

Les travaux dans une résidence privée pour aînés

ESTEPHANY
FERNANDEZ SUERO
CAAP MONTRÉGIE



(Photo: E2Foto)

Dans le cas de travaux mineurs, le locataire doit aviser le locataire verbalement ou par écrit au minimum 24 heures à l'avance.

Quelles sont les obligations du propriétaire et du locataire dans ces situations ? Le locataire doit se conformer à certaines exigences pour pouvoir effectuer des travaux dans le logement d'un locataire. Dans le cas de travaux mineurs, il se doit d'aviser le locataire verbalement ou par écrit au minimum 24 heures à l'avance. Ces travaux peuvent s'effectuer entre 7 et 19 heures. Le locataire est en droit de refuser l'accès à son logement si le propriétaire ne respecte pas ces deux éléments.

Par ailleurs, le locataire a lui aussi des obligations qui lui incombent, comme d'effectuer les menus travaux dans le logement, tel un changement d'ampoule, et d'avertir le locataire de toute réparation nécessaire. Le locataire ne peut entreprendre lui-même les réparations, à moins qu'il ait tenté de prévenir le propriétaire et que les travaux soient urgents et nécessaires.

Certaines circonstances peuvent entraîner la nécessité d'effectuer des travaux majeurs. Il peut s'agir de travaux qui visent à optimiser la jouissance des lieux des locataires ou encore à des fins d'entretien de l'immeuble. Le propriétaire a l'obligation d'envoyer un avis au moins 10 jours avant le début des travaux. L'un des principaux droits des locataires en matière de louage est le droit au maintien des lieux. En principe, les travaux majeurs doivent être effectués tout en respectant le droit du locataire de demeurer dans son logement.

Toutefois, les réparations qui peuvent

représenter un risque pour la santé et la sécurité d'un locataire par exemple pourront mener à une évacuation temporaire. Dans ces conditions, le locateur doit envoyer un avis au moins 10 jours avant si le locataire doit quitter le logement une semaine ou moins. S'il s'agit d'une évacuation de plus d'une semaine, l'avis doit être envoyé au moins trois mois avant le début des travaux.

SITUATIONS D'URGENCE

Certaines situations urgentes quant à elles peuvent exempter le propriétaire d'envoyer un avis au préalable. Le locateur

peut alors exiger l'évacuation temporaire du locataire.

Dans des cas plus exceptionnels, un locataire pourrait être évincé de son logement. Ce scénario n'est possible que pour des situations expressément prévues dans la loi, comme la subdivision, la démolition, l'agrandissement ou le changement d'usage du logement. Plusieurs exigences rigoureuses sont légalement acceptées dans ces circonstances.

Il est important de noter qu'un locateur ne peut en aucun cas résilier le bail d'un locataire pour simplement rénover

le logement, communément appelé une « réno-éviction ». Cette pratique se traduit fréquemment par une éviction déguisée exercée par l'entremise d'une augmentation de loyer déraisonnablement élevée.

Nous pouvons constater que les travaux et les réparations engendrent un lot d'obligations et de droits pour les deux parties. Un locataire de résidence privée pour aînés qui souhaite avoir de l'information ou être accompagné à ce sujet peut contacter le CAAP Montréal au 450 347-0670, poste 104.