

TOUT CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR SUR LES

# RÉPARATIONS ET RÉNOVATIONS

UN GUIDE POUR LES LOCATAIRES



Comité d'action des locataires  
de l'Ouest-de-l'Île



**Centraide**  
du Grand Montréal

## INTRODUCTION

Dans un logement locatif, vous pouvez parfois faire face à des réparations et des rénovations. Ce guide vous aidera à comprendre vos droits et responsabilités en tant que locataire et vous fournira des étapes pratiques pour gérer ces situations efficacement.

## COMPRENDRE LES RESPONSABILITÉS

Les réparations mineures sont des petites réparations qui ne nécessitent pas de compétences particulières. En tant que locataire, vous êtes responsable de :

- Changer les ampoules
- Retoucher la peinture
- Boucher des petits trous dans les murs
- Serrer les vis
- Remplacer les piles
- Nettoyer les filtres à air
- Lubrifier les charnières

Les réparations majeures nécessitent plus de compétences et sont de la responsabilité du propriétaire. Par exemple :

- Travaux électriques
- Problèmes de plomberie
- Systèmes de chauffage et de climatisation
- Réparations des fenêtres, des portes et des planchers
- Entretien des aires communes

Votre propriétaire doit effectuer ces réparations dans un délai raisonnable, tout en respectant les directives suivantes :

- Il doit vous donner un préavis de 24 heures avant d'entrer dans votre logement, sauf en cas d'urgence
- Les réparations doivent se faire entre 7 h et 19 h
- Votre logement doit vous être restitué en état de propreté suite aux réparations

**Des directives supplémentaires s'appliquent pour les travaux majeurs nécessitant une évacuation temporaire (voir pages 7-9).**



# QUE DOIS-JE FAIRE SI UN PROBLÈME SURVIENT?

## 1. AVISER VOTRE PROPRIÉTAIRE

Si vous remarquez des problèmes nécessitant des réparations, informez immédiatement le propriétaire. Sinon, vous pourriez être tenu responsable des coûts si la situation s'aggrave. Cela permet également d'éviter d'autres dommages et de résoudre le problème rapidement. Vous pouvez le faire par téléphone, courriel ou lettre. Assurez-vous de conserver une preuve de votre communication.

## 2. ENVOYER UNE MISE EN DEMEURE

Si votre propriétaire ne répond pas à l'avis initiale, vous pouvez envoyer une mise en demeure. Si votre propriétaire a un historique d'ignorer vos demandes, vous pouvez procéder directement à l'envoi d'une mise en demeure, surtout si le problème est urgent.

Une mise en demeure doit inclure :

- Une description du problème
- Les obligations légales et contractuelles du propriétaire
- Un délai raisonnable dans lequel le propriétaire doit résoudre le problème (généralement 10 jours)
- Une mention de la possibilité de poursuite en justice si le problème n'est pas résolu

Consultez notre guide sur les « Mises en demeure » pour des informations sur leur rédaction et envoi. Des modèles sont disponibles en téléchargement sur notre site ou sur [locataire.info](http://locataire.info).

## 3. DEMANDER UNE INSPECTION MUNICIPALE

Si votre propriétaire ne résout pas le problème après une mise en demeure et s'il s'agit d'une violation du règlement municipal sur la salubrité, vous pouvez demander une inspection municipale. Un inspecteur vérifiera votre unité et émettra un rapport d'inspection.

Consultez notre guide « Salubrité et sécurité dans votre logement » ou contactez-nous pour plus d'informations. Pour les inspections de sécurité incendie, référez-vous à la page 11.

## 4. DÉPOSER UNE DEMANDE AU TAL

Une fois que le délai que vous avez accordé à votre propriétaire pour résoudre le problème dans la mise en demeure est écoulé, vous avez la possibilité de déposer une demande au *Tribunal administratif du logement* (TAL) pour :

- Ordonner à votre propriétaire de réaliser les réparations
- Réduire votre loyer jusqu'à ce que le problème soit résolu
- Réclamer une compensation pour les dommages subis
- Résilier votre bail

Consultez le guide du Comité logement du Plateau Mont-Royal intitulé « Ouvrir une demande auprès du *Tribunal administratif du logement* » ou contactez-nous pour plus d'informations sur ce sujet.

## RÉPARATIONS URGENTES ET NÉCESSAIRES

En cas de situations urgentes où le problème pose un risque immédiat pour votre santé et sécurité ou pour l'intégrité du bâtiment, et si le propriétaire ne répond pas, vous pouvez entreprendre les réparations nécessaires vous-même en contactant un professionnel. Cependant, soyez prudent, car le TAL doit reconnaître l'urgence de la situation. Sinon, vous pourriez être responsable des coûts.

Voici des exemples de situations nécessitant des réparations urgentes:

- Fuites majeures de plomberie ou de toit
- Problèmes de câblage
- Conduites d'égout bouchées
- Escaliers ou balcons pourris qui cèdent
- Problèmes de chauffage en hiver
- Serrures défectueuses sur les portes du logement

**Chaque situation est unique. Avant d'agir, lisez attentivement les informations suivantes. En général, les locataires doivent obtenir l'autorisation du TAL avant de faire des réparations eux-mêmes. Cette mesure est exceptionnelle et ne doit être prise qu'en cas d'urgence, selon des directives strictes.**

## **1. PRÉVENEZ D'ABORD VOTRE PROPRIÉTAIRE**

Avant d'effectuer vous-même les réparations urgentes et nécessaires, vous devez informer votre propriétaire du problème ou tenter de le joindre au préalable ou son représentant. Conservez des enregistrements de vos communications, y compris vos appels et tout avis écrit envoyé. Dans la mesure du possible, envoyez une mise en demeure avant d'entreprendre toute action. Si votre propriétaire est injoignable, assurez-vous d'avoir utilisé tous les moyens de communication possibles à votre disposition pour tenter de le joindre.

## **2. EFFECTUEZ UNIQUEMENT LES RÉPARATIONS ESSENTIELLES, À UN COÛT MINIMAL ET RAISONNABLE**

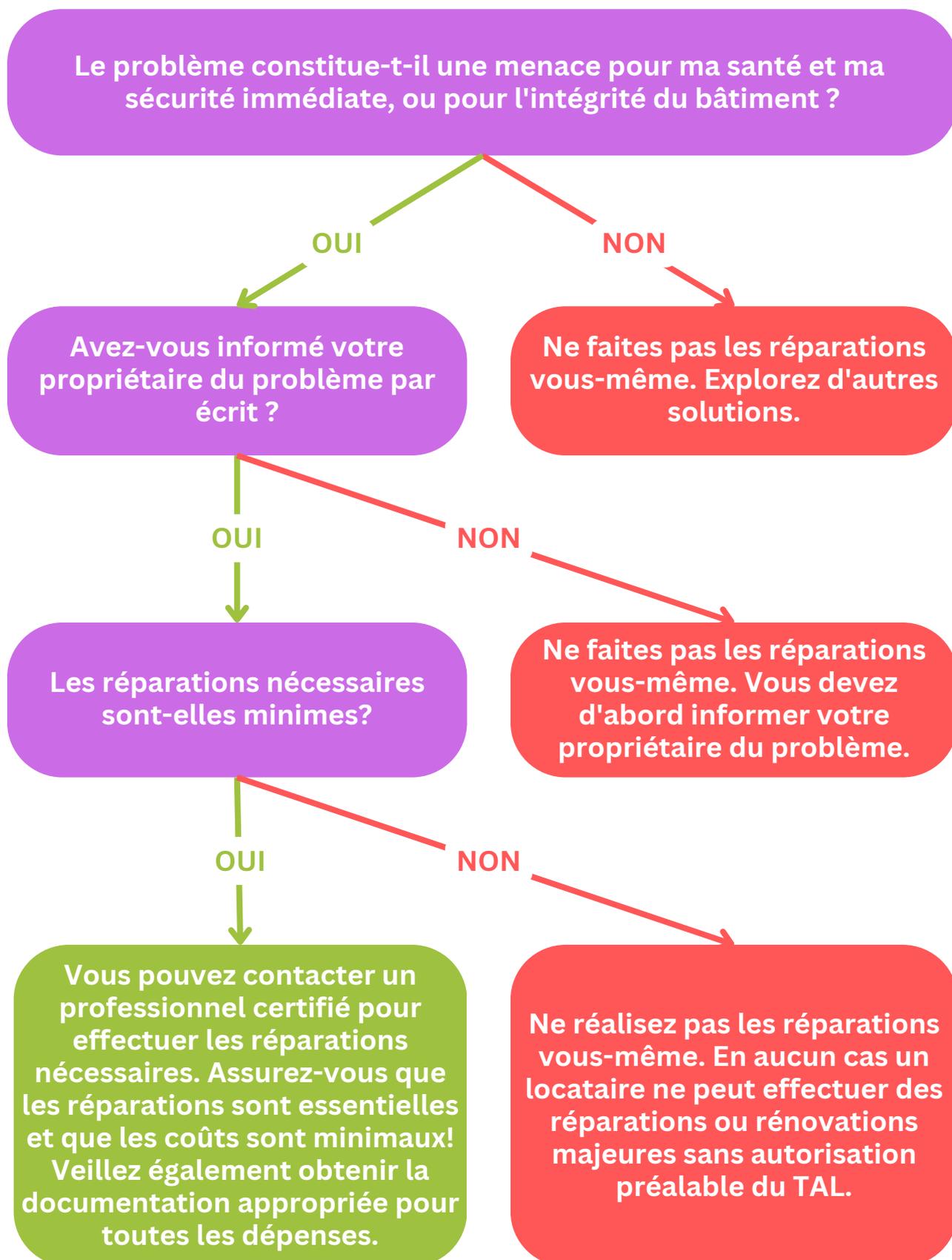
Si vous avez informé le propriétaire du problème et qu'il refuse d'agir, ou si vous avez tenté de le faire et que vous ne parvenez pas à le joindre, vous pouvez engager un professionnel qualifié comme un plombier, un électricien ou un charpentier. Ils ne doivent effectuer que les réparations essentielles et minimiser les coûts, semblables à la manière dont vous géreriez les réparations chez vous.

En aucun cas, vous ne pouvez entreprendre des rénovations ou remplacements majeures, tels que l'installation de nouvelles tuyauteries ou d'un système de chauffage complet. Concentrez-vous sur les réparations immédiates, comme le bouchage des fuites ou la réparation de zones spécifiques, permettant au propriétaire de prendre en charge et de compléter les travaux en cours.

## **3. FOURNISSEZ UNE DOCUMENTATION APPROPRIÉE**

Le propriétaire doit vous rembourser les dépenses raisonnables sur présentation d'une documentation appropriée, telle que des factures et des reçus. Si vous réparez un bien meuble, comme un réfrigérateur, vous devez remettre les pièces remplacées au propriétaire. Si vous avez demandé le remboursement des frais de réparations urgentes et nécessaires en fournissant à votre propriétaire les documents appropriés et que votre propriétaire refuse de vous rembourser, vous pouvez déduire ce montant du prochain paiement de loyer, sans avoir besoin d'une approbation du TAL.

## **Quiz: Devrais-je effectuer la réparation moi-même et déduire le coût de mon loyer?**



Encore une fois, vous devez être prudent lorsque vous exercez ce recours exceptionnel. Si vous retenez les frais de réparation sur votre loyer et que votre propriétaire décide de vous amener au TAL pour non-paiement du loyer, vous devez pouvoir justifier :

- Que les réparations étaient effectivement urgentes et nécessaires
- Que vous avez informé votre propriétaire du problème, ou que vous avez tenté au mieux de vos capacités de le contacter
- Que les réparations entreprises étaient minimales et essentielles, et que les coûts associés étaient raisonnables
- Que vous avez fourni à votre propriétaire une documentation adéquate sur les frais réclamés en remboursement avant de procéder à la retenue dudit montant sur votre loyer

Dans le cas contraire, vous pourriez être responsable du coût des réparations et des frais de justice de votre propriétaire.

## **LES RÉNOVATIONS MAJEURES**

### **DÉFINITION**

Les « travaux majeurs » réfèrent à des améliorations ou des réparations substantielles d'un logement, comme la rénovation de la salle de bain ou de la cuisine. Ces types de travaux augmentent la valeur du logement et améliorent la qualité de vie de ses occupants.

### **LES DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE**

Votre propriétaire a le droit d'apporter des améliorations et des réparations majeures à un logement pendant la durée de son bail, tant que les travaux et les conditions dans lesquelles ils sont effectués sont raisonnables.

Un propriétaire ne peut pas changer la forme ou la destination du logement loué, par exemple en le transformant en unité commerciale. Votre propriétaire doit respecter les formalités légales avant de commencer les travaux.

Pour tout travaux majeurs, le propriétaire **doit** :

- Fournir un préavis de 10 jours avant les travaux si aucune évacuation est nécessaire, ou si l'évacuation durera au maximum une semaine
- Fournir un préavis d'au moins 3 mois si l'évacuation dure plus d'une semaine
- Ne pas augmenter le loyer durant le bail
- Remettre le logement en état de propreté une fois les travaux terminés

## CONTENU DE L'AVIS DE RÉPARATION OU D'AMÉLIORATION MAJEURE

L'avis **doit** inclure :

- Le type de travaux (par exemple, remplacer le toit)
- La date de début prévue et la durée estimée des travaux
- Les conditions de réalisation des travaux si elles impactent significativement votre utilisation du logement
- Si un relogement temporaire est nécessaire, l'avis doit préciser la durée et la compensation qui vous est fournie (y compris les frais de déménagement et de stockage, et tout loyer supplémentaire pour le logement temporaire)

## QUITTER TEMPORAIREMENT LE LOGEMENT

Vous disposez d'un délai de 10 jours après avoir reçu l'avis de votre propriétaire pour l'informer de votre décision de quitter ou non. Si vous ne répondez pas, vous êtes présumé avoir refusé de quitter. Si vous refusez, votre propriétaire doit demander l'autorisation au TAL.

## CONDITIONS ABUSIVES

Si l'on ne vous demande pas de quitter votre logement pendant plus de 10 jours, ou si vous souhaitez contester d'autres conditions de l'avis, vous pouvez contacter le TAL **dans les 10 jours suivant la réception de l'avis de travaux majeurs**. Le TAL tiendra alors une audience pour déterminer si les travaux et les conditions proposées sont raisonnables.

Lorsque vous ou le propriétaire demandez une audience au TAL, tous les travaux seront suspendus jusqu'à ce qu'une décision soit prise par le TAL. Ces audiences sont prioritaires au TAL. Pendant l'audience, votre propriétaire doit démontrer que les travaux et les conditions proposés sont raisonnables. Si nécessaire, il doit également justifier pourquoi vous devez quitter le logement.

## LES OBLIGATIONS ET DROITS DU LOCATAIRE

Vous **devez** accorder l'accès pour des travaux majeurs si:

- Vous avez reçu et n'avez pas contesté l'avis dans le délai légal;
- Le TAL a autorisé les travaux; ou
- Un accord avec le propriétaire a été atteint concernant l'urgence et la nécessité des réparations.

Si les travaux ne sont pas terminés dans le délai imparti ou si les conditions ne sont pas respectées, vous pouvez demander un recours au TAL. Vous pouvez également demander une indemnisation si le logement est laissé en mauvais état ou si les services sont affectés après les travaux.

Si vous avez quitté définitivement votre logement en raison de travaux majeurs et que vous découvrez par la suite que ces travaux ont été effectués dans le but de convertir l'immeuble en condos et de vous évincer, vous pourriez avoir droit à des dommages-intérêts, y compris des dommages-intérêts punitifs, que vous ayez ou non accepté partir.

## RAPPELEZ-VOUS !

**Les travaux majeurs NE constituent PAS une excuse légalement valable pour qu'un propriétaire expulse un locataire !**

**Si votre propriétaire vous demande d'évacuer ou si vous n'êtes pas satisfait de l'indemnité proposée, vous pouvez toujours refuser !**

**Si votre propriétaire vous demande de évacuer définitivement ou de résilier votre bail, c'est illégal ! Ne signez rien !**

## EXEMPLES DE SITUATIONS

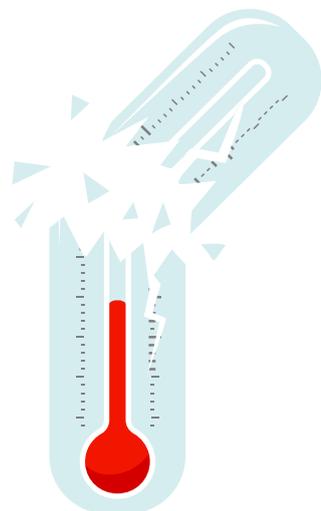
### 1. FUITE MINEURE AU TOIT

Votre toit coule depuis plusieurs semaines. Il y a des gouttes d'eau, mais aucun dommage majeur ni menace immédiate pour votre sécurité ou l'intégrité du bâtiment. Malgré avoir informé votre propriétaire, il refuse de régler le problème. Vous envoyez une mise en demeure lui accordant 10 jours pour le réparer. S'il ne répond pas, vous pouvez demander une inspection municipale et déposer une demande au TAL.



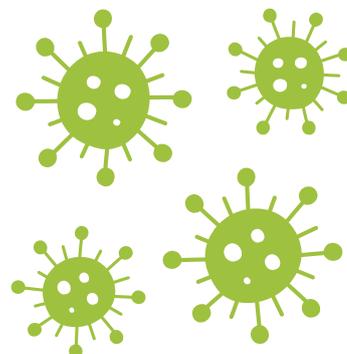
### 2. SYSTÈME DE CHAUFFAGE DÉFECTUEUX

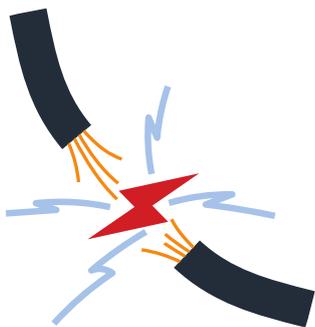
Au milieu de l'hiver, votre système de chauffage tombe en panne. Il n'y a aucune chaleur dans votre appartement, ce qui pose un risque immédiat pour votre santé et votre sécurité. Vous informez immédiatement votre propriétaire par message texte et quelques heures plus tard par une mise en demeure envoyée par courriel. S'il ne répond pas dans 24 heures, vous pouvez embaucher un professionnel pour effectuer les réparations nécessaires et présenter la facture à votre propriétaire pour un remboursement. Si vous ne pouvez pas vous permettre de payer les réparations vous-même, vous pouvez contacter le service d'inspection municipale de votre ville.



### 3. INFESTATION DE MOISSISSURES

Vous découvrez de la moisissure dans votre salle de bain à cause d'une mauvaise ventilation. Après avoir informé votre propriétaire sans réponse, vous envoyez une mise en demeure. Si le problème persiste, vous pouvez contacter un inspecteur municipal et faire une demande au TAL.





#### 4. DANGER D'INCENDIE !

Votre appartement a un câblage électrique défectueux qui représente un risque d'incendie. Vous envoyez à votre propriétaire une mise en demeure en lui donnant 7 jours pour résoudre le problème. Si ce délai est dépassé, vous pouvez contacter un inspecteur de la prévention des incendies au 514-872-3800, poste 4, ou par courriel à [sim@montreal.ca](mailto:sim@montreal.ca) avec l'objet « INSPECTION URGENTE ». Dans votre courriel, expliquez la situation et fournissez toutes les informations pertinentes sur votre propriétaire (nom, adresse, courriel, numéro de téléphone). Incluez également votre nom et adresse.



#### 5. RÉNOVATION MAJEURE DE LA CUISINE

Votre propriétaire souhaite rénover la cuisine, ce qui nécessitera votre évacuation pendant deux semaines. Ils vous donnent un préavis de trois mois et acceptent de couvrir vos frais d'hébergement ainsi que les autres dépenses liées au déménagement. Vous vérifiez la nécessité des rénovations, évaluez l'équité des conditions proposées, et, si vous êtes satisfait, répondez dans un délai de 10 jours pour confirmer que vous respecterez l'avis.



#### 6. DIRE "NON" À UNE RÉNO-VICTION !

Votre propriétaire vous dit que la plomberie de votre appartement doit être entièrement refaite et qu'il devra résilier votre bail, car les travaux sont prévus pour durer plus de trois mois. Vous refusez, car vous savez que même les réparations ou rénovations majeures ne justifient pas l'éviction d'un locataire!

Ce guide a été élaboré exclusivement à des fins d'information et ne constitue pas un avis juridique. Veuillez examiner attentivement vos options avant de continuer. Le financement de ce projet est rendu possible par Centraide du Grand Montréal.



**Centraide**  
du Grand Montréal



**Comité d'action des locataires  
de l'Ouest-de-l'Île**

**Contactez-nous!**  
189 Hymus Boulevard #208  
Pointe-Claire, QC

514-505-0840 ext. 8  
locataires@tqsoi.org  
tqsoi.org/witac