

Politique sur la durée de vie utile

de la Régie du logement des TNO

Énoncé de politique

La Régie du logement des TNO pourrait tenir compte de la durée de vie utile des éléments des bâtiments au moment d'examiner les demandes de financement des locateurs qui souhaitent les réparer ou les remplacer en raison de dommages causés par un locataire ou par l'animal de compagnie ou d'assistance du locataire.

Qu'est-ce que la durée de vie utile?

- La durée de vie utile désigne la période estimée de fonctionnement ou de vie d'un élément de bâtiment avant qu'on ne doive le remplacer.
- Tous les éléments d'un bâtiment, y compris les électroménagers, doivent éventuellement être remplacés, et le locateur devrait généralement en tenir compte en intégrant ces futurs coûts à son budget et à sa planification.
- Vous trouverez en pièce jointe un tableau indiquant la durée de vie utile des éléments de bâtiment les plus courants. L'information qui s'y trouve provient de sources canadiennes et est régulièrement mise à jour par la Régie du logement.
- Si un élément n'apparaît pas dans le tableau, sa durée de vie utile peut être obtenue en consultant celle d'éléments similaires ou l'information fournie par son fabricant.
- Si la durée de vie utile d'un élément semble considérablement différente de celle qui apparaît dans le tableau, le locateur ou le locataire peut inclure un document fourni par le fabricant dans sa demande de réclamation pour l'élément en question.

Comment appliquer la Politique sur la durée de vie utile?

- Lorsqu'un régisseur détermine qu'un locataire est responsable du coût d'une réparation ou du remplacement d'un élément dans un logement locatif ou un immeuble résidentiel en raison de dommages causés par celui-ci, ses invités ou ses animaux, il pourrait tenir compte de l'âge de l'élément et de sa durée de vie utile au moment de sa réparation ou de son remplacement afin d'en évaluer le coût assumé par le locataire.

- Le locateur doit soumettre des renseignements sur l'âge de l'élément et le coût de son remplacement, comme des bons de travail, des factures ou des reçus ainsi que tout autre document de même nature.
- Si le locateur effectue le travail lui-même, il peut demander à être payé selon un taux raisonnable.
- Si l'élément à remplacer n'était pas neuf lorsqu'il a été installé, sa durée de vie utile serait déterminée en fonction de son âge réel.

Exemples

- Un locateur réclame 1 500 \$ pour remplacer un réfrigérateur ayant subi des dommages irréversibles causés par le locataire et qu'il avait acheté neuf 5 ans plus tôt. Comme la durée de vie utile de cet électroménager est de 15 ans, celui-ci vient d'en perdre 10, soit une perte pour le locateur. Voici comment la compensation du locateur est calculée : $1\,500 \$ / 15 \text{ ans de durée de vie utile} = 100 \$ \text{ par an} \times 10 \text{ ans de durée de vie utile perdue}$, ce qui équivaut à une compensation de 1 000 \$ équivalente à la valeur dépréciée du réfrigérateur.
- Un locateur réclame 1 000 \$ pour repeindre un logement locatif ayant subi des dommages causés par le locataire. La durée de vie utile d'une peinture d'intérieur est de 8 ans, et le logement locatif a été repeint 2 ans plus tôt. Voici comment la compensation du locateur est calculée : $1\,000 \$ / 8 \text{ ans de durée de vie utile} = 125 \$ \text{ par an} \times 6 \text{ ans de durée de vie utile perdue}$, ce qui équivaut à une compensation de 750 \$ équivalente pour le locateur.

Révisée le 19 mars 2025

Jerry Vanhantsaeme
Régisseur en chef

Éléments du bâtiment

Article	Durée de vie utile	Article	Durée de vie utile
Électroménagers			
Lave-vaisselle	10 ans	Appareil d'éclairage	10 ans
Congélateur	20 ans	Interrupteur mécanique et répartiteur	25 ans
Four à micro-ondes	10 ans	Panneau électrique et distribution	15 ans
Réfrigérateur	15 ans	Ligne électrique	25 ans
Cuisinière et réchaud	15 ans	Câblage en aluminium	19 ans
Machine à laver et sècheuse	15 ans	Câblage en cuivre	24 ans
		Câblage en cuivre	24 ans
Portes et fenêtres		Chauffage et ventilation	
Store	15 ans	Ventilateur et hotte	20 ans
Porte de placard	20 ans	Chaudière	15 ans
Porte en acier extérieure	30 ans	Échangeur de chaleur	15 ans
Porte en fibre de verre	30 ans	Thermopompe	15 ans
Portes françaises	25 ans	Système de chauffage	15 ans
Remplacement de serrure	20 ans	Chauffe-eau	15 ans
Encadrement en PVC	20 ans	Réservoir d'eau chaude	12 ans
Porte coulissante ou pliante à deux battants	10 ans	Système de chauffage, de ventilation et de climatisation	20 ans
Porte moustiquaire	30 ans	Chauffe-eau sans réservoir	20 ans
Porte en vinyle	20 ans	Thermostat	35 ans
Manivelle ou dispositif d'ouverture de fenêtre	15 ans		
Vitre de fenêtre	15 ans	Accessoires de cuisine	
Battant de fenêtre en métal	19 ans	Comptoirs en granite	20 ans
Châssis mobile en métal	18 ans	Comptoirs en stratifié	12 ans
Battant coulissant en métal	18 ans	Comptoirs en pierre	50 ans
Battant de fenêtre en vinyle	15 ans	Armoires de cuisine (stratifiées ou panneaux de particules)	15 ans
Châssis mobile en vinyle	13 ans	Armoires de cuisine (en contreplaqué ou en bois massif)	30 ans
Porte en bois	30 ans		
Électricité			
Extincteur d'incendies	10 ans		
Avertisseurs d'incendie et détecteurs de fumée	10 ans		

Article	Durée de vie utile	Article	Durée de vie utile
Accessoires extérieurs		Isolation – Toiture – Revêtement	
Rampes de balcon en aluminium	20 ans	Calfeutrage	10 ans
Rampes de balcon, panneaux de verre	19 ans	Gouttière, descente pluviale (aluminium, plastique)	15 ans
Rampes de balcon en bois	10 ans	Gouttière, descente pluviale (métal galvanisé)	20 ans
Terrasse en bois	15 ans		
Plomberie		Isolation	20 ans
Robinets	15 ans	Toiture, revêtement, soffite et bordure de toit	Durée de vie utile recommandée par le fabricant
Appareils sanitaires	20 ans		
Tuyaux et pompes de plomberie	20 ans	Murs – Peinture	
Installations sanitaires	25 ans	Peinture extérieure	8 ans
Bain, toilette, évier	20 ans	Peinture intérieure	8 ans
		Lambris	20 ans
Plancher			
Asphalte	10 ans		
Moquette	16 ans		
Tuiles de céramique	17 ans		
Liège	25 ans		
Bois d'ingénierie	20 ans		
Bois dur	20 ans		
Stratifié	15 ans		
Linoléum	20 ans		
Marbre	25 ans		
Tuiles de porcelaine	20 ans		
Carreaux de grès cérame	10 ans		
Application de teinture	5 ans		
Tuiles de caoutchouc	20 ans		
Tuiles de vinyle	25 ans		

