



Entretien et réparations

Renseignements fournis dans cette brochure

La *Loi sur la location à usage d'habitation* (la « Loi ») établit des règles relatives à l'entretien des logements locatifs et aux réparations s'y rapportant. Cette brochure explique quelques-unes de ces règles. Les règles relatives à l'entretien et aux réparations s'appliquent à toutes les conventions de location, même si :

- aucune convention écrite n'a été produite;
- la convention écrite contrevient aux règles prévues par la Loi;
- le logement n'était pas en bon état et le locataire a accepté de le louer quand même.

Cette brochure n'offre pas de résumé complet de la Loi et son objectif n'est pas de fournir des conseils juridiques. Si vous avez besoin de plus amples renseignements sur la Loi, veuillez consulter la section **Pour de plus amples renseignements** située à la fin de cette brochure.

Sujet	Page
Obligations du locateur	1
Recours offerts aux locataires	4
Obligations du locataire	7
Recours offerts aux locateurs	8
Renseignements supplémentaires	9

Obligations du locateur

Réparations au logement

Les locateurs sont responsables du bon entretien des logements locatifs. Ils doivent maintenir en bon état tout ce qu'ils fournissent à leurs locataires. Cela peut inclure différents éléments, comme :

- les systèmes d'électricité, de plomberie et de chauffage;
- les électroménagers;
- les tapis situés dans le logement et les aires communes;

**Réparations
au logement
(suite)**

- les murs, les toits et les plafonds;
- les fenêtres, les portes, les serrures et l'éclairage;
- les garages, les buanderies, les patios, les zones de passage et les piscines.

Si un élément ne fonctionne plus en raison de son usure normale, le locateur doit le remettre en état de fonctionnement ou le remplacer. S'il choisit de remplacer l'élément, il **n'est pas** tenu de fournir un **modèle neuf** ou un meilleur modèle.

Par conséquent, si la cuisinière fournie avec le logement ne fonctionne plus, le locateur n'est pas tenu de la remplacer par un modèle plus récent et sophistiqué. Le locateur peut aussi la remplacer par une cuisinière d'occasion tant que la nouvelle cuisinière fonctionne adéquatement.

**Entretien des
immeubles de
logements
locatifs**

Les locateurs doivent veiller à la propreté de leurs immeubles de logements locatifs, y compris les entrées, couloirs, ascenseurs, buanderies, piscines, parcs de stationnement et garages. Ils doivent également s'efforcer d'éliminer les animaux nuisibles, tels que les cafards et les souris.

**Respect des
normes en
vigueur**

Les locateurs doivent s'assurer que leurs immeubles respectent les normes de salubrité, de sécurité et d'entretien, et les autres normes relatives à l'habitation fixées par la **province** et prévues par l'administration municipale dans des **règlements municipaux**.

Les règlements municipaux

En Ontario, beaucoup de municipalités ont adopté des règlements qui établissent des normes minimales concernant l'entretien et la réparation des immeubles de logements locatifs. Le locateur doit respecter les normes minimales établies dans les règlements municipaux lorsqu'il s'agit d'assurer l'entretien de ses immeubles à logements locatifs.

L'administration municipale est tenue d'assurer le respect des règlements municipaux.

Les normes d'entretien provinciales

Certaines collectivités n'ont pas de règlements municipaux. Dans ces collectivités, les locateurs doivent respecter les **normes d'entretien** provinciales prévues dans les règlements pris en application de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. L'**Unité des enquêtes et de l'application des mesures législatives** du ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario veille à l'application des normes d'entretien provinciales.

Respect des normes en vigueur (suite)	Pour savoir comment un locataire peut faire part de problèmes à son administration municipale ou à l'Unité des enquêtes et de l'application des mesures législatives du ministère, consultez la rubrique Aviser son administration municipale ou l'UEAML , à la page 5.
Respect des lois de sécurité-incendie	Le locateur doit respecter toutes les lois relatives à la sécurité-incendie. Vous pouvez vous renseigner sur les lois applicables à la sécurité-incendie dans les logements locatifs auprès de votre service d'incendie local ou sur le site Web du Bureau du commissaire des incendies, à l'adresse www.ofm.gov.on.ca .
Entrave à la prestation d'un service essentiel	<p>L'eau chaude et froide, le combustible, l'électricité, le gaz et, pendant certains mois de l'année, le chauffage sont considérés comme des « services essentiels ». Quand le locateur fournit le chauffage, il doit maintenir la température à 20 °C au minimum, du 1^{er} septembre au 15 juin. Il se peut toutefois que des règlements municipaux l'obligent à maintenir une température plus élevée.</p> <p>Si le locateur s'est engagé à fournir un service essentiel à un locataire, il n'a pas le droit d'en interrompre la fourniture en quantité raisonnable. Cette règle s'applique même si le locataire a du retard dans le paiement de son loyer ou s'il a causé des dommages à son logement ou à l'immeuble.</p> <p>Si le bail indique que le locataire doit obtenir par lui-même un ou plusieurs de ces services (par exemple, payer lui-même ses services d'électricité), le locateur ne doit pas faire intentionnellement obstacle à la fourniture de ces services.</p> <p>Remarque : Si un locataire cesse d'obtenir un service essentiel parce que le locateur n'a pas réglé ses factures à la compagnie appropriée, le locateur est réputé avoir manqué à ses obligations de fournir le service essentiel au locataire. Cependant, si l'approvisionnement cesse parce que le locataire n'a pas réglé ses propres factures à la compagnie appropriée, le locataire ne peut pas accuser le locateur d'avoir manqué à son obligation de fournir un service essentiel.</p>
Préavis nécessaire pour entrer dans un logement	<p>Un locateur peut entrer dans un logement pour déterminer les besoins en matière d'entretien, effectuer des réparations et des travaux, ou remplacer un élément du logement.</p> <p>Les locateurs qui désirent entrer dans un logement pour l'une de ces raisons doivent en aviser par écrit le locataire au moins 24 heures avant d'entrer dans le logement.</p>

**Préavis
nécessaire
pour entrer
dans un
logement**
(suite)

L'avis écrit doit préciser :

- la raison pour laquelle le locateur désire entrer dans le logement;
 - la date à laquelle le locateur compte entrer dans le logement;
 - l'heure à laquelle il désire entrer dans le logement (entre 8 h et 20 h).
-

**Obligations
particulières
concernant
l'entretien des
parcs de
maisons
mobiles et
zones
résidentielles
à baux
fonciers**

Les locateurs de parcs de maisons mobiles et de zones résidentielles à baux fonciers ont des obligations **supplémentaires** en matière d'entretien.

Ils doivent veiller au bon entretien du parc de maisons mobiles ou de la zone résidentielle à baux fonciers, y compris :

- les terrains et tous les immeubles et équipements destinés à l'usage commun de tous les locataires;
- les chemins, en les gardant libres de trous, de neige et d'autres risques.
- l'approvisionnement en eau, en s'assurant que la pression d'eau et les réserves en eau potable suffisent aux activités domestiques normales;
- les systèmes d'approvisionnement en électricité et en combustible, systèmes d'évacuation des eaux d'égout et systèmes de drainage.

Les locateurs sont également tenus :

- d'enlever ou de prendre des mesures pour enlever les ordures à intervalles réguliers;
- de réparer les dommages qu'ils causent aux biens d'un locataire intentionnellement ou en raison de leur négligence.

Recours offerts aux locataires

**Informez le
locateur**

Si le locataire a un problème relatif à l'entretien, il devrait en premier lieu présenter une demande écrite au locateur lui demandant de régler le problème.

Le locataire peut écrire une lettre au locateur ou, dans certains cas, remplir la formule relative à l'entretien ou le « bon de travail » du locateur prévu à cet effet. Le locataire devrait conserver un exemplaire de sa demande écrite.

Si le locateur ne règle pas la situation

Si le locateur ne règle pas la situation dans un délai raisonnable après avoir été avisé du problème, le locataire peut :

- faire part du problème à son administration municipale ou à l'**Unité des enquêtes et de l'application des mesures législatives** (l'UEAML);
- déposer une requête auprès de la Commission;
- prendre simultanément ces deux mesures.

Aviser son administration municipale ou l'UEAML

Le locataire devrait communiquer avec son administration municipale pour savoir si elle dispose d'un règlement établissant des normes minimales d'entretien et de réparation des logements locatifs.

Le numéro de téléphone de votre administration municipale se trouve dans les pages bleues de votre annuaire téléphonique.

Si la collectivité...	Le locataire devrait faire part du problème...
Dispose d'un règlement établissant des normes minimales d'entretien et de réparation des logements locatifs	<p>à son administration municipale.</p> <p>L'administration municipale pourrait :</p> <ul style="list-style-type: none">• inspecter l'immeuble pour déceler les infractions aux règlements municipaux;• émettre un avis d'infraction ou un ordre municipal d'exécution de travaux ordonnant au locateur de faire des réparations précises avant une certaine date. <p>Si le locateur n'effectue pas les réparations, l'administration municipale pourrait :</p> <ul style="list-style-type: none">• poursuivre le locateur en justice pour infraction au règlement municipal,• faire effectuer les travaux et ajouter les frais aux impôts fonciers du locateur;• prendre simultanément ces deux mesures.

Si la collectivité...	Le locataire devrait faire part du problème...
Ne dispose d' aucun règlement établissant des normes minimales d'entretien et de réparation des logements locatifs	<p>à l'Unité des enquêtes et de l'application des mesures législatives du ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario.</p> <p>À Toronto, faites le 416-585-7214. À l'extérieur de Toronto, composez sans frais le 1-888-772-9277.</p> <p>L'UEAML pourrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • demander une inspection de l'immeuble pour déceler les infractions aux normes d'entretien; • émettre un ordre provincial d'exécution de travaux ordonnant au locateur de faire des réparations précises avant une certaine date. <p>Le non-respect d'un ordre provincial d'exécution de travaux constitue une infraction à la <i>Loi sur la location à usage d'habitation</i>.</p>

Déposer une requête auprès de la Commission

Si le locateur ne règle pas la situation après avoir été avisé du problème, le locataire peut présenter une **Requête présentée par le locataire concernant l'entretien (Formule T6)** à la Commission. Cette formule peut être obtenue auprès de la Commission.

Lorsque la requête est déposée auprès de la Commission, une audience sera convoquée, et le locateur aura le droit de participer à l'audience pour expliquer pourquoi il s'oppose à la requête.

Les locataires qui déposent une requête concernant l'entretien auprès de la Commission doivent prouver à la Commission que le locateur n'a pas entretenu adéquatement leur logement. C'est pourquoi il importe qu'ils apportent à l'audience toute preuve à l'appui de leur requête. Les documents suivants peuvent servir de preuve à l'appui d'une requête concernant l'entretien :

- photos du problème lié à l'entretien;
- exemplaires de toute correspondance avec le locateur comme des bons de travail ou des lettres;
- registre ou journal indiquant les dates et heures auxquelles le locataire a discuté de la situation avec le locateur;
- exemplaires d'ordres municipaux ou provinciaux d'exécution de travaux.

Solutions que peut demander un locataire

Dans sa **Requête présentée par le locataire concernant l'entretien (Formule T6)**, le locataire peut demander à la Commission :

- 1) d'accorder une réduction du loyer – obliger le locateur à payer un montant directement au locataire ou autoriser le locataire à retenir une partie du loyer qu'il verse au locateur;
- 2) d'ordonner au locateur de réparer ou de remplacer quelque chose, ou d'effectuer des travaux avant une date précise;
- 3) de lui permettre de réparer ou de remplacer quelque chose, ou d'effectuer des travaux, et d'ordonner au locateur de rembourser au locataire les coûts des réparations;
- 4) d'ordonner au locateur de rembourser au locataire :
 - tous les frais raisonnables engagés par le locataire pour réparer ou remplacer quelque chose, ou pour faire des travaux dont le locateur avait la responsabilité;
 - les dommages causés aux biens du locataire ou les frais engagés par le locataire par suite des problèmes d'entretien ou de réparation;
- 5) d'empêcher le locateur d'augmenter le loyer du logement aussi longtemps qu'il ne règle pas les problèmes d'entretien graves qu'on lui a ordonné ou qu'on lui ordonnera de régler;
- 6) de résilier la location (seulement si le locataire le demande ou si sa sécurité est en péril).

Refus de payer une partie ou l'ensemble du loyer

Un locataire **ne devrait pas** refuser de payer une partie de son loyer même s'il est d'avis que l'entretien des lieux est mauvais ou qu'une réparation nécessaire n'a pas été effectuée. Il devrait plutôt déposer une **Requête présentée par le locataire concernant l'entretien (Formule T6)**.

Un locataire peut être expulsé s'il refuse de payer une partie de son loyer sans en obtenir l'autorisation de la Commission.

Si un locataire soumet à la Commission une requête concernant l'entretien, il peut également demander de verser une partie ou la totalité de son loyer à la Commission jusqu'à ce qu'une décision soit rendue concernant sa requête. Il incombe alors à la Commission de décider d'accepter ou non la demande du locataire.

Les locataires devraient utiliser la formule **Demande pour consigner le loyer à la Commission relativement à une requête présentée par le locataire concernant l'entretien**. Vous pouvez obtenir cette formule auprès de la Commission.

Obligations du locataire

Propreté du logement

Les locataires doivent maintenir leur logement dans un état de propreté raisonnable.

Le manque de propreté d'un logement n'est pas en soi un motif d'expulsion d'un locataire aux termes de la Loi. Cependant, un locataire peut être expulsé si son logement est à ce point malpropre qu'il fait entrave à la jouissance raisonnable de l'immeuble par le locateur ou d'autres locataires.

Un locataire peut aussi être expulsé pour avoir mis en péril la sécurité du locateur et des autres locataires si son logement est à ce point malpropre qu'il attire des insectes et des rongeurs ou à ce point encombré de débris et de papiers qu'il représente un risque d'incendie.

Réparation des dommages

Les locataires doivent réparer ou rembourser les dommages causés au logement par eux-mêmes, leurs invités ou toute autre personne habitant dans le logement. Cette règle s'applique aux dommages causés dans le logement du locataire et dans les « aires communes » comme les couloirs, les ascenseurs, les escaliers, les voies d'accès pour autos et les parcs de stationnement.

Les locataires sont responsables des dommages causés intentionnellement ou par manque de prévenance. Ils ne sont toutefois pas responsables des dommages dus à l'usure normale du matériel. Par exemple, ils ne sont pas tenus de remplacer des tapis défraîchis en raison d'années d'utilisation.

Un locateur peut également demander l'expulsion d'un locataire si ce dernier, un de ses invités ou une personne habitant dans le logement :

- cause des dommages à l'immeuble et ne les répare pas, ne remplace pas le matériel endommagé ou ne paie pas pour les réparations effectuées;
- cause intentionnellement des dommages au logement ou à l'immeuble;
- utilise le logement à des fins autres que l'habitation qui ont causé ou risqueraient de causer des dommages considérables. Par exemple, tout locataire qui apporte des changements à la structure ou au réseau électrique d'un logement pour construire une serre dans laquelle cultiver des légumes hydroponiques se sert du logement à des fins autres que typiquement résidentielles.

Recours offerts aux locateurs

Informez le locataire du problème

Si le locataire n'assure pas la propreté du logement ou y a causé des dommages, le locateur devrait avant tout en parler au locataire et lui demander de corriger la situation.

Présentez au locataire un avis de résiliation de la location

Si le locataire ne corrige pas la situation, le locateur peut lui présenter un avis de résiliation de la location. L'avis de résiliation doit être soumis par écrit de la façon prescrite par la Commission de la location immobilière. Des formules différentes doivent être utilisées selon le motif de résiliation de la location.

Requête à la Commission en vue d'obtenir un dédommagement ou l'expulsion du locataire

Un locateur peut présenter une demande à la Commission en vue :

- d'obtenir une ordonnance d'expulsion du locataire (si le locateur a présenté au locataire un avis de résiliation de la location);
- d'obtenir une ordonnance obligeant le locataire à payer les coûts de réparation ou de remplacement du matériel endommagé par le locataire, un invité ou une autre personne habitant dans le logement;
- de prendre ces deux mesures simultanément.

Lorsqu'un locateur dépose une requête, la Commission convoque une audience. Le locataire a le droit de participer à l'audience pour expliquer pourquoi il s'oppose à la requête.

Remarque : Dans certains cas, le locataire peut être en mesure d'annuler un avis d'expulsion.

Documents à l'appui de la requête

Les locateurs qui déposent une requête auprès de la Commission devraient apporter à l'audience toute preuve à l'appui de leur requête. Les documents suivants peuvent servir de preuve à l'appui d'une requête concernant des dommages causés à l'immeuble ou la malpropreté du logement :

- photos des dommages ou de l'état du logement;
- exemplaires de toute correspondance écrite entre le locateur et le locataire, comme des lettres et avis de résiliation;
- devis écrits de frais de réparation des dommages ou de nettoyage du logement, fournis par des entrepreneurs qualifiés;
- reçus relatifs aux frais engagés par le locateur pour réparer les dommages à l'immeuble.

Pour de plus amples renseignements

**Communiquez
avec la
Commission de
la location
immobilière**

Cette brochure vous offre seulement des renseignements généraux. Pour de plus amples renseignements, ou pour obtenir des exemplaires de formules et de publications de la Commission, vous pouvez :

- consulter le site web de la Commission à l'adresse suivante:
www.CLI.gov.on.ca;
- communiquer avec la Commission, au **416-645-8080** ou sans frais au **1-888-332-3234**;
- visiter le bureau de la Commission de la location immobilière de votre région. Pour obtenir les adresses des bureaux de la Commission, veuillez consulter le site Web ou composer l'un des numéros indiqués ci-dessus.