



L'accès au logement et la visite

Quand on offre un logement à louer ou un immeuble de logements à vendre, le propriétaire et le locataire concernés doivent observer un certain nombre de règles en ce qui a trait à la visite des lieux.

Même en cours de bail, le propriétaire peut avoir besoin d'entrer chez le locataire. Des règles prévoient les circonstances dans lesquelles il peut le faire, et elles déterminent la façon de le faire, pour assurer le maintien de bons rapports entre les intéressés.

À louer

Vous êtes propriétaire. Votre locataire vous a avisé par écrit de la nonreconduction (non-prolongation) de son bail à l'expiration de celui-ci. Ou encore, il vous a donné un avis de 2 mois, accompagné de l'attestation de l'autorité compétente, mentionnant qu'il résilie son bail pour l'un des motifs suivants prévus par la loi :

- on lui a attribué un logement à loyer modique;
- il ne peut plus occuper le logement en raison d'un handicap;
- ou il s'agit d'une personne âgée, elle est admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans une résidence privée pour aînés.

Quand et comment pouvez-vous faire visiter le logement maintenant à louer ?

Dès que vous avez reçu l'avis de votre locataire, vous pouvez afficher « à louer » et avez le droit de faire visiter le logement.

Toutefois, rappelez-vous que vous devez obtenir la permission du locataire pour pénétrer dans le logement. Une demande verbale suffit et aucun délai n'est imposé par la loi.

Les visites doivent se faire entre 9 h et 21 h et le locataire peut exiger que vous, ou votre représentant, soyez présent. Sinon, le locataire peut vous refuser l'accès.

Un conseil : dès que l'avis de non-reconduction est donné par le locataire, entendez-vous avec lui sur les modalités de visite du logement car vous devez avoir obtenu sa permission avant d'entrer chez-lui.

En cours de bail

Vous pouvez avoir besoin d'entrer chez le locataire en cours de bail ; il est alors **obligatoire** de lui donner un **avis (verbal ou écrit) de 24 heures**. C'est votre droit de vérifier l'état du logement, mais vous devez exercer ce droit avec discernement.

La même règle s'applique si vous devez effectuer des travaux dans le logement du locataire. (Dans le cas d'une copropriété divise, l'avis peut être donné par le syndicat). Cependant, si des travaux s'avèrent urgents et nécessaires (exemples : fuite importante dans la tuyauterie, étincelles dans la boîte de distribution de l'électricité), vous pouvez les faire exécuter immédiatement sans devoir aviser le locataire.

AVERTISSEMENT

Les renseignements contenus dans cette fiche-conseil le sont à titre indicatif seulement et ne sauraient remplacer la législation.

Le personnel de la Régie du logement peut vous informer sur les recours possibles pour contester une décision, la procédure applicable devant la Régie et les délais pour le faire. Il ne peut cependant vous renseigner sur la procédure en vigueur devant les autres tribunaux. Si vous avez besoin d'assistance, consultez alors un avocat ou un notaire.

Les serrures

Le fait de changer les serrures ou d'ajouter un mécanisme restreignant l'accès au logement peut constituer un préjudice grave pour l'une ou l'autre des parties. Celles-ci ne peuvent donc, sans obtenir l'assentiment de l'autre partie, changer les serrures aux portes du logement, ni empêcher l'accès dans les cas permis par la loi.

À vendre

Lorsque vous mettez votre immeuble en vente, vos obligations sont sensiblement les mêmes que dans le cas d'une location.

Cependant, vous avez l'**obligation** de donner au locataire un **avis (verbal ou écrit) de 24 heures** chaque fois que vous voulez faire visiter un logement à un acheteur éventuel. Les visites doivent également avoir lieu entre 9 h et 21 h. De son côté, le locataire peut exiger que vous, ou votre représentant, accompagniez l'acheteur au cours de cette visite.

Sauf en cas d'urgence, la visite du logement doit se faire entre 9 h et 21 h et les travaux, quant à eux, doivent être exécutés entre 7 h et 19 h.

En résumé

Le propriétaire peut effectuer des vérifications ou des travaux dans le logement. Il peut vendre l'immeuble, ou encore, offrir en location un logement dont le bail n'est pas reconduit ou a été résilié par le locataire pour l'un des motifs déjà mentionnés. Pour cela, il doit avoir accès au logement.

De son côté, le locataire a droit à sa vie privée. Il est donc dans votre intérêt respectif d'arriver à une entente qui saura vous satisfaire tous les deux.

En cas de conflit grave ou de comportement abusif de la part du propriétaire ou du locataire, la Régie a le pouvoir d'ordonner l'accès au logement ou d'en fixer les conditions.

ADRESSE DU SITE INTERNET DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

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

COMMENT NOUS JOINDRE PAR TÉLÉPHONE

Du lundi au vendredi
de 8 h 30 à 16 h 30

Régions de Montréal, Laval et Longueuil :
514 873-BAIL (2245) *

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

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

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

La Régie du logement relève du ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire.

FI-010 (12-01)