

Normes locatives minimales

Le respect des normes locatives minimales est obligatoire. Celles-ci peuvent varier selon l'âge, le type et l'emplacement de la propriété résidentielle, et selon les services et les installations qui sont fournis ou qui le seront en vertu d'une entente.

Le locataire et le locateur ont le devoir de s'informer mutuellement de préoccupations ou de problèmes concernant le logement locatif ou la propriété résidentielle.

Les parties ne doivent pas se nuire à l'égard de leur responsabilité de respecter la Loi ou les règlements.

Le locataire doit s'abstenir d'apporter des modifications, quelles qu'elles soient, à l'unité locative ou à la propriété résidentielle qui serait susceptible de constituer un risque pour la santé ou de provoquer un accident ou un incendie.

Toutes les unités locatives doivent être conformes aux normes locatives minimales depuis le 1^{er} janvier 2017.

Lot et extérieur

1. Drainage de surface

Le locateur doit drainer et éliminer l'eau de surface de la propriété résidentielle afin d'aider à prévenir l'érosion, la formation de flaques et l'entrée d'eau dans les édifices et dans toute autre structure situés sur la propriété résidentielle.

2. Dépendances et autres structures

Sur la propriété résidentielle, le locateur doit fournir des édifices et toute autre structure, à l'exception de clôtures, qui sont en bon état et exempts de toute

condition qui est susceptible de constituer un risque pour la santé ou de provoquer un accident ou un incendie.

3. Aires pour allées piétonnières, marches, entrées et stationnements

Les aires pour allées piétonnières, les marches, les entrées et les stationnements doivent être fournis par le locateur en bon état permettant un accès libre et sécuritaire, ainsi qu'une surface sécuritaire et, à moins que le locataire et le locateur n'en décident autrement dans la convention de location, doivent être maintenus dans cet état :

- par le locataire, pour les aires de la propriété résidentielle qui sont à l'usage exclusif du locataire;
- par le locateur, pour les autres aires de la propriété résidentielle.

4. Cour

Le locateur doit entretenir la cour de la propriété résidentielle dans un état de propreté et exempt de déchets, d'ordures ou autres débris, ainsi que d'objets, de trous, d'excavations ou d'autres choses susceptibles de constituer un risque pour la santé ou de provoquer un accident ou un incendie.

5. Porches, escaliers et balcons

Le locateur doit s'assurer que les porches, les balcons, les paliers et les escaliers de la propriété résidentielle sont entretenus pour qu'ils soient exempts de tout défaut qui pourrait constituer un risque pour la santé ou provoquer un accident ou un incendie et qu'ils possèdent des rampes, comme l'exige la Loi sur les normes de construction.

6. Murs extérieurs

Le locateur doit s'assurer que les édifices sur la propriété résidentielle possèdent des murs extérieurs avec bardage ou avec un revêtement raisonnablement libre de trous, de fissures ou de surfaces excessivement usées, afin de prévenir l'entrée d'humidité, d'insectes et de rongeurs à l'intérieur de la structure et d'offrir une durabilité satisfaisante.

7. Toit

Le locateur doit s'assurer que chaque édifice sur la propriété résidentielle possède un toit qui protège des intempéries, y compris des gouttières et un réseau de canalisation d'eau, selon le cas, et veiller à ce que l'eau en provenance du toit de l'édifice soit redirigée de façon à s'éloigner de ce dernier.

Sécurité et protection contre les incendies

1. Alarmes de sécurité et équipement

Le locateur doit s'assurer que la propriété résidentielle est conforme à toutes les exigences applicables en vertu de la *Loi sur la prévention des incendies*.

Le locateur et le locataire doivent respecter les obligations qui leur sont imposées en vertu de la *Loi sur la prévention des incendies*, y compris, mais sans y être limitées, les obligations relatives aux détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone.

2. Appareils servant à brûler un combustible

Le locateur doit s'assurer que tous les appareils servant à brûler un combustible se trouvant sur la propriété résidentielle soient légalement installés,

en bon état de fonctionnement et entretenus régulièrement, conformément aux instructions du fabricant.

Le locateur doit s'assurer que les cheminées, les tuyaux de fumée, les raccordements et leurs composantes qui se trouvent sur la propriété résidentielle soient libres de toute obstruction, nettoyés chaque année ou plus souvent si cela s'avère nécessaire, et entretenus pour en assurer le bon fonctionnement.

3. Voie de passage sécuritaire vers l'extérieur

Le locateur doit fournir une unité locative avec une voie de passage sûre, directe et exempte d'obstacles depuis l'intérieur de l'unité locative jusqu'à l'extérieur de l'édifice au niveau du sol. La voie de passage ne doit pas passer par une pièce faisant partie d'une autre unité de location.

Le locataire ne peut, sans raison valable, obstruer la voie de passage depuis l'intérieur de l'unité locative jusqu'à l'extérieur de l'édifice au niveau du sol.

Le locateur doit veiller à ce que chaque pièce de l'unité locative qui est destinée à servir de chambre à coucher possède une fenêtre permettant un passage sécuritaire vers l'extérieur, comme l'exige la *Loi sur les normes de construction*.

Intérieur

1. Sous-sols, vide sanitaire et fondations

Le locateur doit veiller à ce que la cave, le sous-sol, le vide sanitaire et les fondations de la propriété résidentielle soient en bon état pour être vraisemblablement à l'épreuve des intempéries et des rongeurs.

2. Murs, plafonds et planchers

Le locateur doit veiller à ce que la structure des murs, des plafonds et des planchers de la propriété résidentielle soit en bon état, raisonnablement libre de fissures, de crevasses, de trous et de vices importants.

3. Planchers

Le locateur doit veiller à ce que les planchers d'une installation sanitaire, de la salle de douche, de la salle de toilette, de la salle de bain et de la buanderie de la propriété résidentielle soient raisonnablement résistants à l'humidité.

4. Fenêtres et portes

Le locateur doit veiller à ce que les portes extérieures, les fenêtres et les cadres de la propriété résidentielle soient en état de fonctionnement satisfaisant et relativement étanches; il doit réparer ou remplacer toute pièce manquante ou endommagée, y compris les vitres brisées et la quincaillerie défectueuse.

5. Portes d'entrée

Le locateur doit veiller à ce que les portes d'entrée de l'unité locative puissent être verrouillées de l'intérieur et de l'extérieur.

6. Chauffage

Le locateur veille à ce que le système de chauffage de l'édifice dans lequel se trouve l'unité locative soit en bon état de fonctionnement.

Le locataire ne doit pas utiliser et le locateur ne peut exiger qu'il le fasse :

- un appareil pour la cuisson comme source principale de chauffage localisé;
- une chaufferette portative comme source principale de chauffage.

La personne qui contrôle la température de l'unité locative, que ce soit le locateur ou le locataire, ne peut permettre que la température soit trop basse ou trop élevée, de façon à ce qu'il soit raisonnable de penser :

- soit que la température est un risque pour la santé ou en matière de sécurité;
- soit que la température risque d'entraîner des dommages à l'unité locative.

Le règlement n'exige pas du locateur ou du locataire de faire quoi que ce soit pour réduire la température de l'unité locative sinon de s'abstenir de la chauffer.

7. Plomberie et approvisionnement en eau

Si l'eau du système est fournie directement à partir d'un grand réseau public d'alimentation en eau potable, au sens du Règlement sur la qualité de l'eau potable établi en vertu de la *Loi sur la santé et la sécurité publiques*, le locateur doit s'assurer que le réseau fournit à l'unité locative un approvisionnement en eau potable suffisant.

Le locateur doit fournir la plomberie dans l'unité locative, laquelle doit être dans un bon état de fonctionnement, l'entretenir pour qu'elle soit relativement libre de fuites et d'obstructions, et veiller à ce qu'elle soit protégée contre le gel. Le locataire doit entretenir la plomberie pour qu'elle soit relativement libre d'obstructions et doit immédiatement aviser le locateur s'il a des raisons de croire que la plomberie n'est pas dans un bon état ou n'est pas relativement libre de fuites et d'obstructions.

L'eau fournie à une unité locative directement à partir d'un grand réseau public d'alimentation en eau potable, est réputée être de l'eau potable, à moins qu'il n'y ait des motifs raisonnables de croire que ce n'est pas le cas.

Si l'unité locative ne comprend pas un réseau d'approvisionnement en eau avec plomberie, ou si son approvisionnement en eau avec plomberie n'est pas fourni directement à partir d'un grand réseau public d'alimentation en eau, le locateur doit fournir la quantité d'eau, s'il y a lieu, mentionnée dans la convention de location.

8. Salle de toilette

Le locateur doit fournir à l'unité locative une salle de toilette, qu'elle soit à l'extérieur ou à l'intérieur, qui respecte les normes sanitaires et de sécurité et qui possède une porte verrouillable de façon à préserver l'intimité.

Si une salle de toilette ou une salle de bain partagée comprend une ou plusieurs cabines de toilette, le locateur doit fournir pour chaque cabine de toilette une porte verrouillable de façon à préserver l'intimité.

9. Salle de bain

Si l'unité locative possède une salle de bain avec un ou plusieurs appareils sanitaires, y compris un lavabo, une douche, et une toilette, le locateur doit fournir des appareils en bon état de fonctionnement.

Le locateur doit fournir pour chaque salle de bain une porte verrouillable de façon à préserver l'intimité.

10. Élimination des eaux usées

Le locateur doit veiller à ce que l'unité locative soit reliée à un système public d'élimination des eaux usées ou à un système privé d'élimination des eaux usées qui est entretenu et fonctionnel, ou une toilette sèche s'il n'y a pas d'eau avec plomberie qui dessert l'unité locative.

Le locateur doit veiller à ce que les systèmes d'élimination des eaux usées et ses composantes soient en bon état de fonctionnement, exempts de

fuites, de défauts et d'obstructions, et qu'ils soient adéquatement protégés du gel.

11. Éclairage et ventilation

Le locateur doit veiller à ce que l'unité locative possède suffisamment de ventilation pour éviter la formation, à l'intérieur de l'unité, d'humidité et de condensation qui pourraient raisonnablement causer de la pourriture, de la moisissure ou toute autre condition entraînant un risque pour la santé. Le locataire doit utiliser les moyens mis à sa disposition pour s'assurer qu'il y a suffisamment de ventilation, comme il est décrit ci-dessus.

12. Approvisionnement en électricité

Si l'unité locative est reliée à un système d'alimentation électrique, le locateur doit fournir toutes les conduites de sortie, les interrupteurs, le câblage et les accessoires de façon à ce qu'ils fonctionnent sans danger.

Le locataire ne peut modifier le système de façon à entraîner un risque d'incendie ou pour la sécurité; il ne peut non plus surcharger le système.

13. Appareils électroménagers

Si la convention de location exige que le locateur fournisse des appareils électroménagers à l'intérieur de l'unité locative :

- le locateur doit fournir des appareils électroménagers bien installés avec une ventilation adéquate et qui sont dans un bon état de fonctionnement;
- le locataire doit entretenir les appareils électroménagers pour en assurer le bon fonctionnement et aviser immédiatement le locateur s'il a des motifs de croire que l'un de ces appareils ne répond pas à cette exigence.

14. Prévention des parasites

Le locateur doit veiller à ce que la propriété résidentielle soit exempte de rongeurs, de la vermine et d'invasions d'insectes et il doit prendre les mesures appropriées pour exterminer les invasions si elles surviennent.

Le locataire doit entretenir la propriété résidentielle afin qu'elle soit exempte d'attractifs, lesquels risqueraient de causer des invasions de rongeurs, de vermine et d'insectes.

15. Surpeuplement

Le locateur et le locataire ne peuvent permettre à un plus grand nombre de personnes d'habiter une unité locative que le plus bas maximum de personnes permis par le code de prévention des incendies, établi en vertu de la *Loi sur la prévention des incendies* et par toute autre norme applicable portant sur la santé et la sécurité.