

Mon proprio ne veut rien faire dans mon logement!

L'ÉTAT DU LOGEMENT LORSQUE VOUS EMMÉNAGEZ DANS VOTRE NOUVEL APPARTEMENT.

Dès le départ, votre propriétaire a l'obligation de vous fournir un logement en bon état d'habitabilité et de propreté. Cela signifie qu'à votre arrivée, il ne devrait pas y avoir de trous dans les murs, ni traces de moisissures et les serrures de vos portes devraient fonctionner. De même, il appartient à

votre propriétaire de repeindre le logement si la peinture est écaillée. Par contre, votre propriétaire n'a pas l'obligation de repeindre le logement si les couleurs ne sont pas au goût du jour.

Au moment de votre arrivée, il est recommandé, avant même d'emménager vos meubles et effets personnels, de vérifier l'état du logement. Il faudrait le faire par écrit, idéalement avec le propriétaire ou son représentant (par exemple, le concierge), sinon, avec un témoin. Il serait également approprié de prendre des photos. Ainsi, vous pourrez faire part des défauts du logement dès le départ, et il sera plus facile de prouver par la suite que ces défauts ne sont pas causés par votre faute.

1 Qui doit entretenir le logement ?

Cela dépend de ce que l'on entend par « entretien » ! Comme locataire, vous avez l'obligation de maintenir le logement en bon état de propreté. Votre propriétaire n'est donc pas tenu de passer l'aspirateur dans votre logement, ni de nettoyer votre salle de bain ! De même, vous êtes responsable des menues réparations d'entretien, comme changer les ampoules brûlées ou de resserrer quelques vis pour vous assurer que les portes des armoires tiennent en place.

Votre propriétaire a, de son côté, la responsabilité de s'assurer que vous puissiez bénéficier du logement que vous louez. C'est lui qui doit



assumer les travaux de réparation et d'entretien rendus nécessaires par l'usure normale et les forces majeures. Par exemple, il appartient à votre propriétaire de réparer un balcon usé par plusieurs années de circulation ou de remplacer ou de remplacer un vieux chauffe-eau qui coule.

Il faut rappeler que, même si vous avez le droit d'utiliser le logement, vous avez l'obligation de le faire avec prudence. Ainsi, votre propriétaire peut vous tenir responsable des dommages causés au logement et qui ne résultent pas de l'usure normale. Par exemple, votre propriétaire peut exiger de vous que vous lui remboursiez la somme qu'il a dû payer pour réparer un trou dans un mur ou une brûlure de cigarette sur un comptoir.

2 Quelle est la première chose à faire lorsque vous constatez une défektivité dans le logement ?

La première chose à faire, c'est d'aviser le propriétaire de la défektivité. Puisque votre objectif premier est de régler un problème et non de partir en guerre contre votre propriétaire, vous pouvez commencer par en parler avec le propriétaire ou le concierge et lui demander de faire les travaux nécessaires.

3 Que faire si votre propriétaire ne veut rien faire après votre avis verbal ?

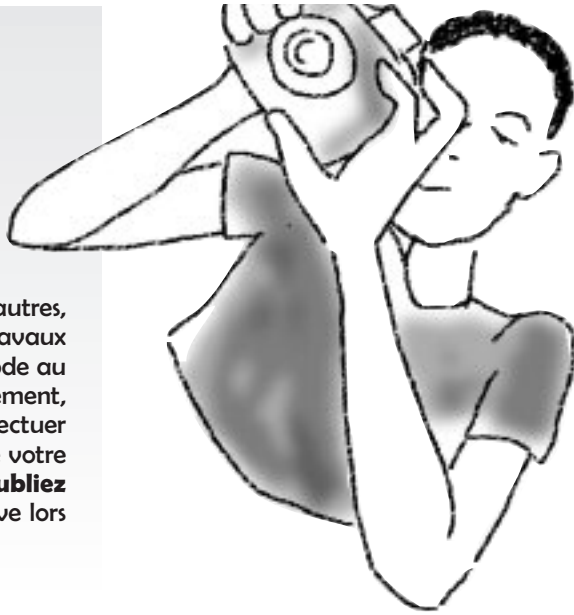
Si votre propriétaire refuse ou néglige de faire les réparations nécessaires après que vous lui en ayez parlé, la prochaine étape est de faire une demande écrite, ce qu'on appelle une mise en demeure. Ainsi, dans une lettre, vous décrivez les problèmes que vous rencontrez dans votre logement. Ensuite, vous donnez au propriétaire un délai raisonnable pour faire les travaux en précisant que vous entreprendrez les procédures judiciaires appropriées s'il ne fait rien (vous pouvez utiliser le modèle en annexe). Cette lettre doit être envoyée par courrier recommandé et il est important d'en conserver une photocopie, car cela pourra servir de preuve plus tard.



4

**Que faire si votre avis écrit
reste sans réponse
ou si votre propriétaire
refuse de régler le problème?**

Dans ce cas, vous pouvez poursuivre votre propriétaire en déposant une demande à la Régie du logement. Dans cette procédure, vous pourrez, entre autres, demander que votre propriétaire soit forcé à faire les travaux nécessaires et que votre loyer soit diminué pour la période au cours de laquelle vous avez subi des inconforts. Également, il est possible de demander à la Régie la permission d'effectuer vous-même les travaux de réparation et de déduire de votre loyer les frais raisonnables encourus par ces travaux. **N'oubliez pas de prendre des photos** : cela facilitera votre preuve lors de l'audition.

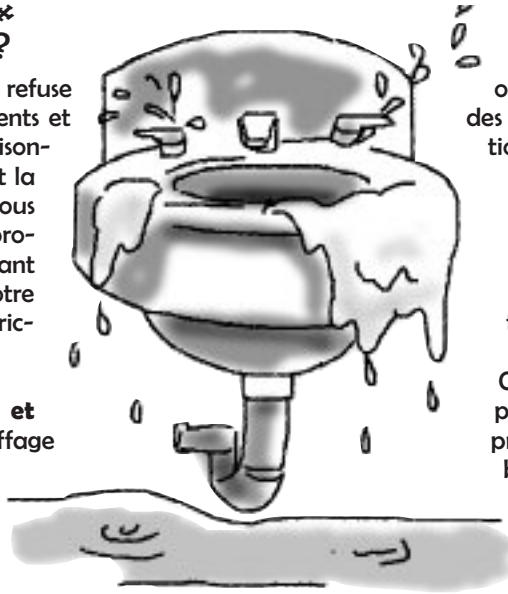


5

**Qu'en est-il des travaux
urgents et nécessaires?**

Vous pouvez, lorsque le propriétaire refuse ou néglige de faire des travaux urgents et nécessaires, engager des dépenses raisonnables pour maintenir la préservation et la jouissance du logement. Dans ce cas, vous avez le droit d'être remboursé par le propriétaire, et même de retenir le montant que vous avez déboursé à même votre loyer. Mais attention, de sérieuses restrictions s'appliquent.

Il faut que ces travaux soient **urgents et nécessaires**, comme un arrêt du chauffage au milieu du mois de janvier, ou un bris majeur de la tuyauterie. Vous allez d'abord devoir prouver que vous avez pris toutes mesures raisonnables pour rejoindre votre propriétaire, par exemple en notant les heures de vos



tentatives d'appel. Si votre propriétaire n'est pas en mesure d'agir en temps utile ou refuse de le faire, vous pourrez engager des dépenses raisonnables pour rétablir la situation. Cependant, ces dépenses devront se limiter à ce qui est urgent et nécessaire. Par exemple, vous pouvez engager un plombier pour faire cesser une grosse fuite d'eau, mais pas pour changer toute la tuyauterie. Également, votre propriétaire peut, en tout temps, intervenir pour poursuivre les travaux.

Ce droit doit être utilisé avec beaucoup de prudence et de retenue. En effet, votre propriétaire n'a pas l'obligation de vous rembourser les travaux qui ne sont pas considérés comme urgents et nécessaires. Par exemple, votre propriétaire n'est pas obligé de vous rembourser si vous avez changé le prélat de la cuisine, même s'il était en très mauvais état.

Pour plus d'informations, visitez notre site au www.comitelogement.org
n'hésitez pas à communiquer avec nous ou venez nous rencontrer !



5095, 9^e avenue, bureau 103, Montréal (Québec), H1Y 2J3
(514) 597-2581

Montréal, le _____

SOUS TOUTES RÉSERVES

À : _____
Nom du propriétaire

Adresse

Objet : Mise en demeure

Madame, monsieur,

Par la présente, je veux vous signaler les problèmes dans mon logement.

_____.

Je vous ai déjà fait part de ces problèmes verbalement, mais ceux-ci persistent.

Par la présente, vous êtes formellement mis en demeure de remédier à la situation ci-haut décrite. Prenez avis qu'à défaut par vous de le faire dans un délai de 10 jours, les procédures judiciaires appropriées seront instituées contre vous sans autre avis ni délai.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Signature du locataire

Nom du locataire

Adresse
