu'un problème de punaises persiste dans un logement et que le locateur refuse d'agir, des recours s'ouvrent au locataire.



GUY AUDET AVOCATS

## 2.1 EXÉCUTION EN NATURE

- Le locataire peut requérir, de la Régie du logement, une ordonnance obligeant le propriétaire à procéder à une extermination, avec un professionnel, du logement concerné et de tout l'immeuble.
- **Carlos Cruz c. Marcel Ouimet, 2016 QCRDL 39084, 10 décembre 2015** : Le locateur demande la résiliation du bail en alléguant la faute du locataire qui aurait amené des punaises dans l'immeuble, la preuve n'en étant pas faite (exterminateur non présent), sa demande est rejetée. Le locataire demandait une exécution en nature pour enrayer la présence de punaises. Une ordonnance est rendue contre le locateur



GUY AUDET AVOCATS

## 2.2 DIMINUTION DE LOYER ET DOMMAGES-INTÉRÊTS

- Le locataire peut demander une diminution de loyer, l'obligation du locateur étant de résultat, la diminution de loyer servira à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties.
- Également, une demande en dommages-intérêts peut être faite. Selon le courant jurisprudentiel dominant, de tels dommages seront accordés uniquement si le locataire prouve une faute ou une négligence de la part du propriétaire.





GUY AUDET AVOCATS

## 2.2 DIMINUTION DE LOYER ET DOMMAGES-INTÉRÊTS (SUITE)

***Monique Marcotte c. Garita Entreprise, 2013 QCRDL 21867, 18 juin 2013*** : En l'absence de preuve sur l'origine des punaises, le propriétaire bénéficie de la défense du trouble du fait d'un tiers (1859 C.c.Q.);



GUY AUDET AVOCATS

## 2.2 DIMINUTION DE LOYER ET DOMMAGES-INTÉRÊTS (SUITE)

**Marie Soudre c. OMH de Montréal, 2015 QCRDL 34571, 28 octobre 2015** : Va à l'encontre de *Garita Entreprise* et rejette le concept de faute d'une tiers présumée. La juge administrative Gascon précise :

« D'autre part, avec égard, contrairement à l'affaire *Marcotte c. Garita Entreprise*, le Tribunal estime que l'intention du législateur n'était pas de retenir, lorsqu'il y a ignorance de la cause du problème, l'équivalent de la faute d'un tiers et les moyens de défense qui s'y rapportant, soit en permettant la démonstration d'une preuve de diligence raisonnable et conséquemment, que le seul droit alors du locataire serait d'établir qu'il a droit à une diminution de loyer pour perte de jouissance. »



GUY AUDET AVOCATS

## 2.2 DIMINUTION DE LOYER ET DOMMAGES-INTÉRÊTS (SUITE)

- **Bah c. Chapleau, 28 octobre 2015** : Cite et confirme *Garita Entreprise*, accorde 100 \$ de diminution de loyer;
- **André Lanoue c. 9280-8666 Québec inc., 2015 QCRDL 40172, 17 décembre 2015** : Cite et confirme *Garita Entreprise*, mais juge que le locateur n'a pas agi avec diligence et accorde des dommages moraux de 500 \$ et des dommages matériels de 567.88 \$ ;
- **Dimitrios Panos c. Shahabuddin Mridha, 2016 QCRDL 242, 7 janvier 2016** : Cite et confirme *Garita Entreprise*, rejette la demande en dommage et ajoute que, pour réclamer ses meubles, le locataire devait aviser le locateur de son intention de les jeter;



GUY AUDET AVOCATS

## 2.2 DIMINUTION DE LOYER ET DOMMAGES-INTÉRÊTS (SUITE ET FIN)

- ***Amélie Turmel et Richard Harvey c. Office municipal d'habitation de Québec, 2016 QCRDL 835, 13 janvier 2016*** : Cite et confirme *Garita Entreprise*, mais indique que la locatrice a fait preuve de négligence dans les traitements de sorte que des dommages-intérêts sont accordés;



GUY AUDET AVOCATS

## 2.3 RÉSILIATION DU BAIL

- En cas d'infestation de punaises persistante, le locataire peut demander la résiliation du bail en alléguant que le locateur ne respecte pas ses obligations.
- ***Katherine Goddard c. Entreprise Agostino inc., 2016 QCRDL 3645, 1<sup>er</sup> février 2016*** : Le locataire demande la résiliation du bail alléguant la présence récurrente de punaises dans le logement. Dans ce dossier, le locateur ne réussit pas à éradiquer les punaises complètement et la juge administrative conclut à un manquement des obligations du locateur et ordonne la résiliation du bail.



GUY AUDET AVOCATS

## 2.3 RÉSILIATION DU BAIL (SUITE ET FIN)

- ***Dexiu Wang et He Jin c. Parkview Realities inc., 2015 QCRDL 40827, 30 décembre 2015*** : Les locataires demandent la résiliation du bail après avoir transmis au locateur un avis de logement impropre à l'habitation pour cause de punaises. Le juge administratif cite et confirme *Garita entreprise* quant à la demande en dommages-intérêts, ajoutant que le locateur s'est comporté avec diligence.
- Cependant, il accorde une diminution de loyer de 168 \$ par mois sur un loyer de 680 \$. Dans ce dossier, la demande de résiliation est refusée, car le locataire n'a pas prouvé une inexécution substantielle des obligations du locateur ou que le logement était impropre à l'habitation (menace sérieuse pour la santé ou la sécurité).



GUY AUDET AVOCATS

### 3. LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

En cas d'infestation de punaises, le locataire se doit d'agir selon la loi et la bonne foi, pour conserver ses recours et ne pas causer de dommages au locateur.



GUY AUDET AVOCATS

### 3.1 SE CONFORMER AUX OBLIGATIONS DES ARTICLES 1855, 1911 ET 1912 C.C.Q.

« **1855.** Le locataire est tenu, pendant la durée du bail, de payer le loyer convenu et d'user du bien avec prudence et diligence. »

« **1911.** Le locateur est tenu de délivrer le logement en bon état de propreté; le locataire est, pour sa part, tenu de maintenir le logement dans le même état.

Lorsque le locateur effectue des travaux au logement, il doit remettre celui-ci en bon état de propreté. »





GUY AUDET AVOCATS

### 3.1 SE CONFORMER AUX OBLIGATIONS DES ARTICLES 1855, 1911 ET 1912 C.C.Q. (SUITE ET FIN)

« **1912.** Donnent lieu aux mêmes recours qu'un manquement à une obligation du bail:

1° Tout manquement du locateur ou du locataire à une obligation imposée par la loi relativement à la sécurité ou à la salubrité d'un logement;

2° Tout manquement du locateur aux exigences minimales fixées par la loi, relativement à l'entretien, à l'habitabilité, à la sécurité et à la salubrité d'un immeuble comportant un logement. »



GUY AUDET AVOCATS

## 3.2 DÉNONCER LE PROBLÈME

Il découle des obligations mentionnées au point 3.1 que le locataire doit dénoncer la présence de punaises dès qu'il est conscient du problème, et ce, afin d'éviter une dégradation de la situation.

« **1858.** Le locateur est tenu de garantir le locataire des troubles de droit apportés à la jouissance du bien loué.

Le locataire, avant d'exercer ses recours, doit d'abord dénoncer le trouble au locateur. »



GUY AUDET AVOCATS

### 3.3 PRÉPARER SON LOGEMENT ADÉQUATEMENT ET AGIR DE BONNE FOI

Le locataire doit également suivre les instructions de l'exterminateur sur la préparation du logement, donner accès aux lieux et agir de façon raisonnable, afin d'éviter de causer un préjudice irréparable au propriétaire.

« **6.** Toute personne est tenue d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi. »

« **7.** Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi. »

« **1375.** La bonne foi doit gouverner la conduite des parties, tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution ou de son extinction. »



GUY AUDET AVOCATS

## 4. LES RECOURS DU LOCATEUR

À défaut par le locataire de respecter ses obligations, des recours s'offrent au propriétaire.



GUY AUDET AVOCATS

## 4.1 EXÉCUTION EN NATURE

Le locateur peut demander à la Régie du logement une ordonnance à l'effet que le locataire donne accès aux lieux loués et prépare adéquatement son logement à l'extermination.



GUY AUDET AVOCATS

## 4.2 DOMMAGES-INTÉRÊTS

Il peut aussi réclamer des dommages à un locataire qui agit de mauvaise foi, qui n'a pas dénoncé la présence de punaises en temps utile, qui ne laisse pas accès ou qui ne prépare pas son logement. Ces dommages seront calculés sur la base de l'aggravation de la situation causée par les délais engendrés par le locataire.



GUY AUDET AVOCATS

## 4.3 RÉSILIATION DU BAIL

Dans les cas extrêmes, la sanction de l'inexécution des obligations du locataire peut aller jusqu'à la résiliation du bail. Le locateur devra alors prouver le comportement fautif du locataire et l'absence de tout effort de sa part pour changer sa façon de faire.



GUY AUDET AVOCATS

## 4.3 RÉSILIATION DU BAIL (SUITE ET FIN)

- ***Danny Delage c. Glen Snyder 2015 QCRDL 31357, 28 septembre 2015*** : Le locataire n'a pas préparé son logement adéquatement, malgré une ordonnance intérimaire du tribunal. Le Tribunal a résilié le bail, considérant le préjudice sérieux.
- ***Habitations communautaires Socam 1 c. Allam Ebrahim, 2016 QCRDL 2098, 23 août 2016*** : Le locateur a fait la preuve que le locataire a gardé son logement dans un état de malpropreté généralisé, empêchant l'exterminateur de faire son travail. Le tribunal a donc résilié le bail.





GUY AUDET AVOCATS

# NOS COORDONNÉES

GUY AUDET AVOCATS

[WWW.DROITLOCATIF.CA](http://WWW.DROITLOCATIF.CA)

514-904-0489