

Après un incendie

Information à l'intention des propriétaires et des locataires de l'Alberta

Le locataire doit-il continuer à payer son loyer?

Oui, le locataire doit continuer à payer son loyer, à moins que le contrat de location soit devenu inexécutable (se reporter à la question : « Est-ce que le locataire peut déménager en raison d'un incendie? »). Si le locataire veut déménager, il est important qu'il soit bien au courant du type de contrat de location qu'il a conclu.

- Dans le cas d'une location périodique au mois (sans date finale), le locataire doit donner un préavis écrit équivalant à un mois de location.
- Dans le cas d'une location à terme fixe (avec date finale), le locataire doit obtenir le consentement du propriétaire pour mettre fin au contrat de location plus tôt que prévu. Sinon, le locataire risque d'être obligé de payer une pénalité pour avoir enfreint au contrat de location.

Les règles sont les mêmes, que le contrat de location soit écrit ou verbal.

Que se passe-t-il si le bien locatif a subi des dommages?

Le locataire devrait s'entretenir avec le propriétaire pour voir ce qu'il entend faire. Si le locataire ne peut pas vivre dans son bien locatif pendant les réparations, il peut alors suggérer une réduction de loyer. Cela signifie que le locataire paierait un loyer moins cher, ou pas de loyer du tout, pendant qu'il ne peut pas vivre dans son bien locatif. Si le propriétaire ne veut pas accorder de réduction de loyer, le locataire peut alors faire une demande de réduction de loyer auprès d'un service de règlement des différends de location résidentielle (Residential Tenancy Dispute Resolution Service ou RTDRS) ou auprès d'un tribunal. Par ailleurs, il arrive parfois que le propriétaire puisse mettre un autre bien locatif à la disposition du locataire pendant les travaux de réfection.



À qui incombent les coûts de réparation des biens endommagés?

Dans la plupart des cas, le propriétaire, ou sa compagnie d'assurance, assume les coûts de réparation de la structure et des biens endommagés. Habituellement, c'est au locataire qu'il incombe d'assumer le coût de remplacement des biens personnels qui ont été endommagés ou détruits. Les locataires qui sont assurés doivent bien prendre connaissance de leur police d'assurance pour voir si elle couvre les dommages infligés à leurs biens personnels et ils devraient communiquer avec leur compagnie d'assurance sans tarder. Le locataire devrait aussi communiquer avec son gouvernement municipal ou provincial pour voir s'il peut avoir accès à des programmes d'assistance.

Que se passe-t-il si le locataire estime que le bien locatif n'est pas sécuritaire ou est malsain?

Le locataire devrait s'entretenir avec le propriétaire pour tâcher de parvenir à une entente. S'ils ne réussissent pas à s'entendre, le locataire peut alors appeler le service Health Link au 811 afin de discuter de la situation avec un inspecteur de la santé. Le locataire peut aussi communiquer avec sa municipalité s'il croit que la situation peut être réglée par un agent chargé de l'application des règlements municipaux.

Vous NE devez PAS vous fier à cet ouvrage pour obtenir des conseils juridiques. Il n'offre que des renseignements généraux sur le droit en Alberta.

Est-ce que le propriétaire peut entrer sur les lieux après un incendie?

Au sens de la loi, le propriétaire doit donner un avis d'au moins 24 heures pour entrer sur les lieux d'un bien locatif dans le but de l'inspecter ou d'y faire des réparations. Cela dit, si le propriétaire veut entrer sur les lieux pour inspecter les dommages découlant d'un incendie, de la fumée ou d'une inondation, le locataire devrait alors considérer de laisser entrer le propriétaire dès qu'il n'y a pas de risques.

CONSEILS

- Faites preuve de patience.
- Communiquez avec votre propriétaire ou votre locataire, selon le cas. Vérifiez si vous avez les bonnes coordonnées du propriétaire ou du locataire.
- Discutez de la situation avec votre compagnie d'assurance sur-le-champ.
- Prenez des photos et des vidéos dès que vous pouvez retourner sur les lieux sans courir de dangers. Cherchez des photos ou des vidéos du bien locatif tel qu'il était avant l'incendie.
- Dans la mesure du possible, obtenez les ententes par écrit.
- Sachez avec quelles personnes communiquer pour obtenir de plus amples renseignements sur la loi.
- Communiquez avec les gouvernements pour obtenir des renseignements en matière d'aide financière.
- Gardez les reçus de toutes les dépenses que vous avez engagées pendant que vous ne pouvez rester dans votre logis.

Est-ce que le locataire peut déménager en raison d'un incendie?

Peut-être. Tout dépend de l'ampleur des dommages ainsi que des mesures que prend le propriétaire pour réparer le bien locatif. Le contrat de location peut devenir inexécutable lorsqu'un événement hors de la volonté des deux parties se produit et rend l'entente impossible à respecter.

De nombreuses raisons peuvent rendre un contrat inexécutable, y compris :

- la destruction du bien locatif
- une ordonnance en vertu de la loi sur la santé publique (*Public Health Act*) confirmant que le bien locatif est inhabitable
- le bien locatif est endommagé au point où un propriétaire raisonnable déciderait de ne pas réparer les lieux
- le bien locatif est endommagé au point où un locataire raisonnable ne voudrait plus y vivre.

Si le locataire décide de considérer le contrat de location comme inexécutable, cela signifie qu'il cesse de payer son loyer et qu'il déménage. Il est bon que le locataire fasse savoir, par écrit, au propriétaire qu'il juge que le contrat de location résidentielle est devenu inexécutable.

Le locataire doit se doter du plus grand nombre de preuves possible quant à l'état des lieux, ce qui comprend des photos et des vidéos dans la mesure du possible. En cas de différend, le locataire doit être en mesure de prouver que le bien locatif se trouvait dans un état si dérisoire qu'aucun locataire raisonnable n'aurait voulu y vivre. Si le propriétaire estime que le locataire a déménagé sans motif acceptable, le propriétaire peut alors déposer une demande auprès du RTDRS ou d'un tribunal à l'égard du locataire, ou encore, il peut garder le dépôt de garantie du locataire, en totalité ou en partie, ou faire les deux.

Le locataire peut aussi appeler le service Health Link au 811 afin de discuter avec un inspecteur de la santé de l'état des lieux et pour demander à ce qu'une inspection des lieux soit faite. Si l'inspecteur juge que le bien locatif est inhabitable, le contrat de location devient alors inexécutable.

Habitation chez le propriétaire

Lorsqu'un propriétaire et un locataire vivaient ensemble, la loi sur la location de locaux d'habitation (*Residential Tenancies Act*) ne s'applique pas. Par conséquent, les règles en vertu de cette loi concernant la résiliation d'un contrat de location ou son inexécution ne sont pas valides.

Dans un tel cas, le propriétaire et le locataire doivent discuter de la situation sans tarder afin de déterminer les mesures à prendre. Les ententes écrites évitent que des problèmes surgissent à l'avenir.

Est-ce que le propriétaire peut se servir du dépôt de garantie?

Le dépôt de garantie ne sert pas à défrayer les coûts de réparation découlant d'un incendie. Il sert plutôt à couvrir les coûts de choses dont le locataire était responsable au moment de son déménagement (comme le loyer impayé, les frais de nettoyage des lieux ou les coûts de réparation de dommages qui ne relèvent pas de l'usure normale). Si un locataire abîme un mur et que par la suite, la fumée détruit le mur en question, le propriétaire ne peut pas déduire de frais du dépôt de garantie pour faire réparer le mur.

Si le locataire estime que le contrat de location est devenu inexécutable et qu'il décide de déménager sans donner d'avis adéquat au propriétaire ou s'il ne respecte pas les clauses d'un contrat de location à terme fixe, le propriétaire peut alors être en mesure de se servir du dépôt de garantie pour couvrir le loyer impayé durant le délai d'avis, ou encore, durant la totalité ou le reste du terme fixe. À ce moment-là, le locataire serait tenu de faire une demande pour avoir son dépôt de garantie. Si le locataire peut prouver que son bien locatif était endommagé au point où aucun locataire raisonnable ne voudrait y vivre, le locataire pourrait alors avoir son dépôt de garantie (sauf si son loyer était impayé avant l'incendie).



Pour obtenir de l'aide supplémentaire

Les lois protégeant les propriétaires et les locataires de l'Alberta

www.landlordandtenant.org

Service Alberta

www.servicealberta.ca
1-877-427-4088

Health Link

811

Service de recommandation d'avocat(e)s (Lawyer Referral Service)

1-800-661-1095

Bureau d'assurance du Canada

www.ibc.ca
1-844-2ask-IBC

Mises à jour sur les situations d'urgence en Alberta (Alberta Emergencies Updates)

www.alberta.ca/emergency.cfm

Service de règlement des différends de location résidentielle (Residential Tenancy Dispute Resolution Service)

www.servicealberta.ca/rtdrs



© 2018, 2019 Legal Resource Centre of Alberta Ltd., Edmonton, Alberta
Operating as: Centre for Public Legal Education Alberta

**Vous NE devez PAS vous fier à cet ouvrage pour obtenir des conseils juridiques.
Il n'offre que des renseignements généraux sur le droit en Alberta.**



This project was made possible through a grant
from the Alberta Real Estate Foundation.



Association des
juristes d'expression française
de l'Alberta