



# Mérule pleureuse Québec

Fiche d'information juridique

## Mes CRÉANCIERS et la mérule pleureuse

La présence d'une contamination à la mérule pleureuse peut avoir des répercussions importantes sur vos finances, plus particulièrement sur le paiement de l'hypothèque de votre maison.

Tout d'abord, voyons quelques définitions selon le JuriBisro edictionnaire:

**Créance** : Droit personnel en vertu duquel une personne, appelée créancier, peut exiger d'une autre, appelée débiteur, l'exécution d'une obligation, le paiement d'une dette.

**Créancier** : Personne qui est titulaire d'une créance.

**Débiteur** : Personne qui est tenue d'exécuter une obligation envers une autre.

**Le cas du prêt hypothécaire est défini par le Code civil du Québec à l'article 2324:**

« Le simple prêt est le contrat par lequel le prêteur remet une certaine quantité d'argent ou d'autres biens qui se consomment par l'usage à l'emprunteur, qui s'oblige à lui en rendre autant, de même espèce et qualité, après un certain temps. »

Votre obligation en tant que débiteur d'une hypothèque est de rembourser le prêt et les intérêts selon les termes du contrat. Toutefois, l'acte de prêt hypothécaire peut comprendre des **clauses spécifiques**, afin que le prêteur assure le suivi du bien sur lequel il possède une hypothèque. Ces clauses, souvent présentes dans le cas des sinistres, peuvent vous obliger à les déclarer.

## Tiré de l'affaire Auger c. Caisse Desjardins de Chomedey , voici un *exemple de clause* présente dans le cas des sinistres pouvant vous obliger à déclarer la problématique:

Par. 37 : « En cas de sinistre, le constituant doit en avertir la caisse sans délai et il ne peut procéder à la reconstruction ou réparation de l'immeuble sans son consentement préalable écrit. Il produit à ses frais toute preuve de sinistre, mais rien n'empêche la caisse de soumettre elle-même telle preuve. La caisse touche l'indemnité directement des assureurs, jusqu'à concurrence de ce qui lui est dû, sans l'intervention du constituant, lequel constitue d'avance l'indemnité en dépôt entre les mains de la caisse. Cette dernière peut faire tout arrangement, compromis ou transaction avec l'assureur; elle impute l'indemnité, en tout ou en partie, soit en réduction de ce qui lui est dû, à son entière discrétion, soit à la reconstruction ou à la réparation de l'immeuble. L'hypothèque et les autres droits de la caisse ne seront aucunement affectés par la réception de l'indemnité. »

### Quels sont mes droits et obligations vis-à-vis mes créanciers?

Le client a une obligation de payer son hypothèque à son créancier. L'article 2660 du C.c.Q explique que si le débiteur se retrouve en défaut de paiement, le créancier se retrouve avec quatre solutions :

- Vendre le bien
- Faire vendre le bien en justice
- Prendre possession du bien pour l'administrer
- Prendre le bien en guise de paiement de l'obligation du débiteur.

Toutefois, la **mérule pleureuse** présente un *enjeu* particulier pour le créancier. Une propriété contaminée par ce champignon perd énormément de sa valeur marchande. Comme le créancier souhaitera que le montant total de son prêt lui soit remboursé, il est fort probable qu'il opte pour une entente avec le client afin de l'aider dans la situation.

**Un créancier hypothécaire ne se retrouve pas avantage à prendre possession ou à vendre un immeuble contaminé!**

### Votre prêteur hypothécaire pourrait alors vous offrir de:

- Reporter les paiements hypothécaires pendant une certaine période.
- Vous offrir un prêt pour faire les rénovations nécessaires.



### Report de paiements

Notez bien que les intérêts de cette période de congé de paiement seront ajoutés à votre solde du prêt hypothécaire. Il est donc important de calculer l'impact que le report des paiements va avoir sur votre solde hypothécaire.



## Bien que la situation ne soit pas évidente, vous devrez négocier avec votre créancier

**Préparez-vous à l'avance** afin de bien exposer votre situation. Vous pourriez mettre de l'avant votre stabilité d'emploi, votre faible ratio d'endettement, l'octroi d'aide financière par la Société d'habitation du Québec dans le cadre du programme d'intervention résidentiel-mérule, si cela s'applique à vous.

La société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) recommande: « Pour accroître vos chances de corriger la situation par une intervention rapide, communiquez avec votre conseiller en prêts hypothécaires dès les premiers signes des difficultés financières et demandez-lui de l'information sur les options qui vous permettraient de gérer votre situation financière. Il est important de tenir votre conseiller en prêts hypothécaires au courant de l'évolution de la situation.»



La section PBSC Faculté de droit de l'Université Laval ne peut fournir d'avis juridiques. Le présent document ne comporte qu'une discussion générale sur certaines questions juridiques et connexes, et ne constitue pas un avis juridique. Veuillez consulter un(e) avocat(e) si vous avez besoin d'un avis juridique.

### Bibliographie

#### Législation québécoise

*Code civil du Québec (RLRQ)*

#### Jurisprudence québécoise

*Auger c. Caisse Desjardins de Chomedey*, 2013 QCCQ 4783

#### Doctrine

Contrats, sûretés et publicité des droits, Collection de droit 2020-2021, École du Barreau du Québec, vol. 7, 2020 présence de moissures et leur impact en droit des assurances », dans Service de la formation continue,

#### Sites internet

Éducaloi (2021). Les hypothèques. Éducaloi- La loi expliquée en un seul endroit.

<https://educaloi.qc.ca/capsules/les-hypotheques/>

Société canadienne d'hypothèques et de logement (2020, 03 avril). Surmontez vos difficultés à faire vos paiements hypothécaires. SCHL: Société canadienne d'hypothèques et de logement. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/finance-and-investing/mortgage-loan-insurance/the-resource/dealing-with-mortgage-payment-difficulties>

Desjardins. Gérer votre prêt hypothécaire. Desjardins: Services financiers pour particuliers et entreprises. <https://www.desjardins.com/particuliers/projets-evenements/financer-habitation/gerer-pret-hypothecaire/obtenir-conge-versements/index.jsp>

Ginsberg Gingras. La négociation avec les créanciers. <https://ginsberg-gingras.com/la-negociation-avec-les-creanciers/>

Cette fiche a été rédigée par M. Julien Frascadore, étudiant au baccalauréat en droit à l'Université Laval, sous la supervision de Maître Jocelyn Morency du Cabinet Légaliste dans le cadre d'un projet du Réseau national d'étudiant(e)s Pro bono (PBSC) à l'hiver 2021.