

Guide des responsabilités

Propriétaire ou locataire : qui répare, qui paie ?

Base sur le Code civil du Québec (art. 1854, 1864, 1910) et la jurisprudence du TAL.
Ce tableau est indicatif et ne remplace pas un avis juridique.

Situation	Responsable	Base légale et précisions
CHAUFFAGE ET PLOMBERIE		
Panne de chauffe-eau	Propriétaire	Art. 1854 C.c.Q. - maintenir le logement en bon état
Fuite robinet (usure normale)	Propriétaire	Réparation majeure - art. 1864 C.c.Q.
Fuite robinet causée par le locataire	Locataire	Domage imputable à l'usage anormal
Panne de chauffage (système central)	Propriétaire	Garantir température adéquate - art. 1854 C.c.Q.
Tuyauterie bouchée (usage normal)	Propriétaire	Entretien courant des installations
Tuyauterie bouchée (négligence locataire)	Locataire	Domage cause par usage anormal
ELECTRICITE		
Panne électrique (tableau, circuit)	Propriétaire	Art. 1854 C.c.Q. - bon état des installations
Remplacement d'ampoules	Locataire	Petite réparation locative - art. 1864 C.c.Q.
Disjoncteur qui saute (installation défectueuse)	Propriétaire	Problème structurel de l'installation
STRUCTURE ET ENVELOPPE		
Infiltration d'eau (toit ou murs)	Propriétaire	Art. 1854, 1910 C.c.Q. - salubrité obligatoire
Moisissures dues à une infiltration	Propriétaire	Obligation de maintien en bon état
Moisissures dues au manque de ventilation	Locataire	Mauvais usage du logement - art. 1855 C.c.Q.
Fenêtre brisée (usure normale)	Propriétaire	Réparation majeure
Fenêtre brisée (accident du locataire)	Locataire	Domage cause - art. 1855 C.c.Q.
APPAREILS ET EQUIPEMENTS		
Panne appareil électroménager inclus au bail	Propriétaire	Équipement fourni - obligation de maintien
Détecteur de fumée défectueux	Propriétaire	Obligation légale - Loi sécurité incendie QC
Remplacement pile du détecteur de fumée	Locataire	Petite réparation locative courante
Nettoyage filtre de hotte et ventilateur	Locataire	Entretien courant à la charge du locataire
NUISIBLES ET SALUBRITE		
Infestation punaises de lit (avant l'entrée)	Propriétaire	Art. 1910 C.c.Q. - obligation de logement salubre
Infestation causée par la négligence du locataire	Locataire	Art. 1855 C.c.Q. - obligation d'entretien
Présence de coquerelles (problème de l'immeuble)	Propriétaire	Problème structurel ou d'immeuble
Dératisation (rongeurs dans les murs)	Propriétaire	Obligation de salubrité - art. 1910 C.c.Q.
DOMMAGES DIRECTS		
Trou dans le mur cause par le locataire	Locataire	Art. 1855 C.c.Q. - restituer en bon état

Égratignures sur plancher (usure normale)	Propriétaire	<i>Vétusté - usure normale non imputable</i>
Taches profondes sur plancher (négligence)	Locataire	<i>Domage au-delà de l'usure normale</i>
Peinture ternie (fin de bail normal)	Propriétaire	<i>Vétusté normale - non imputable au locataire</i>
Peinture endommagée (graffitis, trous)	Locataire	<i>Domage volontaire ou par négligence</i>

En cas de litige, documentez par photos et par écrit avant toute réparation. Source : art. 1854, 1855, 1864, 1910 C.c.Q.