



Tribunaux décisionnels Ontario

Commission de la location immobilière

Brochure : Entretien et réparations

Renseignements fournis dans cette brochure

La *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (LLUH) établit les obligations des locateurs et des locataires concernant l'entretien et la réparation des immeubles locatifs. La présente brochure explique quelques-unes de ces obligations.

Les obligations s'appliquent à toutes les conventions de location, même si :

- la convention de location n'a pas été conclue par écrit;
- les conditions de la convention de location contreviennent à la LLUH;
- le logement locatif n'était pas en bon état et le locataire a accepté de le louer quand même.

La présente brochure ne fait pas le résumé complet de la loi. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez [communiquer avec la Commission de la location immobilière](#).

Table des matières :

- [Obligations du locateur](#)
 - [Ce que peut faire le locataire en cas de problème](#)
 - [Obligations du locataire](#)
 - [Ce que peut faire le locateur en cas de problème](#)
-

Obligations du locateur

Bon état du logement locatif

Le locateur doit garder le logement locatif en bon état. Il doit garder en bon état de fonctionnement tout ce qu'il fournit au locataire, notamment ce qui suit :

- installations électriques et installations de plomberie et de chauffage;
- appareils;
- tapis dans le logement ou les aires communes;
- murs, toits, plafonds;
- fenêtres, portes, serrures, éclairage;
- garages, buanderies, patios, allées, piscines.

Si une chose ne fonctionne plus parce qu'elle est détraquée ou en raison de l'usure normale, le locateur doit la remettre en état de fonctionnement ou la remplacer. Dans ce dernier cas, toutefois, le locateur n'est pas tenu de fournir un modèle neuf ou un meilleur modèle.

Par exemple, si une cuisinière fournie par le locateur ne peut être réparée et doit être remplacée, le locateur n'est pas obligé de la remplacer par un nouveau modèle comportant plus de fonctions. Il peut la remplacer par une cuisinière d'occasion à condition que celle-ci fonctionne bien.

Entretien de l'immeuble

Le locateur doit garder l'immeuble propre, notamment l'entrée, les couloirs, les ascenseurs, la buanderie, la piscine, le stationnement et le garage. Il doit aussi prendre des mesures pour lutter contre les insectes et animaux nuisibles comme les coquerelles et souris.

Respect des normes foncières

Le locateur doit faire en sorte que l'immeuble locatif respecte les normes de salubrité, de sécurité et d'entretien ainsi que les normes relatives à l'habitation. Ces normes sont établies dans des **règlements municipaux** ou des **normes d'entretien provinciales**.

Règlements municipaux : Un grand nombre de collectivités en Ontario ont adopté des règlements municipaux qui fixent les normes d'entretien minimales s'appliquant aux immeubles locatifs. Le locateur doit entretenir son immeuble locatif conformément aux normes minimales. C'est l'administration municipale qui est chargée de l'application des règlements municipaux.

Normes d'entretien provinciales : Certaines collectivités n'ont pas de règlements municipaux. Dans ces collectivités, le locateur doit respecter les normes d'entretien provinciales prévues dans les règlements pris en application de la LLUH. C'est l'administration municipale qui est chargée de faire appliquer les normes d'entretien provinciales.

Pour des précisions, veuillez consulter la section intitulée [Signaler le problème](#).

Respect des lois sur la sécurité-incendie

Le locateur doit se conformer aux lois sur la sécurité-incendie. Pour obtenir des renseignements sur les lois sur la sécurité-incendie qui s'appliquent aux logements locatifs, veuillez vous adresser au service des pompiers local ou consulter le site Web du [Bureau du commissaire des incendies de l'Ontario](#).

Interdiction d'entraver la fourniture d'un service essentiel

Les « services essentiels » sont l'eau chaude et l'eau froide, le combustible, l'électricité, le gaz et, pendant certains mois de l'année, le chauffage. Si le locateur fournit le chauffage, il doit maintenir la température à 20°C au minimum, du 1^{er} septembre au 15 juin. Cependant, certaines normes municipales peuvent l'obliger à maintenir une température plus élevée.

Le locateur qui fournit un service essentiel au locataire ne peut en couper la fourniture raisonnable. Cette règle s'applique même si le loyer du locataire est en souffrance ou si le locataire a endommagé les lieux.

Si la convention de location prévoit qu'il revient au locataire de prendre les dispositions nécessaires pour recevoir un ou plusieurs de ces services (par exemple, le locataire paie directement le coût de l'électricité au fournisseur d'électricité), le locateur ne peut délibérément entraver la fourniture de ces services.

N.B. Si la fourniture d'un service essentiel dans un logement locatif est coupée parce que le locateur n'a pas payé la facture, on considère que le locateur a coupé la fourniture de ce service. Cependant, si la fourniture d'un service essentiel est coupée parce que le locataire n'a pas payé sa facture, le locataire ne peut soutenir que le locateur a coupé la fourniture d'un service essentiel.

Préavis d'entrée dans le logement locatif

Le locateur peut entrer dans un logement locatif pour inspecter un problème d'entretien, faire des réparations ou des travaux, ou remplacer quelque chose.

Le locateur doit donner au locataire un **préavis écrit au moins 24 heures** avant l'entrée prévue dans le logement. Le préavis écrit doit préciser :

- la raison pour laquelle le locateur veut entrer dans le logement;
- la date où le locateur entrera dans le logement;
- l'heure précise à laquelle il entrera dans le logement, entre 8 h et 20 h.

Obligations supplémentaires en matière d'entretien dans les parcs de maisons mobiles et les zones résidentielles à baux fonciers

Les locataires de parcs de maisons mobiles et de zones résidentielles à baux fonciers ont d'autres obligations à respecter en matière d'entretien. Ils doivent garder en bon état le parc de maisons mobiles ou la zone résidentielle à baux fonciers, soit notamment :

- les terrains, les bâtiments et l'équipement destinés à l'usage de tous les résidents;
- les chemins, en les gardant libres de trous, de neige et d'autres dangers;
- le réseau d'approvisionnement en eau, en faisant en sorte que la quantité d'eau potable et la pression soient suffisantes pour l'usage domestique normal;
- le réseau d'évacuation des eaux d'égout et les systèmes d'approvisionnement en combustible, de drainage et d'électricité.

Ces locataires doivent également :

- éliminer régulièrement les ordures (ou prendre les dispositions nécessaires pour que cela soit fait);
- réparer les dommages qu'ils causent aux biens d'un locataire intentionnellement ou par leur négligence.

Ce que peut faire le locataire en cas de problème

Informez le locateur

Si le locataire a un problème d'entretien, la première chose à faire est de demander par écrit au locateur de régler le problème.

Le locataire peut écrire une lettre au locateur ou remplir une demande de réparation ou d'exécution de travaux. Le locataire devrait garder une copie de sa demande écrite.

Si le locateur ne règle pas le problème

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

- signaler le problème à l'administration municipale locale;
- déposer une requête auprès de la Commission de la location immobilière (CLI);
- faire ces deux choses.

Signaler le problème

Le locataire peut signaler le problème d'entretien à l'administration municipale locale et demander à ce que le règlement municipal sur les normes foncières soit appliqué ou, s'il n'y a pas de règlement municipal sur les normes foncières, demander l'application des normes d'entretien provinciales. L'administration municipale locale peut :

- inspecter l'immeuble pour vérifier s'il y a des infractions au règlement municipal;
- donner un avis d'infraction ou un ordre municipal d'exécution de travaux exigeant que le locateur effectue des réparations avant une certaine date.

Si le locateur n'effectue pas les réparations, l'administration municipale peut :

- poursuivre le locateur parce qu'il contrevient au règlement municipal;
- procéder aux travaux et en ajouter le coût aux impôts fonciers du locateur;
- faire ces deux choses.

Déposer une requête auprès de la CLI

Si le locataire informe le locateur d'un problème et que le locateur ne le règle pas ou ne le règle pas correctement ou assez rapidement, le locataire peut présenter à la CLI une [Requête présentée par le locataire concernant l'entretien \(formulaire T6\)](#).

Une fois la requête déposée, la date d'une audience sera fixée. Le locataire et le locateur auront le droit d'assister à l'audience pour présenter chacun leur version des faits.

Documents à l'appui de la requête

Le locataire devra prouver que le locateur n'entretient pas le logement comme il faut. Le locataire devra témoigner à l'audience et y apporter trois copies des documents et autres preuves qui appuient sa position, par exemple :

- photos imprimées du problème d'entretien;
- copies de la correspondance écrite avec le locateur, par exemple demandes d'exécution de travaux ou lettres;
- registre ou journal indiquant les dates et heures où le locataire a parlé au locateur;
- copies des ordres municipaux d'exécution de travaux.

Mesures de redressement que peut demander le locataire

Dans une [Requête présentée par le locataire concernant l'entretien \(formulaire T6\)](#), le locataire peut demander à la CLI de faire ce qui suit :

1. Accorder une diminution de loyer, auquel cas le locateur sera tenu de payer une somme directement au locataire, ou le locataire sera autorisé à retenir une partie ou la totalité du loyer.
2. Ordonner au locateur de réparer ou de remplacer quelque chose ou d'exécuter des travaux avant une date précise.
3. Autoriser le locataire à réparer ou à remplacer quelque chose, ou à exécuter des travaux, et ordonner au locateur de payer au locataire le coût des réparations.
4. Ordonner au locateur de rembourser au locataire :
 - les dépenses raisonnables engagées par le locataire pour réparer ou remplacer quelque chose, ou effectuer des travaux, qui relevaient de la responsabilité du locateur;
 - le coût des dommages causés aux biens du locataire ou les frais engagés par le locataire par suite des problèmes d'entretien et de réparation.
5. Interdire au locateur d'augmenter le loyer du logement locatif jusqu'à ce que le locateur ait réglé tout problème d'entretien grave.
6. Résilier la location (mais uniquement si le locataire le demande ou si le logement locatif est dangereux).
7. Rendre un autre type d'ordonnance, par exemple une ordonnance exigeant que le locateur verse une somme au locataire.

Refus de payer le loyer

Le locataire ne doit pas retenir une partie du loyer même s'il croit que l'entretien laisse à désirer ou que les réparations nécessaires n'ont pas été faites.

Le locateur peut présenter une requête en expulsion du locataire si celui-ci ne paie pas le loyer intégral à temps.

Si le locataire dépose une [Requête présentée par le locataire concernant l'entretien \(formulaire T6\)](#), il peut demander à la CLI de lui permettre de payer une partie ou la totalité de son loyer à la CLI (plutôt qu'au locateur) jusqu'à ce que sa requête ait été décidée. La CLI peut accepter ou rejeter la demande du locataire à cet égard. Pour faire cette demande, il faut utiliser la [Demande pour consigner le loyer à la Commission relativement à une requête présentée par le locataire concernant l'entretien](#).

Obligations du locataire

Garder le logement propre

Le locataire doit garder le logement locatif dans un état de propreté conforme à ce que la plupart des gens considéreraient comme ordinaire ou normal.

Aux termes de la LLUH, le manque de propreté d'un logement n'est pas un motif d'expulsion du locataire. Cependant, si le logement du locataire est tellement sale qu'il entrave la jouissance raisonnable de l'immeuble par le locateur ou d'autres locataires, le locataire pourrait être expulsé.

De plus, le locataire pourrait être expulsé s'il compromet la sécurité du locateur ou d'autres locataires, par exemple :

- Le logement est tellement sale qu'il attire des insectes et animaux nuisibles.
- Le logement est tellement encombré qu'il représente un risque d'incendie.

Réparer les dommages

Le locataire doit faire la réparation, ou payer le coût de la réparation, des dommages qui ne résultent pas de l'usure normale, soit les dommages qui ont été causés par lui, ses invités ou une autre personne habitant dans le logement locatif. Cela inclut les dommages causés dans le logement du locataire ainsi que dans les aires communes comme les couloirs, ascenseurs, escaliers, allées ou stationnement. Le fait que les dommages aient été causés intentionnellement ou par un manque de prévenance n'a pas d'importance : le locataire en est responsable.

Les locataires ne sont pas responsables des dommages causés par l'usage normal. Par exemple, un locataire n'est pas tenu de remplacer un tapis qui a fini par s'user après des années d'usage quotidien normal.

Le locataire peut être expulsé si lui-même, un invité ou une personne habitant dans le logement locatif :

- cause des dommages au logement locatif, et le locataire ne répare ou ne remplace pas les biens endommagés ou n'en paie pas le coût;
- cause intentionnellement des dommages au logement ou à l'immeuble;
- utilise le logement locatif à des fins autres que l'habitation qui sont susceptibles de causer de graves dommages. Par exemple, si le locataire apporte des modifications de nature structurelle ou électrique au logement locatif pour construire une serre en vue de faire pousser des légumes hydroponiques.

Ce que peut faire le locateur en cas de problème

Informer le locataire du problème

Si l'état de malpropreté du logement est tel que le locataire a endommagé l'immeuble ou le logement, la première chose que devrait faire le locateur est de demander au locataire de corriger le problème.

Donner au locataire un avis de résiliation de la location

Si le locataire ne corrige pas le problème, le locateur peut donner au locataire un avis de résiliation de la location. Cet avis doit être rédigé selon le formulaire approuvé par la CLI. Le formulaire à utiliser varie selon le motif de la résiliation. Les avis se trouvent à sjto.ca/cli/formulaires.

Requête à la CLI pour le paiement du coût des dommages ou l'expulsion du locataire

Le locateur peut demander par requête à la CLI :

- de rendre une ordonnance d'expulsion du locataire (si le locateur a signifié un avis de résiliation au locataire);
- de rendre une ordonnance exigeant que le locataire paie le coût de la réparation ou du remplacement du bien endommagé par le locataire, l'un de ses invités ou un autre occupant du logement locatif;
- de faire ces deux choses.

Une fois la requête déposée, la date d'une audience sera fixée. Le locataire aura le droit d'assister à l'audience pourquoi il s'oppose à la requête.

Documents à l'appui de la requête

Le locateur devrait apporter à l'audience trois copies de toute preuve à l'appui de sa requête. Voici certains des documents susceptibles de servir de preuves dans une requête visant des dommages ou un logement extrêmement sale :

- photos imprimées des dommages ou de l'état du logement;
- copies de la correspondance écrite entre le locateur et le locataire, comme des lettres et avis de résiliation;
- estimations écrites du coût à payer pour réparer les dommages ou nettoyer le logement, fournies par des entrepreneurs qualifiés;
- reçus pour les dépenses engagées par le locateur pour réparer les dommages à l'immeuble ou au logement.

Communiquer avec la Commission de la location immobilière

Par téléphone :

Sans frais : 1 888 332-3234

Région de Toronto : 416 645-8080

ATS : service de relais de Bell au 1 800 268-9242

Site Web à tribunauxdecisionnelsontario.ca/cli

Bureau local de la CLI. Adresses des bureaux sur le [site Web](#).

Dernière mise à jour : juillet 2018