



BULLETIN D'INFORMATION RÉPARATIONS ET ENTRETIEN - RESPONSABILITÉS RESPECTIVES

IMPORTANT

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

RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE ET DU LOCATAIRE

À moins de mention contraire dans le bail, le propriétaire et le locataire ont les responsabilités suivantes à l'égard des réparations et de l'entretien :

	Responsabilités du propriétaire	Responsabilités du locataire
Murs et moulures	<p>Au début de la location, le propriétaire doit fournir au locataire des murs propres et en bon état.</p> <p>La plupart des locataires poseront des cadres de photos dans leur appartement. Le propriétaire peut fixer les règles sur la marche à suivre (p. ex., ne pas utiliser de crochets autocollants ou utiliser seulement des clous pour crochet à tableaux).</p>	<p>Nettoyage périodique durant la location.</p> <p>Le locataire est responsable du nettoyage des éraflures, des empreintes de mains, etc., sur les murs.</p> <p>Si le locataire suit les directives raisonnables du propriétaire pour accrocher et enlever les tableaux, les miroirs, les pièces murales et les crochets de plafond, on ne considère pas qu'il y a des dommages, et le locataire n'est pas responsable d'obturer les trous ou du coût d'obturation des trous.</p> <p>Le locataire doit payer les coûts de réparation des murs lorsqu'il y a un nombre excessif de trous laissés par les clous ou qu'il a utilisé des gros clous ou de grosses vis ou du ruban, ce qui a endommagé les murs.</p> <p>Le locataire est responsable de tous les dommages causés de façon délibérée ou par sa négligence aux murs.</p>
Peinture	<p>Le propriétaire est responsable d'appliquer une couche de peinture fraîche dans l'intérieur du logement à des intervalles raisonnables.</p>	<p>Le locataire doit obtenir la permission écrite, du propriétaire avant d'appliquer une couche de peinture fraîche dans une partie ou la totalité des locaux. Lorsqu'un locataire n'obtient pas le consentement écrit du propriétaire, il est responsable de remettre l'appartement à son état original.</p>

	Responsabilités du propriétaire	Responsabilités du locataire
Tapis	<p>Au début de la location, le propriétaire doit fournir au locataire des tapis propres et en bon état.</p> <p>Le propriétaire ne doit pas nettoyer les tapis durant une location, sauf en cas d'événement inhabituel comme une fuite d'eau ou une inondation qui n'est pas causée par le locataire.</p>	<p>Le locataire est responsable du nettoyage périodique des tapis.</p> <p>À la fin de la location, le locataire devra remettre les tapis à un état propre.</p> <p><u>Animaux familiers et tabagisme</u> : Le locataire et le propriétaire pourraient s'entendre avant de signer le bail sur les attentes à l'égard de la propreté des tapis.</p>
Détecteurs de fumée	<p>S'il y a des détecteurs de fumée ou s'ils sont exigés par la loi, le propriétaire doit installer des détecteurs de fumée et les maintenir en bon état de fonctionnement.</p>	<p>Le locataire ne doit pas empêcher le détecteur de fumée de fonctionner en retirant les piles, ou en ne remplaçant pas les piles mortes ou en les remplaçant par des piles d'une autre puissance.</p> <p>Pour la sécurité du locataire et la sécurité des autres, le locataire doit informer le propriétaire lorsqu'un détecteur de fumée a besoin de nouvelles piles ou qu'il semble avoir besoin de réparations ou d'être remplacé.</p>
Serrures, clés et dispositifs de verrouillage	<p>Le propriétaire doit fournir et à maintenir des serrures ou des dispositifs de verrouillage en bon état sur toutes les portes et fenêtres extérieures de l'appartement.</p> <p>Le propriétaire doit remettre à chaque locataire au moins un jeu de clés pour l'appartement, les portes principales, la boîte aux lettres et les autres aires communes dont le propriétaire contrôle l'accès, comme les salles récréatives ou la buanderie.</p> <p>Dans un immeuble résidentiel à appartements multiples, le propriétaire doit également fournir des serrures ou des dispositifs de verrouillage adéquats sur toutes les entrées menant aux aires communes dans les locaux et sur toutes les aires de rangement.</p>	<p>Lorsque les serrures ou les dispositifs de verrouillage sont endommagés par les actions du locataire ou de son invité, le locataire est alors responsable des coûts de réparation.</p> <p>Le locataire doit rendre toutes les clés à la fin de la location, dont les doubles des clés qu'il a obtenus à ses frais.</p> <p>Si le locataire demande que les serrures soient changées au début d'une nouvelle location, le propriétaire est responsable du changement du cylindre ou de tout autre changement des serrures, de même que des frais qui s'y rattachent.</p> <p>Le propriétaire peut refuser de changer les serrures s'il l'a déjà fait après le départ du locataire précédent.</p>

	Responsabilités du propriétaire	Responsabilités du locataire
Système de sécurité	Si un système de sécurité est fourni dans l'appartement lorsque le locataire emménage, le propriétaire est responsable de l'entretenir et de le réparer, sauf si le système de sécurité est endommagé par le locataire ou son invité, auquel cas le locataire est responsable des coûts de réparation.	Le locataire doit obtenir l'approbation écrite du propriétaire avant d'installer un système ou un avertisseur de sécurité. Sauf si un médiateur des loyers l'ordonne autrement, le locataire doit donner au propriétaire le code d'accès à l'avertisseur. Si le locataire qui a installé le système de sécurité déménage, il doit : <ul style="list-style-type: none"> • laisser le système dans l'appartement; ou • enlever le système et réparer les dommages causés à l'appartement durant l'installation ou l'enlèvement.
Générateur de chaleur	Le propriétaire voit à inspecter et à entretenir le générateur de chaleur selon les spécifications du fabricant, ou chaque année, lorsqu'il n'y a aucune spécification du fabricant. Il voit également à remplacer les filtres, à nettoyer les conduits d'air chaud et les trappes d'aération au besoin.	Le locataire doit nettoyer les événements de plancher et les événements muraux. Il est responsable des coûts engagés à cause de ses actions volontaires ou de sa négligence.
Foyer, cheminée événements et soufflantes	Le propriétaire voit au nettoyage et à l'entretien du foyer et de la cheminée à des intervalles convenables. Il doit nettoyer le conduit d'échappement et l'événement extérieur de la sècheuse à des intervalles raisonnables.	Le locataire voit au nettoyage du foyer à la fin de la location, s'il l'a utilisé. Il doit nettoyer le grillage d'un événement ou d'une soufflante à la fin de la location.
Fosse septique, réservoir d'eau et réservoir à mazout	Le propriétaire voit à vider un réservoir de stockage non relié à un champ d'épuration et à nettoyer les blocages dans le tuyau menant au réservoir, sauf lorsque le blocage est causé par la négligence du locataire. Il voit également à remplir et à entretenir une fosse septique reliée à un champ d'épuration. Le propriétaire est responsable d'hiverner les fosses, les réservoirs et les champs au besoin.	Le locataire doit laisser le réservoir d'eau et le réservoir à mazout dans l'état où ils se trouvaient au début de la location. Il est responsable des coûts engagés à cause de ses actions volontaires ou de sa négligence.

	Responsabilités du propriétaire	Responsabilités du locataire
Ampoules et fusibles	<p>Le propriétaire voit à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • s'assurer que les ampoules et les fusibles fonctionnent lorsque le locataire emménage. • remplacer les ampoules dans les corridors et les autres aires communes, comme la buanderie et les salles récréatives. • réparer les appareils de chauffage dans les corridors et les autres aires communes, comme la buanderie et les salles récréatives. 	<p>Le locataire voit à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • remplacer les ampoules dans son appartement durant la location. • remplacer les fusibles standard dans son appareil (p. ex., cuisinière), sauf s'il faut les changer à cause d'un problème avec la cuisinière ou le système électrique. • s'assure que tous les fusibles fonctionnent lorsqu'il déménage, sauf lorsqu'il y a un problème avec le système électrique.
Entretien et aménagement paysager de la propriété	<p>Le propriétaire est généralement responsable des grands projets, comme l'abattage et la taille des arbres et la lutte contre les insectes.</p> <p>Il voit à tondre le gazon, à pelleter la neige et à désherber les lits de fleurs et les jardins dans les immeubles résidentiels à appartements multiples et dans les aires communes des parcs de maisons mobiles.</p>	<p>Le locataire doit obtenir la permission du propriétaire avant de changer l'aménagement paysager sur une propriété résidentielle, ainsi que pour creuser un jardin là où il n'en existait aucun. S'il le fait sans obtenir de permission, le locataire doit remettre la partie du terrain où il a creusé un jardin à l'état original lorsqu'il déménagera.</p> <p>Le locataire et le propriétaire d'un logement unifamilial ou d'un logement multifamilial comportant l'utilisation exclusive de la cour doivent inclure dans le bail qui est responsable des travaux d'entretien de la propriété.</p>
Clôtures et accessoires fixes (p. ex., antenne parabolique)	<p>Un accessoire fixe désigne un objet qui, même s'il était un bien corporel au départ, est en raison de son annexion à un terrain ou de l'association de son utilisation à un terrain est considéré comme faisant partie du terrain.</p> <p>Le propriétaire voit à l'entretien des clôtures ou des autres accessoires fixes qu'il a érigés.</p>	<p>Le locataire doit obtenir la permission du propriétaire avant d'ériger des accessoires fixes, dont une clôture.</p> <p>Lorsqu'il érige une clôture ou un autre accessoire fixe, le locataire voit à son entretien, à moins d'entente contraire.</p>

	Responsabilités du propriétaire	Responsabilités du locataire
Clôtures et accessoires fixes (p. ex., antenne parabolique)	<p>Si le locataire laisse un accessoire fixe sur les lieux ou la propriété que propriétaire l'a autorisé à ériger et que le propriétaire ne veut plus conserver l'accessoire fixe à cet endroit, le propriétaire doit payer les coûts pour enlever l'accessoire fixe, à moins d'une entente contraire.</p>	<p>Si, à la fin de la location, le locataire enlève l'accessoire fixe qu'il a érigé, il est responsable de payer les dommages causés aux locaux ou à la propriété.</p> <p>Si le locataire laisse un accessoire fixe sur les lieux ou la propriété sans la permission du propriétaire et que le propriétaire veut que l'accessoire fixe soit enlevé, le locataire doit payer les coûts pour l'enlever.</p> <p>Si le locataire laisse un accessoire fixe sur les lieux ou la propriété à la fin de la location et que le propriétaire ne l'enlève pas avant le début de la prochaine location, le propriétaire est responsable des futures réparations.</p>
Gros appareils	<p>Le propriétaire voit aux réparations aux appareils ménagers fournis en vertu de la convention de location, sauf si les dommages sont causés par les actions délibérées ou la négligence du locataire.</p> <p>Si l'appareil n'est pas sur des roulettes et qu'il est difficile de le déplacer, le propriétaire voit à le déplacer et à nettoyer derrière et en dessous de l'appareil à la fin de la location.</p>	<p>Le locataire voit au nettoyage périodique des appareils ménagers durant la location.</p> <p>À la fin de la location, il doit nettoyer le dessus, les éléments et le four de la cuisinière, dégivrer et nettoyer le réfrigérateur, et essuyer l'intérieur du lave-vaisselle à l'aide d'un torchon.</p> <p>Si le réfrigérateur et la cuisinière sont sur des roulettes, le locataire doit les déplacer et nettoyer derrière et en dessous des appareils à la fin de la location.</p> <p>Si le réfrigérateur et la cuisinière ne sont pas sur des roulettes, le locataire doit seulement les déplacer et nettoyer derrière et en dessous des appareils si le propriétaire lui dit comment déplacer les appareils sans se blesser ou endommager le plancher.</p>

	Responsabilités du propriétaire	Responsabilités du locataire
Couvre-fenêtres à l'intérieur	<p>Si les couvre-fenêtres sont fournis, ils doivent être propres et raisonnablement en bon état avant le début de la location.</p> <p>Le propriétaire n'est pas tenu de nettoyer les couvre-fenêtres à l'intérieur durant la location, sauf si un événement inhabituel survient, comme une fuite d'eau qui n'est pas causée par le locataire.</p> <p>Le propriétaire est responsable des taches d'eau causées par des fenêtres inadéquates.</p>	<p>Le locataire voit au nettoyage périodique des couvre-fenêtres à l'intérieur durant la location.</p> <p>Il est tenu d'informer le propriétaire en cas de défaillance du mécanisme de ce couvre-fenêtre.</p> <p>Le locataire est tenu de laisser les couvre-fenêtres à l'intérieur propres lorsqu'il déménage. Il doit se renseigner auprès du propriétaire avant de les nettoyer au cas où il y aurait des instructions particulières pour le nettoyage.</p> <p>Le locataire pourrait être tenu de remplacer les couvre-fenêtres à l'intérieur ou de payer leur valeur dépréciée, s'il les a endommagés délibérément ou en a fait un usage abusif.</p>
		<p><u>Tabagisme</u> : Le locataire et le propriétaire voudront probablement s'entendre sur les attentes à l'égard de ces couvre-fenêtres avant de signer le bail.</p>
Téléphones, câble et Internet	<p>Lorsqu'ils sont fournis en vertu de la convention de location, le propriétaire est responsable du coût des réparations des téléphones, du câble, des prises et du câblage.</p> <p>S'il veut installer des prises supplémentaires ou changer les prises, le locataire doit obtenir la permission écrite du propriétaire. Si le propriétaire autorise l'installation, le locataire doit payer les frais d'installation, à moins d'entente contraire.</p> <p>Le locataire doit laisser les changements ou les ajouts à la fin de la location, à moins d'entente contraire, auquel cas il doit réparer les dommages aux murs, etc.</p> <p>Le propriétaire ne doit pas refuser sans raison valable l'installation de prises supplémentaires ou le changement des prises lorsque le locataire en a raisonnablement besoin.</p>	<p>Le locataire est responsable des problèmes avec son téléphone, son câble, son cordon téléphonique et le câblage ou des prises qu'il a lui-même fournies.</p> <p>Le locataire ne peut pas imposer le fournisseur de services de télécommunications de son choix au propriétaire.</p>

	Responsabilités du propriétaire	Responsabilités du locataire
Enlèvement des ordures et des excréments d'animaux	Le propriétaire voit à fournir une poubelle pour l'usage des locataires.	À moins d'entente contraire, le locataire est responsable de l'enlèvement des ordures et des excréments d'animaux familiers durant la location et à la fin de la location.

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.

RÉFÉRENCES

Cette information complète le bulletin d'information intitulé [Réparations, entretien et nettoyage](#).

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)