

L'accès et la visite du logement par le propriétaire

Lorsque le locateur de votre immeuble désire effectuer une visite de votre logement, il doit respecter, dans plusieurs cas, certaines obligations.

La règle d'or est de se souvenir que le propriétaire louant un logement n'est pas chez lui dans celui-ci. Le Code civil du Québec (C.C.Q) prévoit que le propriétaire peut visiter le logement pour « **en vérifier l'état, y effectuer des travaux et le faire visiter à un locataire ou à un acquéreur éventuel** » (C.C.Q art. 1857). Ce droit est cependant encadré par plusieurs balises précises.

Tout d'abord, le locateur doit donner **un préavis de 24 heures** au locataire dans les 3 cas suivants : s'il souhaite faire visiter le logement à un acquéreur éventuel, vérifier l'état du logement ou faire des travaux, qu'ils soient mineurs ou majeurs (C.C.Q. art. 1931). Cet avis peut être donné verbalement ou par écrit et la visite doit normalement avoir lieu entre 9h et 21h (C.C.Q. art. 1932 al.1). Une des exceptions à ce préavis obligatoire est en cas d'urgence. Dans ce cas, le locateur peut visiter le logement sans préavis et le locataire ne peut refuser sa venue. Dans certains cas où l'urgence pourrait altérer sérieusement l'état du logement, le propriétaire pourrait même entrer dans votre logement même si vous êtes absent.

Le locataire peut exiger la présence du locateur lors des visites pour un acquéreur potentiel et est donc dans ses droits de refuser la visite si cette condition n'est pas respectée. Il est à noter que dans le cas d'une visite pour un nouveau locataire, le propriétaire n'est pas tenu d'aviser le locataire actuel 24 heures à l'avance et peut aussi mandater un tiers pour la visite du logement, comme le concierge de l'immeuble dont il est propriétaire.

En ce qui attrait **aux travaux d'entretien**, l'obligation de donner un préavis au locataire par le propriétaire est maintenue, mais les heures de visite sont toutefois modifiées. En effet, les travaux doivent être effectués entre 7h et 19h, sauf si cela concerne des travaux urgents (C.C.Q. art. 1933, al. 2). Le locataire ne peut donc refuser l'accès à son logement si ces conditions sont respectées. (C.C.Q. art. 1933 al. 1)

Finalement, plusieurs locataires subissant de l'abus de la part de leur propriétaire pour accéder à leur logement peuvent être enclins à ne pas permettre à ce dernier d'entrer dans leur logement. Toutefois, peu importe la raison, **un locataire ne peut changer la serrure de son logement**, installer des loquets supplémentaires ou un système d'alarme sans le consentement de son propriétaire (C.C.Q. art. 1934, al.1).

En cas de visites qui vous semblent abusives, n'oubliez pas de conserver des traces écrites de vos échanges ; les dates, heures et raisons des visites de votre propriétaire ou un de ses représentants; ainsi que les noms des témoins, s'il y a lieu. Si vous croyez que votre propriétaire ne respecte pas ses obligations en ce qui concerne les visites et l'accès à votre logement, voici les démarches que vous pourriez suivre :

- 1- D'abord en discuter avec lui.
- 2- Si la discussion n'est pas favorable à votre demande, vous pourrez alors lui envoyer une mise en demeure exigeant qu'il respecte les conditions fixées par la loi.
- 3- Si après le délai inscrit dans votre mise en demeure, il n'y a toujours pas d'amélioration, vous pourrez porter plainte au Tribunal administratif du logement (TAL). Vous pourriez alors demander de limiter l'accès à votre logement, une réduction de loyer, des dommages et intérêts, ou encore une résiliation de bail. (Éducaloi)

Pour plus d'informations concernant l'accès et les visites du logement par le propriétaire, consulter le site [d'Éducaloi](#). Pour en connaître davantage sur vos obligations ou celles de votre locateur, visitez le site du [TAL](#).

En espérant que les informations ci-dessus vous aident dans vos démarches et réflexions. Consultez notre site web au www.acefrsq.com dans l'onglet « [Service d'aide aux locataires](#) » pour trouver d'autres 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.