

Espace Finances

Travaux majeurs et recours du locataire

Dans l'ensemble, les travaux majeurs concernent toutes les interventions qui touchent à la structure de l'immeuble, aux éléments de la charpente et/ou aux éléments fixes d'un logement, telles les armoires de cuisine ou les planchers.

Les réparations qu'on appelle « **urgentes et nécessaires** » sont aussi englobées par les mêmes règlements. À priori, le Code civil du Québec (C.C.Q.) prévoit que le locataire « doit subir les réparations urgentes et nécessaires pour assurer la conservation du bien loué » (C.C.Q. art. 1865 al. 1). Par exemple, dans le cas d'un incendie ou de dommages causés par une infiltration d'eau, le locateur peut exiger l'évacuation temporaire du locataire (C.C.Q. art. 1865 al. 2) et aucun délai d'avis n'est prévu à cet effet. Renseignez-vous auprès du locateur pour savoir quelles mesures financières vous seront accordées. Cela peut dépendre de qui est responsable des dommages, et peut généralement se conclure avec la compagnie d'assurances du locataire et/ou du locateur.

Ensuite, il y a **les travaux majeurs non urgents**. Avant de débiter les travaux, le locateur doit envoyer un avis écrit au locataire (art. 1922, C.C.Q.), dans lequel il doit indiquer les éléments suivants (art. 1923, al 1. C.C.Q.) :

La nature des travaux, la date de début des travaux, la durée estimée. Si le locataire doit être évacué de son logement pendant les travaux, la durée de l'évacuation, le montant offert en indemnité et toute(s) autre(s) condition(s) dans lesquelles les travaux s'effectueront.

Le locataire ne peut s'opposer aux travaux mentionnant qu'il juge que ceux-ci ne sont pas opportuns. Le seul droit d'opposition que le locataire possède est de contester un élément abusif ou illégal dans l'avis transmis par le propriétaire, tel que le montant de l'indemnité qui lui est offerte.

Il est à noter que le locataire est réputé avoir refusé les travaux majeurs s'il ne répond pas à l'avis qu'il lui est transmis (art. 1925, al. 1, C.C.Q.). Toutefois, lorsque l'avis ne prévoit pas d'évacuation et que le locataire souhaite contester les travaux, il doit agir rapidement et contacter le Tribunal administratif du logement (TAL) pour contester lesdits travaux dans les délais prescrits par la loi. Dans ce cas, s'il ne le fait pas, il est réputé avoir accepté et ne pourra s'opposer aux travaux.

De plus, **le locataire qui désire contester** les éléments de l'avis peut aussi exiger une diminution de loyer et même, dans certains cas, obtenir la résiliation du bail suite à une audience favorable au tribunal (art. 1924, al. 3, C.C.Q.).

Espace Finances

En terminant, c'est au locateur qu'appartient la tâche de prouver que les travaux et les conditions dans lesquelles ils auront lieu sont raisonnables. Si l'évacuation est demandée, il doit aussi prouver qu'elle est nécessaire. L'évacuation doit être sans effet pour le locataire qui subit la perte de son logement pendant un temps déterminé. L'indemnité qui doit être versée dans le cas de cette évacuation doit donc être à la hauteur des inconvénients subis par le locataire.

Finalement, voici un lien vers le site web d'[Éducaloi](#) à consulter afin de compléter l'information présentée dans cette fiche. Vous pourrez entre autres y trouver les délais pour les envois des avis pour travaux majeurs par le propriétaire.

En espérant que les informations ci-dessus vous aident quant à votre situation en regard de votre logement et des lois encadrant les travaux majeurs. Consultez notre site web au www.espacefinances.ca dans l'onglet « [Service d'aide aux locataires](#) » pour trouver plus d'informations pouvant vous aider ou vous rediriger vers une ressource externe.

RESSOURCES SUPPLÉMENTAIRES

Nous vous invitons à communiquer avec le [Tribunal administratif du logement](#) au 1-800-683-2245 ou encore par [courriel](#). Un préposé aux renseignements pourra vous donner des réponses neutres sur vos droits et obligations en tant que locataire.

Pour vos questions juridiques, vous pouvez communiquer avec le [Centre de justice de proximité de Québec-Chaudières-Appalaches](#) au 1-833-614-2470.