

Quand il est question d'accès au logement pour fins de travaux importants, il faut faire appel au bon sens de toutes les parties en cause. Le propriétaire est tenu de faire ses travaux entre 7 h et 19 h. Cela dit, rien ne lui interdit de s'entendre avec son locataire sur des heures différentes si chacun y trouve son intérêt.

## Les droits du locataire

Tant le locataire qui doit subir les travaux, sans qu'une évacuation soit nécessaire, que celui qui a dû évacuer son logement peuvent, advenant le cas où les travaux ne soient pas terminés dans les délais prévus ou ne respectent pas les modalités prévues dans l'avis du propriétaire, exercer certains recours devant la Régie.

Il en va de même lorsque, une fois les travaux terminés, le locateur laisse le logement dans un état de propreté qui laisse à désirer ou que les services se trouvent diminués.

**À la fin des travaux le locataire paie le même loyer**, le propriétaire n'étant autorisé à demander une augmentation ou à modifier d'autres conditions du bail qu'au moment du renouvellement de celui-ci.

## Programme public

Lorsque les travaux font l'objet d'une **entente** entre le propriétaire et le locataire, **dans le cadre d'un programme public de conservation et de remise en état des logements**, aucun avis relatif aux améliorations ou réparations n'est requis et aucune contestation n'est possible.

La plupart du temps, il s'agit de programmes de rénovations où des prêts ou des subventions sont octroyées par un organisme gouvernemental ou une municipalité.

Même lorsque cette entente prévoit le prix du loyer à être payé par le locataire, le locateur doit, pour avoir droit à une augmentation de loyer, expédier un avis dans les délais prévus par la loi.

## Frais exigibles

La Régie du logement prévoit des frais pour déposer une demande. Ceux-ci ne sont jamais remboursés en cas de désistement ou d'entente avant audience.

Toute personne qui fait la preuve qu'elle reçoit un soutien financier en vertu de la *Loi sur la Sécurité du revenu* est exemptée du paiement de ces frais.

Dans sa décision, le régisseur peut imposer à la partie poursuivie de rembourser l'autre, en tout ou en partie, des frais que cette dernière a dû payer.

### ADRESSE DU SITE INTERNET DE LA RÉGIE

<http://www.rdl.gouv.qc.ca>

### COMMENT NOUS JOINDRE PAR TÉLÉPHONE

Du lundi au vendredi entre 8 h 30 et 16 h 30

Région de Montréal : (514) 873-BAIL (2245)\*

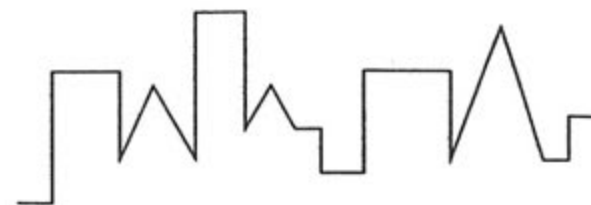
Région de Québec : (418) 643-BAIL (2245)\*

**\* Service de renseignements automatisé offert 24 heures sur 24.**

Autres régions : 1-800 683-BAIL (2245)

**Afin de faciliter l'entretien téléphonique, réunissez d'abord tous les documents utiles.**

La Régie du logement relève du ministre des Affaires municipales.



## Les travaux majeurs<sup>1</sup>

Vous êtes **locataire** et vous venez d'apprendre que votre propriétaire a l'intention de faire des travaux majeurs dans votre logement. Inquiet, vous vous demandez ce qui vous attend, d'autant plus que les travaux envisagés risquent fort de vous obliger à évacuer votre logement pendant un certain temps.

Vous êtes **propriétaire** et vous envisagez de faire des travaux majeurs. Vous vous demandez quelles en sont les contraintes et comment vous devez procéder pour, d'une part, rendre possible l'exécution de vos travaux et, d'autre part, maintenir les bons rapports que vous avez avec votre locataire.

Notre fiche-conseil vise à vous éclairer, l'un et l'autre.

<sup>1</sup> Pour des renseignements sur les réparations urgentes et nécessaires, consultez la fiche portant ce titre.

## Définition

On entend par travaux majeurs, le fait de faire des améliorations ou réparations importantes dans un logement. Par exemple, de rénover une salle de bains ou une cuisine. En somme des travaux qui, en général procurent au logement une plus value et améliorent la qualité de vie de ses occupants.

## Les droits du propriétaire

Un propriétaire a le droit, en cours de bail, d'apporter des améliorations ou de faire des réparations majeures touchant l'un ou l'autre de ses logements, pourvu que ces travaux et les conditions d'exécution soient raisonnables. Il n'est toutefois **pas permis de changer la forme, ou la destination d'un logement loué** comme, par exemple, le transformer en local commercial.

Cela dit, avant d'exécuter ces travaux, le propriétaire doit respecter les formalités prévues à la loi. En voici un aperçu.

## Les obligations du propriétaire

- 1) Le propriétaire doit, avant le début des travaux, donner au locataire un **avis de 10 jours**, en autant qu'aucune évacuation ne soit nécessaire ou que celle-ci n'excède pas une semaine.

Si l'**évacuation du logement est nécessaire et** qu'elle doit **durer plus d'une semaine**, l'avis doit être donné au moins **3 mois** avant l'évacuation.

- 2) Le propriétaire **ne peut**, en cours de bail, **augmenter le loyer du logement** sous prétexte des travaux majeurs qu'il a exécutés.

Il pourra toutefois le faire, à la fin du bail, en donnant les avis requis conformément à la loi.

Le propriétaire **ne peut** non plus, en cours de bail, **modifier les autres conditions de celui-ci**. Par exemple, le propriétaire qui supportait les coûts de chauffage de son locataire doit continuer de les supporter jusqu'à la fin du bail, même si, dans le cadre de ses travaux, il a remplacé la vieille fournaise au mazout qui chauffait tout l'immeuble par un nouveau système de chauffage individualisé.

- 3) Il va de soi que le propriétaire doit, à la fin des travaux, remettre à son locataire un logement **en bon état de propreté**, sinon le locataire pourrait contester cet état de chose devant la Régie.

## Le contenu de l'avis

L'avis du propriétaire doit non seulement être donné à l'intérieur des délais fixés par la loi, mais il doit aussi comporter toutes les indications suivantes :

- la nature, c'est-à-dire le genre de travaux envisagés (exemple : refaire tout le système électrique);
- la date du début des travaux et l'estimation de leur durée;
- toutes les autres conditions dans lesquelles s'effectueront les travaux s'ils sont susceptibles de diminuer sérieusement la jouissance des lieux.

De plus, lorsque l'évacuation temporaire du logement est nécessaire, l'avis doit comporter :

- la période d'évacuation;
- le montant offert au locataire à titre d'indemnité<sup>2</sup> afin de couvrir les dépenses (frais de déménagement, d'entreposage, excédent du loyer payé pour le logement temporaire, etc.) à assumer lors de l'évacuation des lieux.

## Évacuation temporaire

Dans tous les cas où l'évacuation temporaire du locataire est demandée, celui-ci dispose de **10 jours** à compter de la réception de l'avis pour aviser son propriétaire qu'il accepte ou s'oppose à l'évacuation de son logement. **S'il ne répond pas, il est réputé avoir refusé de quitter les lieux.**

Le **propriétaire** peut alors, dans les **10 jours** du refus du locataire, s'adresser à la Régie du logement qui statuera sur l'opportunité de l'évacuation et pourra fixer les conditions qu'elle estime justes et raisonnables.

## Conditions abusives

Lorsque l'évacuation temporaire n'est pas demandée ou qu'elle est acceptée par le locataire, mais que celui-ci désire contester certaines conditions mentionnées dans l'avis, le **locataire** doit alors s'adresser à la Régie dans les **10 jours** de la réception de l'avis afin de faire modifier ou supprimer ces conditions qu'il juge abusives.

<sup>2</sup> Cette indemnité est payable à la date de l'évacuation. Si elle s'avérait insuffisante, le locataire peut être remboursé des dépenses raisonnables faites en surplus.

## L'audition et la demande

**La demande du locataire ou du propriétaire - qui sera entendue en urgence par la Régie - suspend l'exécution des travaux à moins que la Régie n'en décide autrement.**

Lorsque la Régie entend une demande portant sur les conditions dans lesquelles les travaux seront effectués, le propriétaire doit démontrer, à l'audience, le caractère raisonnable des travaux et des conditions, ainsi que la nécessité de l'évacuation, s'il y a lieu.

Dans sa décision, la Régie peut imposer des conditions justes et raisonnables.

**Note** : Le locataire peut recouvrer des dommages-intérêts résultant de son départ définitif du logement par suite de travaux majeurs, **qu'il y ait consenti ou non**, s'il s'avère que ces travaux ont été entrepris en vue de convertir l'immeuble en copropriété et de l'évincer. Le locataire peut en outre demander des dommages punitifs.

## Les obligations du locataire

En matière de travaux majeurs, le locataire est tenu de donner accès à son logement au propriétaire ou à son représentant ainsi qu'aux ouvriers dans les cas suivants :

- s'il a reçu l'avis du propriétaire et ne s'y est **pas opposé**, dans les délais légaux;
- si, le régisseur dans sa décision **autorise** l'exécution des travaux;
- s'il a conclu une entente avec le propriétaire.