

LES DROITS ET RESPONSABILITÉS DU LOCATAIRE



QU'EST-CE QU'UN CONTRAT DE BAIL ?

C'est un engagement signé entre un propriétaire et un locataire en vertu duquel le propriétaire met à la disposition du locataire une résidence en contrepartie du paiement du loyer.

QUELLE PEUT ÊTRE LA DURÉE D'UN CONTRAT DE BAIL ?

Le bail peut être périodique, c'est-à-dire que la durée se rapporte à une semaine, un mois, un an. Il peut aussi être indiqué que le bail se continuera ou sera renouvelé automatiquement sans préavis.

Si votre bail est à durée déterminée, cela signifie qu'il est pour une période fixe. Le bail se terminera automatiquement à la date prévue sans qu'un préavis ne soit nécessaire.

Finalement, un bail à durée déterminée peut devenir périodique si le bail lui-même prévoit qu'à la fin du terme, le contrat se continuera automatiquement sans préavis ou si le bail à durée déterminée se termine et que le locataire demeure dans le logement.

QU'EST-CE QU'UN DÉPÔT DE SURETÉ (DAMAGE DEPOSIT/SECURITY DEPOSIT) ?

C'est une somme d'argent que le propriétaire exige du locataire au début du contrat de bail et qui lui sera restituée à la fin du contrat à condition que la résidence soit dans le même état que lors de la prise de possession, excepté pour les dommages reliés à l'usure normale. Le montant du dépôt de sureté doit être au plus l'équivalent d'un mois de loyer. Le propriétaire a l'obligation de vous payer des intérêts sur votre dépôt chaque année ou, si vous préférez, à la fin de votre bail. Pour calculer le montant de ces intérêts, visitez alberta.ca/service-alberta.aspx

QUELLES SONT MES RESPONSABILITÉS EN TANT QUE LOCATAIRE ?

Vous devez évidemment payer votre loyer à la date indiquée dans le bail, habituellement le 1^{er} du mois. Il est aussi très important de respecter toutes les obligations précisées dans votre bail, telles que l'interdiction de fumer, d'avoir des animaux de compagnie ou l'obligation de tondre la pelouse, etc. Si vous avez une ordonnance médicale pour fumer de la marijuana, il serait nécessaire de consulter un avocat pour discuter de l'impact potentiel. Puis, si vous ne renouvelez pas votre bail, vous devez remettre le logement dans le même état qu'au moment de sa prise de possession.

Voici les autres responsabilités du locataire :

- habiter le lieu loué de façon prudente et responsable ;
- réparer à ses frais les dommages causés par sa négligence ou celle des personnes qui vivent avec lui ou de ses invités ;
- communiquer avec le propriétaire le plus tôt possible advenant un problème important nécessitant des réparations ou des services ;
- permettre l'accès au logement, sur avis, des personnes devant effectuer des réparations ou en visite du logement, à moins de situation d'urgence ;
- respecter les droits des autres locataires et du propriétaire ;
- ne faire aucun acte criminel à l'intérieur du logement ;
- ne pas sous-louer le logement sans la permission écrite du propriétaire (s'il ne répond pas au bout de 14 jours, son consentement est présumé).

QUELLES SONT LES PRÉCAUTIONS À PRENDRE AVANT DE SIGNER UN CONTRAT DE BAIL ?

Tout d'abord, vous devriez poser certaines questions au propriétaire :

- Quels sont les services inclus dans le cout du loyer (eau, électricité, chauffage) ?
- Combien coutent ces différents services s'ils ne sont pas inclus ?
- Est-ce que les animaux de compagnie sont autorisés ?
- Quel genre de bail allez-vous signer (au mois à mois, à durée fixe) ?
- Comment pouvez-vous mettre fin au bail si vous voulez quitter le logement plus tôt ?
- Y a-t-il des laveuses et sècheuses dans le bâtiment ? Sinon, où peut-on en trouver ?
- Y a-t-il des réparations majeures à effectuer cette année ? Si oui, qui en sera responsable ?

De plus, avant de signer un bail, vous devez ABSOLUMENT bien lire et comprendre tous les termes du contrat. Si vous avez des doutes, vous pouvez faire réviser le bail par un avocat.

Finalement, vous pouvez exiger que le propriétaire mentionne dans le contrat les différents travaux qu'il s'engage à effectuer avant votre entrée dans le logement.

PUIS-JE REFUSER DE PAYER LE MONTANT DU LOYER SI LES RÉPARATIONS NE SONT PAS FAITES ?

Vous devez toujours payer votre loyer si vous ne voulez pas être expulsé. Le locataire peut retenir le paiement de son loyer seulement s'il y a une ordonnance du tribunal.

COMMENT LE CONTRAT DE BAIL PEUT-IL PRENDRE FIN ?

En général, le bail peut prendre fin à la date d'expiration de la période convenue à cet effet par les deux parties. Cependant, certaines modalités doivent être respectées. Il est souhaitable de communiquer avec un avocat à ce sujet.

Si vous souhaitez résilier le contrat de bail, vous devez donner au propriétaire un préavis qui doit :

- être par écrit ;
- être signé par la personne qui donne le préavis ou son agent ;
- indiquer l'adresse du local résidentiel ;
- indiquer la date à laquelle la location cesse.

Le préavis doit être signifié :

- 1 semaine avant pour un bail périodique à la semaine ;
- 1 mois avant pour un bail au mois ;
- 60 jours avant pour un bail à l'année.

La violence familiale peut être invoquée par un locataire pour mettre fin au bail avant terme. Dans ce cas, il devra respecter un préavis de 28 jours et produire un certificat de l'autorité désignée, c'est-à-dire le Safer Spaces Processing Centre.

Toutefois, il existe certaines exceptions permettant au propriétaire de mettre un terme au contrat de bail. En effet, en vertu de la loi *Residential Tenancies Act*, le propriétaire a le droit de vous expulser :

- si vous ne payez pas le loyer comme l'exige le contrat de bail ;
- si vous endommagez le logement ou ne l'entretenez pas raisonnablement ;
- si vous brimez les droits du propriétaire et des autres locataires en faisant, par exemple, du bruit excessif ;
- si vous violez des lois criminelles à l'intérieur (sur la propriété) du logement locatif ;
- si vos comportements mettent ou peuvent mettre en danger d'autres personnes.

LE PROPRIÉTAIRE A-T-IL LE DROIT D'AUGMENTER LE LOYER ?

Le propriétaire n'a pas le droit d'augmenter le loyer d'un bail à durée déterminée au cours du bail. Cependant, le loyer d'une location renouvelable mensuellement peut être augmenté avec trois (3) mois de préavis.

Le loyer peut être augmenté de n'importe quel montant à la condition qu'un préavis convenable soit donné.

L'avis d'augmentation doit :

- être daté et signé par le propriétaire ;
- préciser la date d'entrée en vigueur.

Si les trois conditions ci-dessus ne sont pas remplies, l'avis n'a aucun effet et peut ne pas être pris en compte.

Une augmentation de loyer ne peut pas entrer en vigueur avant que :

- 365 jours se soient écoulés à compter de la date du début du bail en cours ;
- 365 jours se soient écoulés à compter de la date de la dernière augmentation de loyer.

Le loyer perçu, qui avait été augmenté de façon inappropriée, peut être récupéré par le locataire.

LE LOCATAIRE PEUT-IL SOUS-LOUER SON LOGEMENT OU CÉDER SON BAIL ?

Un locataire peut sous-louer son logement ou céder son bail à une autre personne avec le consentement écrit du propriétaire. Le contrat de bail serait entre le sous-locataire et le locataire. Un propriétaire ne peut refuser une autorisation sans motif raisonnable et doit en informer le locataire par écrit dans les 14 jours suivant la réception de la demande écrite.

Si le propriétaire ne répond pas à la demande dans les 14 jours, le locataire peut supposer que le propriétaire accepte la sous-location ou la cession. Un propriétaire ne peut pas facturer de frais pour donner son consentement à une sous-location.

Un locataire qui sous-loue ou cède son bail peut être tenu responsable du reste du bail et devrait demander conseil auprès d'un avocat avant de s'y engager.

LE PROPRIÉTAIRE A-T-IL LE DROIT D'ENTRER DANS MON LOGEMENT SANS MON CONSENTEMENT ?

Le propriétaire peut entrer dans les lieux si le locataire a reçu le préavis requis de 24 heures. Il peut y entrer pour inspecter l'état des lieux, effectuer des réparations, montrer les lieux à des acheteurs ou locataires potentiels ou lutter contre les insectes et animaux nuisibles.

Le locataire n'est pas obligé d'être chez lui quand le locateur entre dans les lieux après avoir donné un préavis convenable.

Un préavis convenable doit être écrit, signé, indiquer les raisons d'entrer et préciser le jour et un délai raisonnable de la venue du propriétaire (ne peut pas être durant des vacances ou un jour férié religieux). Le préavis doit être donné au moins 24 heures en avance.

Le propriétaire ne peut pas rentrer dans les lieux sans consentement, sauf si :

- il a des motifs valables de croire qu'il est urgent d'entrer dans le logement ;
- le locataire a abandonné la propriété.

QUELS SONT LES RECOURS EN CAS DE NON-RESPECT DES DISPOSITIONS DU CONTRAT DE BAIL ?

La première chose à faire en cas de problème est de parler à votre propriétaire. Vous pourrez peut-être trouver ensemble une solution qui vous convienne. Toutefois, si vous croyez que votre propriétaire ne respecte pas ses obligations, vous pouvez soumettre au RTDRS (Residential Tenancy Dispute Resolution Service) une demande de réclamation. Vous pourriez obtenir :

- des dommages et intérêts pour perte financière ;
- une réduction du loyer pour compenser le fait que les actions de votre propriétaire vous ont empêché d'avoir la pleine jouissance des lieux ;
- une compensation pour les frais que vous avez dû déboursier afin de faire des tâches que votre propriétaire aurait dû faire (ex. : réparation de la chaudière, etc.) ;
- la résiliation de votre bail si la Cour croit que les actions du propriétaire le justifient.

Le Residential Tenancy Dispute Resolution Service peut remplacer le tribunal pour régler tout conflit tombant sous la juridiction de la loi *Residential Tenancies Act*. Les procédures y sont simplifiées et à des couts moindres. Toutefois, il est aussi possible de présenter une requête auprès de la cour provinciale ou même de la Cour du Banc du Roi (Court of King's Bench) si la somme en jeu est d'une valeur supérieure à 100 000 \$.

POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS

Landlords and Tenants

alberta.ca/information-for-landlords-and-tenants

Laws for Landlords and Tenants in Alberta

landlordandtenant.org

Locataire : comment mettre fin au bail ?

cliquezjustice.ca/vos-droits/locataire-comment-mettre-fin-au-bail

Residential Tenancy Dispute Resolution Service

alberta.ca/residential-tenancy-dispute-resolution-service

Ressources en français sur le droit immobilier (site Web de l'AJEFA)

ajefta.ca/grand-public/ressources/121-droit-immobilier