



Questions d'immobilier :  
Propriété à revenu / 8

## Description

# Coup d'oeil sur les obligations du locataire

Par **Joseph Marovitch**

Mis à jour le 5 octobre 2022

La semaine dernière j'ai discuté des [obligations du propriétaire-locateur](#), et dans cet article, je discuterai des **obligations du locataire**. Je conseille toujours aux locataires et locateurs de s'évaluer mutuellement avant de signer un bail, en vérifiant crédit et références, afin d'éviter plus tard des situations difficiles à gérer. Pour les propriétaires d'immeubles à revenu, il existe plusieurs façons d'éviter ces problèmes, notamment en privilégiant l'acquisition de propriétés dans des quartiers plus aisés. Pour plus d'informations sur les contrôles et les vérifications possibles et afin d'éviter les maux de tête, consultez le [Tribunal administratif du logement](#) ou contactez-moi.

Je conseille toujours aux locataires et locateurs de s'évaluer mutuellement avant de signer un bail, en vérifiant crédit et références, afin d'éviter plus tard des situations difficiles à gérer.

## Obligations du locataire

Vous avez reçu une lettre de votre propriétaire vous enjoignant de payer votre loyer, qui est échu, avant une date précise, et qui vous avise que le locateur a demandé l'ouverture d'un dossier auprès du Tribunal administratif du logement, une action qui devrait être entreprise dans les jours suivant la date d'échéance d'un loyer non-payé.

Quels sont les droits et obligations du locataire ?



Certaines des obligations du locataire sont indiquées dans le bail. On peut en trouver d'autres en ligne ou en appelant au Tribunal administratif du logement.

Les obligations de base du locataire sont les suivantes:

- Payer le loyer tel qu'indiqué dans le bail et selon l'échéancier précisé
- Maintenir l'unité de façon responsable
- Effectuer des réparations mineures au besoin
- Ne pas changer la configuration ou le type d'utilisation de l'unité sans autorisation écrite du propriétaire
- Ne pas déranger les autres locataires
- S'assurer que l'unité est dans le même état à la fin du bail que lors de la prise de possession

## **Payer le loyer**

La date à laquelle le loyer est dû chaque mois est indiquée dans le bail, et le locataire a l'obligation de payer le loyer au plus tard à cette date. Si le loyer est en retard, même d'un jour, le protocole permet au propriétaire locateur de communiquer avec le Tribunal administratif du logement et d'y ouvrir un dossier. Le Tribunal conseille au locateur d'envoyer une lettre recommandée au locataire, lui demandant de payer le loyer avant une date précise. Si le locataire ne paie pas le loyer à la date indiquée, le locateur peut demander à la Tribunal administratif du logement d'annuler le bail et d'expulser le locataire. Cette demande d'annulation de bail au Tribunal ne peut être faite que lorsque le loyer est en retard de trois semaines.

'La date à laquelle le loyer est dû chaque mois est indiquée dans le bail, et le locataire a l'obligation de payer le loyer au plus tard à cette date.'

## **Maintenir l'unité de façon responsable**

Le locataire n'est pas propriétaire de l'unité et ne doit donc pas l'endommager ni la rendre inhabitable. Cela signifie que le locataire doit:

- Réparer les dommages mineurs causés par un défaut ou une détérioration, tels que des petits trous ou des ampoules
- Avertir le propriétaire de tout défaut ou détérioration majeure, dans un délais suffisants pour permettre les réparations avant que le problème ne s'aggrave

Il convient de noter que, si l'unité subit des dommages pour lesquels le locataire n'est pas responsable, le propriétaire devra assumer les frais de restauration de l'unité

## **Ne pas changer la configuration de l'unité**

Le locataire est responsable de rendre l'unité dans l'état où elle était lors de la prise de possession, et par conséquent, tout changement ou ajout à l'unité doit être retiré si le locateur le requiert. Cependant, si le locataire a demandé et obtenu une permission écrite du locateur pour changer la configuration de l'unité, en ajoutant un mur ou une pièce par exemple, le locataire n'aura pas à restaurer les lieux à leur état originel.

'Le locataire est responsable de rendre l'unité dans l'état où elle était lors de la prise de possession, et



---

par conséquent, tout changement ou ajout à l'unité doit être retiré si le locateur le requiert.'

## Ne pas changer le type d'utilisation de l'unité

Dans une certaine mesure, l'utilisation de l'unité peut être modifiée dans deux conditions. La première est que le propriétaire donne une permission écrite et deuxièmement, si les règlements municipaux autorisent le changement. Par exemple, un locataire peut utiliser le sous-sol pour son bureau.

## Ne pas déranger les autres locataires

Tout locataire a le droit de jouir de l'usage de son unité en paix et, par conséquent, il est de l'obligation de chaque locataire de s'assurer qu'il ne dérange pas les voisins en étant excessivement bruyant ou odieux. Les locataires qui ont le droit d'avoir des chiens ne peuvent pas les laisser errer librement ou aboyer sur le balcon. Si un locataire installe un jacuzzi dans son unité et que le jacuzzi cause du bruit ou des vibrations au locataire voisin, le locataire doit résoudre le problème en achetant un jacuzzi qui ne dérange pas ou se débarrasse du jacuzzi.

Empêcher un voisin de profiter de son unité en paix peut entraîner un litige ou l'annulation du bail.

'Tout locataire a le droit de jouir de l'usage de son unité en paix et, par conséquent, il est de l'obligation de chaque locataire de s'assurer qu'il ne dérange pas les voisins en étant excessivement bruyant ou odieux.'

## Retourner l'unité dans son état originel à la fin du bail

Le locataire a l'obligation de retourner l'unité telle que reçue. Si l'unité était vide, propre et n'avait pas de murs, de pièces ou d'appareils supplémentaires, c'est ainsi que l'unité doit être laissée. Si des modifications ont été apportées ou que des articles ont été laissés dans l'unité après que le locataire l'ait libéré, obligeant le locateur à enlever, restaurer ou nettoyer l'unité, le locateur a le droit de recouvrer les dépenses encourues du locataire.

Ce sont là les obligations de base du locataire, mais il y a beaucoup d'autres problèmes qui peuvent survenir. Chaque problème a une solution mais doit être traité au cas par cas.

Pour de plus amples renseignements, vous pouvez communiquer avec le Tribunal administratif du logement à Montréal au 514 873-2245 ou au 1-800-683-2245.

Les informations que je fournis dans ces articles sont un condensé. Si vous avez des questions ou des commentaires, veuillez vous reporter à la section commentaires ci-dessous. Je répondrai rapidement à toutes vos questions. De plus, [cliquez ici](#) pour lire les articles précédents.

Prochain article : **Propriété à revenu /9 – Tribunal administratif du logement – comment transiger avec cet organisme en tant que propriétaire**

---

## L'état du marché

Les taux hypothécaires continuent d'augmenter et l'IPC (indice des prix à la consommation) continue de baisser. La valeur des maisons a diminué partout au Canada, mais avec le taux d'inflation et les taux d'intérêt élevés, l'accès à la propriété reste difficile. Pour atténuer ce problème, même si cela n'a pas beaucoup d'effet, le 1er janvier 2023, la



~~Loi sur les non-Canadiens entrera en vigueur.~~

---

'Le gouvernement canadien estime qu'en dissuadant les étrangers d'acheter des immeubles résidentiels, les acheteurs canadiens auront la priorité à des prix plus bas.'

Cela signifie que toute personne qui ne possède pas la citoyenneté canadienne ou le statut de résident permanent ne sera plus autorisée à acheter, directement ou indirectement, une propriété résidentielle au Canada pendant les deux prochaines années. Cette mesure aurait dû être prise il y a un an, lorsque les taux étaient bas et que les acheteurs étrangers et les sociétés nationales en profitaient. Maintenant, c'est trop peu, trop tard.

Le gouvernement canadien estime qu'en dissuadant les étrangers d'acheter des immeubles résidentiels, les acheteurs canadiens auront la priorité à des prix plus bas. Pour sa part, l'Association canadienne de l'immeuble (ACI) estime que la priorité devrait être de construire des logements plus abordables plutôt que de limiter les acheteurs étrangers.

Passez une excellente semaine !

---

## **N'oublions pas que les personnes atteintes de cancer sont également vulnérables !**

Vous êtes invités à continuer à donner aux organisations suivantes, car **il est maintenant plus important que jamais de soutenir la recherche sur le cancer !** Cliquez sur les logos ci-dessous pour savoir comment :



---

*Image d'entête : P Widling*



Abonnez-vous à notre  
infolettre pour être informé  
de nos plus récents articles

**S'inscrire**

[Autres articles par Joseph Marovitch](#)



**Joseph Marovitch** œuvre dans le secteur des services depuis plus de 30 ans. Sa première carrière en tant que propriétaire et directeur du Camp Maromac, un camp d'été établi en 1968, a consisté à travailler avec des familles d'enfants de Westmount et des environs âgés de 6 à 16 ans. Maintenant, en tant que courtier immobilier, il offre les mêmes qualités de fiabilité, d'intégrité et d'honnêteté afin de protéger les intérêts de ses clients. Si vous avez des questions, contacter Joseph Marovitch au 514 825-8771, ou à [josephmarovitch@gmail.com](mailto:josephmarovitch@gmail.com)



**Suffit de pointer et ça disparaît!**  
Économisez 10\$ en réservant en ligne

**Réservez maintenant »**

### Categorie

1. Article | Immobilier

### Tags

1. immeuble à revenu
2. Joseph Marovitch
3. Tribunal administratif du logement

### date créée

octobre 2022