



Questions d'immobilier :  
Propriété à revenu / 7

## Description

# Coup d'oeil sur les obligations du propriétaire locateur

Par **Joseph Marovitch**

Mis à jour le 29 septembre 2022

Les personnes qui achètent des immeubles à revenu pour la première fois ont parfois certaines idées préconçues sur le fait d'être propriétaire. Initialement, l'acheteur pense qu'il va acheter une propriété à revenus et percevoir des loyers. Cela semble assez facile, mais en fait être locateur de logements ne se limite pas à la perception des loyers. Il y a les obligations d'entretien, les problèmes de locataires et le fait que le locateur est partiellement responsable des personnes qui vivent dans l'immeuble. Le locateur et le locataire ont tous deux une responsabilité et des obligations selon le bail. Dans cet article, nous examinerons des obligations du propriétaire. La semaine prochaine, nous discuterons des obligations du locataire.

Les personnes qui achètent des immeubles à revenu pour la première fois ont parfois certaines idées préconçues sur le fait d'être propriétaire.

Il y a beaucoup de questions juridiques et de règlements qui s'appliquent au propriétaire. Dans cet article, je discuterai des principales responsabilités.

## 1. S'assurer que le logement est propre et en bonne condition

La première responsabilité du propriétaire est de s'assurer que l'appartement est dans un état propre et habitable. Si des réparations sont nécessaires avant la prise de possession par le locataire, telles que des fissures dans les murs ou le plafond, celles-ci doivent être réparées et peintes. Si l'évier fuit, il faut le réparer. Si la climatisation ou les appareils ménagers sont inclus, ceux-ci doivent être en bon état de fonctionnement avant le début de la location.

## 2. Respecter la date de prise de possession

Dans le bail, qui doit être un formulaire du Tribunal administratif du logement (anciennement Régie du



logement), une date de prise de possession est indiquée. Le propriétaire doit s'assurer que l'unité est prête à la date convenue pour que le locataire en prenne possession. Cela signifie que tous les travaux de préparation, y compris les réparations et la peinture, doivent être effectués avant cette date.

### 3. Assurer la jouissance paisible du logement

Le locataire a le droit de vivre dans le logement en toute tranquillité et de profiter pleinement de l'espace. Le locateur ne peut déranger le locataire qu'en cas d'urgence, ou d'un commun accord et pour de bonnes raisons avec un préavis.

'Le locataire a le droit de vivre dans le logement en toute tranquillité et de profiter pleinement de l'espace.'

Le propriétaire peut être tenu responsable des perturbations causées par d'autres locataires au locataire en question. Dans un tel cas, le locataire doit aviser le locateur par écrit qu'il y a un problème, comme des bruits forts ou des aboiements de chiens, et donner au locateur le temps de régler la situation.

### 4. Garantir l'utilisation aux fins de la location

Le propriétaire ne peut pas changer les conditions de location de l'espace durant la durée du bail. Par exemple, l'espace ne peut pas être remplacé par des bureaux ou des condos à vendre pour la durée du bail.

### 5. Effectuer les réparations nécessaires

Le propriétaire est responsable d'effectuer les réparations nécessaires, au besoin. Si le système électrique cesse de fonctionner ou si le sous-sol est inondé ou si l'extérieur du bâtiment est endommagé, le locateur doit effectuer les réparations dans un délai raisonnable à partir du moment où le locataire déclare par écrit qu'il y a un problème. Les réparations mineures telles que les changements d'ampoules ne sont pas la responsabilité du propriétaire. Cependant, en cas d'urgence, par exemple lorsque le baromètre indique -40 degrés et que le chauffage cesse de fonctionner, le propriétaire doit répondre et apporter une solution immédiatement, telle que l'envoi d'un réparateur ou en donnant au locataire la permission d'appeler un réparateur que le locateur paiera.

'Les réparations mineures telles que les changements d'ampoules ne sont pas la responsabilité du propriétaire.'

Il convient également de noter que si le logement comprend des appareils ménagers et qu'il n'est pas stipulé dans le contrat de location que le locataire en est responsable, le propriétaire peut être responsable de la réparation ou du remplacement des appareils défectueux.

### 6. Conserver la configuration du logement

Le locateur doit maintenir la configuration de l'unité et ne pas, par exemple, modifier l'espace pour y ajouter des bureaux ou un espace de rangement supplémentaire, sauf si le locataire accepte un tel changement aux frais du locateur.

Ce sont là les principales responsabilités du locateur, mais il peut y en avoir d'autres, et je recommanderais aux propriétaires éventuels de consulter le [Tribunal administratif du logement](#) pour plus de détails.



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 /8 – Les obligations du locataire**

## L'ÉTAT DU MARCHÉ

Selon un récent rapport de RBC sur le marché de l'habitation, la hausse des taux d'intérêt, combinée à l'augmentation de la valeur des impôts fonciers (l'impôt foncier des Montréalais a augmenté de 33 % en moyenne) et à l'augmentation des coûts des fournitures et de la main-d'œuvre, a fait grimper de plusieurs centaines de dollars les versements hypothécaires et les coûts de possession des propriétaires. Cette situation rend difficile l'accès à la propriété et fait en sorte que la location est plus recherchée.

'L'état du marché permet aux acheteurs d'acheter à des prix plus bas à mesure que la valeur des maisons diminue'

Cependant, le côté positif est que l'état du marché permet aux acheteurs d'acheter à des prix plus bas à mesure que la valeur des maisons diminue. Si un acheteur peut se permettre d'acheter une propriété maintenant et s'il peut assumer les coûts au cours des prochaines années, il peut constater que la valeur des propriétés finira par augmenter à mesure que l'IPC diminuera, et il pourra alors soit refinancer, soit vendre sa propriété en réalisant un gain.

Un autre aspect positif du marché actuel concerne l'investissement dans les immeubles à revenus. Comme la valeur des biens immobiliers diminue en raison de la hausse des taux et des coûts, il est possible d'acheter des immeubles à revenus à rabais et à un taux de capitalisation plus élevé, dans un marché où la demande de logement en location augmente.

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 :





Société de recherche  
sur le cancer

Cancer Research Society

Image d'entête : [StockPholio.com](#)

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. Joseph Marovitch
2. obligations du locateur
3. Propriétaire d'immeuble à revenu
4. Questions d'immobilier
5. Real Estate Talk



6. Tribunal administratif du logement

**date créée**

septembre 2022