

BULLETIN D'INFORMATION DIFFÉRENDS PORTANT SUR LES RÉPARATIONS, L'ENTRETIEN ET LE NETTOYAGE

IMPORTANT

Le contenu du présent bulletin d'information est présenté à titre informatif seulement et ne remplace pas les dispositions de la loi.

RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Le **propriétaire** est tenu de :

- de fournir et de maintenir les locaux propres, en bon état et habitables;
- de fournir et de maintenir en bon état les appareils qu'il fournit;
- de se conformer aux normes en matière de salubrité, de sécurité, d'habitation et de construction;
- d'assurer la propreté et la sécurité des aires communes.

Obligations supplémentaires du propriétaire :

- Propriétaires de chambres : Installer et entretenir un nombre suffisant de portes, des serrures et d'autres dispositifs pour que la chambre soit raisonnablement sécuritaire.
- Propriétaires d'emplacements de maison mobile : Assurer la réparation de tout dommage qu'il occasionne à la maison mobile du locataire, à la base murale ou à toute autre construction placée par le locataire sur l'emplacement de maison mobile.

Le **locataire** est tenu :

- d'assurer la propreté des lieux et des appareils fournis par le propriétaire;
- de réparer dans un délai raisonnable les dommages causés par lui-même ou par ses invités aux locaux ou aux appareils fournis par le propriétaire.

Obligations supplémentaires de locataires d'emplacements de maison mobile :

- Maintenir dans une apparence soignée et dans un bon état de propreté et de réparation l'extérieur de la maison mobile placée sur l'emplacement de maison mobile, y compris la base murale de la maison mobile, et toute autre construction placée par le locataire sur l'emplacement de maison mobile;
- Ne pas exercer ou accomplir, ou permettre que soit exercé ou accompli, sur l'emplacement de maison mobile ou dans le parc de maisons mobiles tout acte, tout métier, tout commerce, toute profession ou toute occupation qui soit illicite;
- Ne pas mettre en péril ou entraver la sécurité ou tout droit, privilège ou intérêt légitimes du propriétaire ou d'un locataire d'un emplacement de maison mobile dans un parc de maisons mobiles;
- Ne pas contrevenir à toute norme de salubrité, de sécurité, d'habitation ou de construction à l'égard du nombre de personnes qui occupent une maison mobile.

INSPECTION AVANT DE SIGNER LE BAIL À LA FIN DE LA LOCATION

Avant de signer le bail, le locataire doit s'assurer d'inclure dans le bail les travaux de réparation qu'il veut que le propriétaire effectue avant et après qu'il emménage. Après que le bail a été signé, le propriétaire doit effectuer les réparations convenues dans le bail.

Il est vivement recommandé que le propriétaire et le locataire remplissent un [rapport de l'inspection des locaux](#) au début et à la fin de la période de location. Il est possible de noter les réparations requises et les problèmes; des photos peuvent également être jointes au rapport. Ce rapport offre, au propriétaire et au locataire, une confirmation écrite de l'état des locaux et des appareils fournis par le propriétaire au début et à la fin de la location. Ces deux rapports d'inspection peuvent aider les propriétaires et les locataires à prévenir les différends à la fin de la location. N'oubliez pas que le propriétaire est chargé de prouver les dommages.

RÉPARATIONS ET ENTRETIEN DURANT LA PÉRIODE DE LOCATION

Protection en vertu de la loi : Le Bureau du médiateur des loyers est là pour aider tous les propriétaires et locataires. Les locataires ont le droit de demander à leur propriétaire d'effectuer des réparations et d'assurer l'entretien sans craindre des représailles de la part du propriétaire. Un locataire qui fait une plainte à son propriétaire peut demander la protection du Bureau du médiateur des loyers s'il reçoit un avis de résiliation jusqu' à un an après avoir fait la plainte, à la condition de présenter la demande au Bureau du médiateur des loyers dans les 15 jours suivant la date de réception de l'avis de résiliation. Un médiateur des loyers peut déterminer que l'avis de résiliation n'est pas valide si le propriétaire est incapable de lui démontrer qu'il n'a pas signifié l'avis de résiliation parce que le locataire a porté plainte.

Réparations d'urgence : Le Bureau du médiateur des locaux considère que les réparations d'urgence comprennent les travaux exigés pour s'assurer qu'un locataire a les services d'électricité, l'eau et le chauffage. Le propriétaire doit entreprendre ces réparations immédiatement. Sont compris dans les réparations d'urgence, entre autres, les fuites importantes à partir de tuyaux ou de la toiture, les conduites d'eau ou les tuyaux d'égout ou les appareils de plomberie endommagés ou bloqués, les problèmes avec le système de chauffage principal, les problèmes de fonctionnement avec le système électrique ou des serrures défectueuses.

Les réparations mineures ou normales ne constituent pas des situations d'urgence. Toutefois, les travaux normaux de réparation et d'entretien font partie des obligations du propriétaire et doivent être effectués dans un délai raisonnable.

Lorsqu'un locataire demande par écrit au propriétaire d'effectuer des réparations, le propriétaire peut pénétrer dans les locaux sans préavis dans les deux jours suivant la date de réception de la demande écrite. S'il n'effectue pas ces réparations dans un délai de deux jours ouvrables, le propriétaire doit donner un préavis écrit d'au moins 24 heures avant de pénétrer dans les locaux pour effectuer les réparations.

RESPONSABILITÉS – RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Les propriétaires doivent fournir et garder les locaux en bon état et habitables et fournir des appareils en bon état. Les locataires sont responsables de l'état de propreté des locaux et des appareils fournis par le propriétaire. Le locataire est également tenu de réparer dans un délai raisonnable les dommages qu'il a lui-même causés ou que ses invités ont causés aux locaux ou aux appareils fournis. S'il y a un différend portant sur l'entretien ou les réparations, il est recommandé de consulter le Bureau du médiateur des loyers.

Le locataire n'est pas tenu de voir aux réparations ou à l'entretien lorsque les dommages sont attribuables à l'usure normale, soit la détérioration normale attribuable au vieillissement normal et à d'autres forces naturelles, lorsqu'il a utilisé les locaux de manière raisonnable. C'est à un médiateur des loyers de déterminer si des travaux d'entretien ou de réparation sont exigés à cause de l'usure normale ou des dommages ou de la négligence délibérés de la part du locataire.

Un propriétaire peut raisonnablement s'attendre à ce que les locaux d'habitation et les autres appareils fournis lui soient rendus dans le même état à la fin de la location. Un locataire ne devrait pas effectuer de rénovations, de modifications ou d'améliorations aux locaux sans l'accord du propriétaire. Si le locataire effectue ces changements sans l'accord du propriétaire, ce dernier peut réclamer un montant au locataire pour régler les coûts que le propriétaire doit engager pour remettre les locaux et les appareils fournis à leur état original. Le propriétaire peut également présenter une réclamation à l'égard du dépôt de garantie ou intenter une poursuite civile contre le locataire.

Les locataires sont toujours responsables des dommages qu'ils ont causés ou que leurs invités peuvent avoir causés aux locaux. S'il y a un dépôt de garantie, le propriétaire peut présenter un formulaire de [Réclamation à l'égard du dépôt de garantie](#) au Bureau du médiateur des loyers.

S'ACQUITTER DE SES OBLIGATIONS

Si le locataire ne s'acquitte pas de ses obligations à l'égard de l'entretien et des réparations des locaux et des appareils fournis, un médiateur des loyers peut délivrer une ordonnance exécutoire, demander que le loyer soit payé au Bureau du médiateur des loyers, ou retenir les services d'une autre personne pour s'acquitter des obligations à l'égard de l'entretien et des réparations aux frais du propriétaire.

Si un locataire ne s'acquitte pas de ses obligations à l'égard des réparations et de la propreté des locaux et des appareils fournis, un médiateur des loyers peut décider de mettre fin à la location immédiatement, et le locataire risque de perdre son dépôt de garantie.

RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

Pour plus de renseignements, consultez le site Web du Bureau du médiateur des loyers à l'adresse www.snb.ca/je-loue ou communiquez avec l'un des bureaux ci-dessous.

BUREAUX DU MÉDIATEUR DES LOYERS

Centre-ville C.P. 1998 432, rue Queen Fredericton (N.-B.) E3B 5G4 Tél. : 506-453-2557 Télé. : 506-457-7289	King's Square Nord C.P. 5001 15, King's Square Nord Saint John (N.-B.) E2L 4Y9 Tél. : 506-658-2512 Télé. : 506-658-3096	Place de l'Assomption C.P. 5001 770, rue Main Moncton (N.-B.) E1C 8R3 Tél. : 506-856-2330 Télé. : 506-856-3177	Édifice Executive Tower C.P. 5001 161, rue Main Bathurst (N.-B.) E2A 3Z9 Tél. : 506-547-2522 Télé. : 506-547-2106	Mall Centre Ville C.P. 5001 157, rue Water Campbellton (N.-B.) E3N 3H5 Tél. : 506-789-2210 Télé. : 506-789-4866	Carrefour Assomption C.P. 5001 121, rue de l'Église Edmundston (N.-B.) E3V 3L3 Tél. : 506-735-2000 Télé. : 506-735-2382
---	---	---	--	--	--

TÉLÉSERVICES - 1-888-762-8600 (SANS FRAIS)