

# GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Annexe	Exp.	Sujet
<b>Pratiques administratives suggérées</b>	<b>IN</b>	<b>4</b>
Sujet		Page
<b>Remplacement du revêtement de plancher</b>		<b>1</b>

Les offices d'habitation sont responsables de l'entretien de leur parc de logements et sont appelés à répondre à un nombre croissant de demandes des locataires de logements à loyer modique qui souhaitent que le tapis de leur logement soit remplacé par un autre type de revêtement de plancher. Cette situation s'explique par le fait que certains locataires souffrent de problèmes de santé liés à des allergies et que les symptômes de celles-ci sont amplifiés par la présence de tapis dans les logements. Selon certaines études médicales, le fait de remplacer le tapis par un autre type de revêtement de plancher, particulièrement dans la chambre à coucher, contribue à atténuer les symptômes reliés aux allergies.

Il est évident que les offices ne peuvent, du jour au lendemain, remplacer tous les tapis par un revêtement de plancher qui n'amplifie pas les symptômes reliés à des allergies. Cependant, certains éléments devraient être considérés lors du remplacement d'un revêtement de plancher afin de pouvoir concilier à la fois les préoccupations de santé des locataires et les considérations budgétaires et de confort. L'office doit s'assurer de respecter son enveloppe budgétaire et de fournir un logement de qualité au locataire.

Il existe deux types de changements de revêtement de planchers, soit :

- les changements obligatoires (ceux liés à l'usure normale ou à un bris);
- les changements qui peuvent être effectués à la demande du locataire.

## Aspect légal

Certains articles du Code civil du Québec touchent spécifiquement l'entretien du logement. Les articles 1854, 1866, 1911, 1912 et 1915 traitent de l'obligation liée à l'entretien et les articles 1922 à 1929, des travaux majeurs non urgents tels le changement de revêtement de plancher. Le libellé de ces articles se retrouve à la fin du présent sujet ainsi qu'à la partie 2 du formulaire obligatoire de bail de la Régie du logement.

## AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS DE CERTAINS REVÊTEMENTS

### Tapis

Le remplacement d'un tapis s'avère une dépense moins onéreuse à court terme que celle encourue pour d'autres revêtements. De plus, le tapis offre une meilleure insonorisation. Ce dernier point est très important puisque tous les locataires résidant près du logement qui requiert un changement de revêtement de plancher bénéficient aussi des avantages de l'insonorisation. Toutefois, en raison des problèmes de santé pouvant être liés à la présence de tapis, ce choix de revêtement est le moins recommandable. De plus, sa durabilité est limitée par le comportement et les habitudes de vie des locataires.

# GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Annexe	Exp.	Sujet
<b>Pratiques administratives suggérées</b>	<b>IN</b>	<b>4</b>
Sujet		Page
<b>Remplacement du revêtement de plancher</b>		<b>2</b>

**Prélart et tuile préencollée**

Le recouvrement de préart et la tuile préencollée se comparent au tapis quant aux coûts et à la durabilité. On y perd en ce qui a trait à l'insonorisation mais on y gagne sur le plan de la santé des locataires.

**Tuile de vinyle et marqueterie**

La tuile de vinyle et la marqueterie représentent les meilleurs choix en ce qui concerne la durabilité et la santé des locataires qui ont des problèmes d'allergies. Cependant, elles peuvent s'avérer plus coûteuses et peu efficaces en terme d'insonorisation.

**Plancher « flottant » en bois**

Le plancher « flottant » en bois n'est pas recommandable parce qu'il peut occasionner des allergies causées par les produits qui entrent dans la composition de ce revêtement.

## **CHANGEMENT OBLIGATOIRE DU REVÊTEMENT DE PLANCHER**

### **Usure normale**

Lorsqu'un changement de revêtement est obligatoire à la suite de l'usure normale, il est recommandé que l'office s'assure, dans un premier temps, que le locataire ne souffre pas de problèmes de santé importants liés à des symptômes d'allergies. Si le locataire fournit un certificat médical émis par un spécialiste (allergologue ou pneumologue), l'office peut s'entendre avec le locataire pour remplacer le tapis dans l'ensemble de son logement par un autre type de revêtement de plancher.

**Choix du revêtement**

L'office doit choisir le revêtement en fonction des besoins du locataire, des disponibilités budgétaires, de la durabilité des matériaux et de la facilité d'entretien. Si le locataire le souhaite, il peut s'entendre avec l'office sur un choix de revêtement de plancher différent de celui choisi initialement par l'office. Cependant, le locataire devra financer les coûts excédentaires engendrés par un choix de revêtement plus coûteux, s'il y a lieu.

**Bande de tapis**

Afin de favoriser le confort des locataires et l'aspect esthétique du logement, certains offices vont maintenir un tapis dans le salon. Cela peut aussi servir à atténuer, de façon minimale, le bruit dans la principale pièce de séjour du logement.

### **Bris**

Un changement de revêtement de plancher peut s'avérer obligatoire à la suite d'un bris important occasionné par un désordre relié à l'un des systèmes du bâtiment. Dans ce cas, les frais seront totalement défrayés par l'office.

# GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Annexe	Exp.	Sujet
	IN	4
Sujet		Page
		3

## Négligence

Lorsqu'il y a négligence du locataire, les frais encourus pour changer le revêtement seront facturés au locataire. Une entente de paiement pourra cependant être signée entre le locataire et l'office.

## CHANGEMENT DE REVÊTEMENT DE PLANCHER À LA DEMANDE DU LOCATAIRE

## Problèmes de santé

Lorsqu'un changement de revêtement de plancher est demandé par le locataire et que celui-ci souffre de problèmes de santé importants liés à des symptômes d'allergies, il est recommandé que l'office s'entende avec le locataire pour remplacer le tapis dans l'ensemble du logement par un autre type de revêtement de plancher. Le locataire doit cependant faire la démonstration que les tapis représentent une source aggravante pour ses problèmes d'allergies et fournir un certificat médical émis par un spécialiste (allergologue ou pneumologue).

## Raison autre que des problèmes de santé

Lorsque le locataire demande un changement de revêtement de plancher et qu'il n'a pas de problèmes de santé liés à des symptômes d'allergies, l'office peut tout de même acquiescer à la demande du locataire et changer le revêtement de plancher. L'office et le locataire devront alors s'entendre sur un partage des coûts.

Chaque cas sera analysé en fonction des besoins du locataire, des raisons justifiant un tel changement et des disponibilités financières de l'office.

## RECOMMANDATIONS

## Règle générale

Il est recommandé aux offices d'habitation de privilégier des revêtements de plancher autres que le tapis et les planchers flottants en bois et ce, dans le but d'atténuer les symptômes reliés aux allergies des locataires et de faciliter l'entretien du revêtement par les locataires, la réparation des couvre-planchers par l'office ainsi que le déplacement des personnes âgées en perte d'autonomie.

## Usure normale ou bris

Lorsqu'il s'agit d'un changement obligatoire du revêtement de plancher dû à l'usure normale ou à un bris des systèmes du bâtiment, l'office devra défrayer les coûts associés au remplacement du revêtement, sauf s'il s'agit d'un bris relié à une négligence du locataire. Dans ce cas, l'office doit facturer la totalité des frais au locataire.

## Conditions à respecter

En tout temps, l'office doit préconiser l'installation du revêtement de plancher le plus durable, le plus facile à entretenir et le mieux adapté aux circonstances tout en s'assurant de l'acquérir à un coût moindre et de respecter ainsi ses disponibilités budgétaires.

# GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Annexe	Exp.	Sujet
<b>Pratiques administratives suggérées</b>	<b>IN</b>	<b>4</b>
Sujet		Page
<b>Remplacement du revêtement de plancher</b>		<b>4</b>

## Transfert de logement

Un transfert de logement peut parfois solutionner les problèmes de santé des locataires qui souffrent d'allergies liées à la présence de tapis. À cet égard, la SHQ incite les offices d'habitation à adopter des règlements internes sur le relogement et leur rappelle, qu'à ce titre, ils peuvent se référer à l'une des pratiques administratives suggérées par la Table de concertation sur les HLM publics, soit celle sur le transfert de logement (voir le sujet 2 de la présente annexe).

## Comité consultatif de résidents

Compte tenu du rôle accordé au comité consultatif de résidents (CCR), la SHQ encourage les offices à consulter le CCR pour favoriser une prise de décision qui convient aux parties concernées.

## ARTICLES DU CODE CIVIL DU QUÉBEC

### Obligation d'entretien

#### Art. 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.

#### Art. 1866

Le locataire qui a connaissance d'une défectuosité ou d'une détérioration substantielle du bien loué, est tenu d'en aviser le locateur dans un délai raisonnable.

#### Art. 1911 (2007-06-01)

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.

#### Art. 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.

#### Art. 1915

Le locataire peut abandonner son logement s'il devient impropre à l'habitation. Il est alors tenu d'aviser le locateur de l'état du logement, avant l'abandon ou dans les dix jours qui suivent.

# GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Annexe	Exp.	Sujet
<b>Pratiques administratives suggérées</b>	<b>IN</b>	<b>4</b>
Sujet		Page
<b>Remplacement du revêtement de plancher</b>		<b>5</b>

Le locataire qui donne cet avis est dispensé de payer pour la période pendant laquelle le logement est impropre à l'habitation, à moins que l'état du logement ne résulte de sa faute.

## Travaux majeurs non urgents

**Art. 1922** Une amélioration majeure ou une réparation majeure non urgente, ne peut être effectuée dans un logement avant que le locateur n'en ait avisé le locataire et, si l'évacuation temporaire du locataire est prévue, avant que le locateur ne lui ait offert une indemnité égale aux dépenses raisonnables qu'il devra assumer en raison de cette évacuation.

**Art. 1923** L'avis indique la nature des travaux, la date à laquelle ils débiteront et l'estimation de leur durée, ainsi que, s'il y a lieu, la période d'évacuation nécessaire; il précise aussi, le cas échéant, le montant de l'indemnité offerte, ainsi que toutes autres conditions dans lesquelles s'effectueront les travaux, si elles sont susceptibles de diminuer substantiellement la jouissance des lieux.

L'avis doit être donné au moins dix jours avant la date prévue pour le début des travaux ou, s'il est prévu une période d'évacuation de plus d'une semaine, au moins trois mois avant celle-ci.

**Art. 1924** L'indemnité due au locataire en cas d'évacuation temporaire est payable à la date de l'évacuation. Si l'indemnité se révèle insuffisante, le locataire peut être remboursé des dépenses raisonnables faites en surplus. Le locataire peut aussi obtenir, selon les circonstances, une diminution de loyer ou la résiliation du bail.

**Art. 1925** Lorsque l'avis du locateur prévoit une évacuation temporaire, le locataire doit, dans les dix jours de la réception de l'avis, aviser le locateur de son intention de s'y conformer ou non; s'il omet de le faire, il est réputé avoir refusé de quitter les lieux.

En cas de refus du locataire, le locateur peut, dans les dix jours du refus, demander au tribunal de statuer sur l'opportunité de l'évacuation.

**Art. 1926** Lorsque aucune évacuation temporaire n'est exigée ou lorsque l'évacuation est acceptée par le locataire, celui-ci peut, dans les dix jours de la réception de l'avis, demander au tribunal de modifier ou de supprimer une condition abusive.

**Art. 1927** La demande du locateur ou celle du locataire est instruite et jugée d'urgence. Elle suspend l'exécution des travaux, à moins que le tribunal n'en décide autrement.

# GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Annexe	Exp.	Sujet
<b>Pratiques administratives suggérées</b>	<b>IN</b>	<b>4</b>
Sujet		Page
<b>Remplacement du revêtement de plancher</b>		<b>6</b>

Le tribunal peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables.

**Art. 1928**

Il appartient au locateur, lorsque le tribunal est saisi d'une demande sur les conditions dans lesquelles les travaux seront effectués, de démontrer le caractère raisonnable de ces travaux et de ces conditions, ainsi que la nécessité de l'évacuation.

**Art. 1929**

Aucun avis n'est requis et aucune contestation n'est possible lorsque les modifications effectuées ont fait l'objet d'une entente entre le locateur et le locataire, dans le cadre d'un programme public de conservation et de remise en état des logements.