

FICHE D'INFORMATION

Bail de logement – L'accès et la visite du logement par le locateur

Articles et textes de loi abordés

C. c. Q. 1857, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935

Que ce soit pour en vérifier l'état, y effectuer des réparations ou bien le faire visiter par un acquéreur ou un locataire éventuel, il est légitime pour un locateur de se voir reconnaître la possibilité d'avoir accès au logement occupé par son locataire. Les règles du louage résidentiel accordent au locateur un tel droit. Toutefois, celui-ci doit être exercé de manière raisonnable et dans le respect d'un certain nombre de règles.

Le préavis

Lorsqu'un locateur désire vérifier l'état du logement d'un locataire, y effectuer des travaux ou bien le faire visiter par un acquéreur éventuel, il est tenu de donner un préavis de 24 heures de son intention au locataire concerné. Ce préavis peut être écrit ou bien verbal. Il est cependant à noter qu'aucun préavis n'est requis du locateur en cas d'urgence. Cela pourrait par exemple être le cas lorsque des travaux nécessitent d'être effectués en toute urgence dans un logement, comme dans un cas de bris de tuyauterie.

En ce qui concerne la visite par un locataire éventuel, aucun délai précis de préavis n'est imposé par la loi dans ce cas. Il appartient donc au locateur et au locataire de s'entendre sur les modalités de visite qui leur conviendront. Il est important de souligner qu'un locataire est tenu, dans ce contexte, de permettre la visite de son logement et son affichage à partir du moment où il a transmis un avis de non reconduction ou de résiliation de son bail.

Les heures d'accès et de visite

En plus de devoir aviser préalablement le locataire de son intention de visiter ou d'avoir accès au logement, le locateur doit également respecter certaines heures d'accès et de visite. À cette fin, le locataire pourra, à moins d'une urgence, refuser que son logement soit visité par un locataire ou un acquéreur éventuel, si la visite doit avoir lieu avant 9 heures et après 21 heures; il en est de même dans le cas où le locateur désire en vérifier l'état. Mentionnons que le locataire peut refuser la visite du logement si le locateur ne peut être présent.

Le locataire ne peut refuser l'accès du logement au locateur lorsque celui-ci doit y effectuer des travaux. Le locataire peut néanmoins en refuser l'accès avant 7 heures et après 19 heures, à moins évidemment que le locateur ne doive y effectuer des travaux urgents.

Une règle fondamentale gouvernant l'exercice du droit d'accès et de visite du logement :

Même si c'est le droit du locateur de vérifier l'état du bien loué, d'y effectuer des travaux et de le faire visiter à un locataire ou à un acquéreur éventuel, il est toutefois tenu d'exercer son droit en toute bonne foi, de manière raisonnable et sans en abuser. Le locateur doit ainsi agir avec discernement tout en respectant l'intimité et la vie privée du locataire et des autres occupants du logement.

FICHE D'INFORMATION

Certaines autres règles connexes :

Les serrures et mécanismes restreignant l'accès au logement

Aucune serrure ou autre forme de mécanisme restreignant l'accès à un logement ne peut être posé ou changé sans le consentement du locateur et du locataire. Il s'ensuit également que le locateur est en droit de conserver, ou d'obtenir en cas de changement de serrure, un double des clés des lieux loués afin de lui permettre d'être en mesure, en cas d'urgence, de pouvoir avoir accès au logement en temps utile.

Propagande électorale ou consultation populaire

Il est à noter que, dans l'intérêt public et de la démocratie, un locateur ne peut interdire l'accès à l'immeuble ou au logement à un candidat à une élection provinciale, fédérale, municipale ou scolaire, à un délégué officiel nommé par un comité national ou à leur représentant autorisé, à des fins de propagande électorale ou de consultation populaire en vertu d'une loi.

Autres fiches à consulter

Date de la dernière mise à jour : mars 2022

Termes et conditions d'utilisation

L'information contenue dans le cadre des présentes fiches d'information ne doit en aucun temps être interprétée comme constituant un avis juridique ou comme un résumé complet du droit en vigueur applicable en relation avec le point d'information en cause. Bien que la CQCH tente continuellement de s'assurer que l'information fournie est juste, complète et mise à jour, elle ne donne aucune garantie à cet égard et il appartient à l'utilisateur de s'assurer de la justesse de l'information consultée. L'utilisateur ne doit donc en aucun cas se fonder sur l'information fournie par le biais du sans avoir préalablement considéré l'application du droit aux faits du cas d'espèce en obtenant l'avis professionnel d'un avocat ou d'un notaire. De plus, il appartient à l'utilisateur de s'assurer de consulter la version officielle de tout texte de loi traité.