



Réparations

Réparations mineures et entretien ménager

C'est à vous de faire les réparations mineures et celles qui sont simples et peu coûteuses (joints d'étanchéité, remplacer les ampoules, etc.). De plus, vous devez garder le logement dans un état de propreté acceptable, donc effectuer l'entretien ménager normal (art.1864 C.c.Q.).

Réparations urgentes et nécessaires

Ce type de réparations doit être effectué par le propriétaire (art.1864 C.c.Q.) le plus rapidement possible, car les dommages peuvent détériorer votre logement, ou encore, être dangereux pour votre santé ou pour votre sécurité. Ne laissez pas la situation dégénérer et avisez sans tarder le propriétaire (art.1866 C.c.Q.) si par exemple vous constatez une fuite grave, un débordement d'égout, une panne de chauffage, une toilette bouchée, etc.. S'il ne règle pas la situation, il faudra lui envoyer une mise en demeure puis se tourner vers le tribunal.

Dans le cas d'une réparation urgente, si le propriétaire ne réagit pas, et ce même si vous avez à plusieurs reprises expliqué l'importance du problème, vous pouvez effectuer les travaux sans attendre. Prenez soin de conserver les factures et les reçus (art.1869 C.c.Q.).

ATTENTION

Pour avoir le droit d'être remboursé pour vos dépenses, il faut que les travaux soient à la fois urgents et nécessaires. Par exemple, vous appelez un plombier pour faire cesser la fuite d'eau, mais non pour changer la tuyauterie au complet (art.1868 C.c.Q.). De plus, le locataire devra payer la différence si les coûts de sa réparation sont plus élevés que ceux qu'auraient déboursés le propriétaire.

Ne retenez **JAMAIS** une partie de votre loyer pour des réparations non-faites afin d'éviter que votre propriétaire demande la résiliation de votre bail.

Réparations majeures

Il peut arriver que le propriétaire doive effectuer des travaux importants dans votre logement/immeuble, en autant que ce soit raisonnable et non-abusif (refaire le toit, changer la tuyauterie, etc.). Si une évacuation n'est pas nécessaire, les travaux doivent se faire entre 7h et 19h (art.1933 C.c.Q.). Si les travaux posent un sérieux risque pour votre santé/sécurité ou si votre présence nuit à leur exécution, une évacuation peut être nécessaire. De tels travaux nécessitent un préavis selon la durée de l'évacuation (art. 1922 C.c.Q.). Le propriétaire doit respecter les mentions obligatoires prévues aux articles 1922 et 1923 C.c.Q. S'il oublie l'une des mentions obligatoires, il ne sera pas autorisé à effectuer les travaux puisque son avis sera jugé nul et sans effet. Le propriétaire n'a alors aucun droit d'entreprendre les travaux tant qu'il n'aura pas envoyé un nouvel avis conforme aux exigences légales. Le délai de l'avis se calcule ou se compte à compter de la date de réception de l'avis.

Le locataire a 10 jours pour répondre à l'avis. S'il ne dit rien pendant ce temps, il est présumé qu'il a REFUSÉ de quitter le logement (art.1925 C.c.Q.). Par la suite, le propriétaire a 10 jours pour déposer une demande au tribunal afin qu'il statue sur l'évacuation- il doit en démontrer le caractère raisonnable (art.1928 C.c.Q.). À la fin des travaux, votre propriétaire doit vous remettre un logement en bon état d'habitabilité. Le propriétaire ne peut en cours de bail augmenter le loyer ou modifier les conditions du bail à cause des travaux. Exigez une indemnité équivalente aux dépenses raisonnables que vous allez devoir assumer (art. 1922 C.c.Q.). Cette indemnité doit être payée au locataire au plus tard À LA DATE DE D'ÉVACUATION (art. 1924 C.c.Q.)





Repairs

Minor repairs and housekeeping

It is up to you to make minor repairs and those that are simple and inexpensive (gaskets, replacing bulbs, etc.). In addition, you must keep the dwelling in an acceptable state of cleanliness, meaning you must perform normal housekeeping tasks (art.1864 C.C.Q.).

Urgent and necessary repairs

This type of repair must be carried out by the landlord (art.1864 C.C.Q.) as quickly as possible, because the damage can deteriorate your home, or be dangerous for your health or your safety. Do not let the situation escalate and immediately notify the landlord (art.1866 C.C.Q.) if, for example, you notice a serious leak, a sewer overflow, a heating failure, a blocked toilet, etc. If the landlord does not remedy the situation, it will be necessary to send him a formal notice before going to court.

In the event of an urgent repair, if the landlord does not act even after you have repeatedly explained the importance of the problem, you can get the work done right away. Make sure, however, to keep the invoices and receipts (art.1869 C.C.Q.).

ATTENTION

To be reimbursed for your expenses, the work must be both urgent and necessary. For example, you can call a plumber to stop the water leak, but not to change the entire piping (art. 1868 C.C.Q.). In addition, the tenant will have to pay the difference if the costs of their repairs are higher than those that the landlord would have paid.

NEVER withhold part of your rent for repairs that were not made. This protects you from your landlord asking for the resiliation of your lease.

Major repairs

It may happen that the landlord has to carry out important work in your dwelling/ building, as long as it is reasonable and not abusive (redoing the roof, changing the pipes, etc.). If an evacuation is not necessary, the work must be done between 7 a.m. and 7 p.m. (art. 1933 C.C.Q.). If the work poses a serious risk to your health / safety or if your presence interferes with its execution, an evacuation may be necessary. Such work requires prior notice depending on the duration of the evacuation (art. 1922 C.C.Q.). The landlord must respect the mandatory information provided for in articles 1922 and 1923 C.c.Q. If he forgets one of the mandatory information, he will not be authorized to carry out the work since his notice will be deemed null and void. The landlord then has no right to undertake the work until he sends a new notice in accordance with the legal requirements. The notice period is calculated or counted from the date of receipt of the notice.

The tenant has 10 days to respond to the notice. If he says nothing during this time, it is presumed that he REFUSED to leave the dwelling (art. 1925 C.C.Q.). Subsequently, the landlord has 10 days to file an application with the court to rule on the evacuation - he must demonstrate its reasonableness (art. 1928 C.C.Q.). At the end of the work, your landlord must return the dwelling in a good habitable condition. The landlord cannot increase the rent during the lease or modify the conditions of the lease because of the work. Ask for compensation equivalent to the reasonable expenses you will have to assume (art. 1922 C.C.Q.). This compensation must be paid to the tenant no later than THE DATE OF EVACUATION (art. 1924 C.c.Q.).

