

LES RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE



QUELLES SONT LES RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE ?

Avant l'arrivée du locataire, le propriétaire doit s'assurer que le logement est prêt, c'est-à-dire qu'il doit faire les réparations nécessaires pour que l'appartement soit habitable. Le propriétaire doit aussi s'assurer que le logement est conforme aux règles de salubrité, d'habitation et d'entretien et il doit le maintenir en bon état. Le propriétaire doit s'assurer que la résidence dispose en tout temps d'un approvisionnement en eau, en électricité et en gaz.

Après la signature du bail, le propriétaire doit donner une copie signée du bail au locataire ainsi que ses coordonnées ou celles du mandataire aux locataires. Il doit remplir avec le locataire les rapports d'inspection lors de la possession du logement ou lorsque le locataire ne renouvelle pas son bail. Finalement, il doit donner un « Avis du propriétaire » (Notice of Landlord) dans un délai de sept jours à compter de la date d'emménagement du locataire. Ce préavis doit indiquer le nom du bailleur, la date, l'adresse postale et l'emplacement physique au Canada.

Quant aux augmentations de loyer en cours de bail, le propriétaire a le droit de le faire seulement s'il donne au locataire le préavis exigé par la loi. Par exemple, si le bail est à durée indéterminée, le propriétaire doit donner un préavis d'au moins trois mois.

En tant que propriétaire, il a le droit, entre autres, d'interdire la présence d'animaux dans le logement et de fumer (les cigarettes et la marijuana non médicale) à l'intérieur de l'immeuble et du logement. Si le locataire a une ordonnance médicale pour fumer de la marijuana, il serait nécessaire qu'il consulte un avocat.

Le propriétaire peut limiter le nombre maximal de personnes pouvant habiter dans le logement. De plus, toute sous-location doit être approuvée par écrit par le propriétaire. De telles restrictions doivent toutefois être inscrites dans le bail, car elles ne sont pas prévues par la loi.

QU'EST-CE QUE LE PROPRIÉTAIRE N'A PAS LE DROIT DE FAIRE ?

Quoique le logement lui appartienne, le propriétaire ne peut pas :

- exiger une somme d'argent autre que le montant du loyer ;
- demander de payer d'avance le loyer, sauf si c'est celui du premier mois ;
- procéder à la saisie illégale et abusive des biens du locataire parce que ce dernier a manqué à ses obligations comme cité dans la loi ;
- résilier un bail sans motif valable et sans tenir compte de la loi ;

- entrer dans un logement qu'il loue sans avoir donné au locataire un préavis dans un délai raisonnable ;
- changer les serrures du logement sans fournir une clé de rechange ;
- effectuer des déductions sur le dépôt de sureté si aucune inspection n'a été faite ;
- nuire à la jouissance du logement ou interférer avec les droits du locataire ;
- harceler, menacer ou forcer à faire quoi que ce soit au locataire ;
- retenir le dépôt de sureté du locataire au-delà du délai de 10 jours prévu par la loi suivant son déménagement.

LES INSPECTIONS SONT-ELLES OBLIGATOIRES ?

Les inspections sont très importantes, car elles déterminent la condition du logement au début et à la fin de la location. Elles permettent aussi de constater les dommages et les réparations qui doivent être effectuées. La loi prévoit deux inspections au minimum : une dans la semaine suivant l'emménagement et l'autre dans la semaine suivant le déménagement. Le propriétaire doit donner au locataire deux occasions de participer aux inspections en proposant deux jours différents qui ne sont pas des jours fériés. L'inspection peut avoir lieu entre 8 h et 20 h ou toute heure selon une entente commune entre le propriétaire et le locataire. Les locataires devraient assister aux inspections avec le propriétaire. Cependant, si le propriétaire fait ces propositions et que le locataire n'accepte pas d'être présent, il peut effectuer l'inspection sans le locataire. Le rapport d'inspection doit être écrit et doit indiquer si le locataire était présent ou non.

Lors de l'inspection d'entrée, le locataire devrait noter tous les dommages subis par le logement avant son emménagement. Si les dommages sont notés lorsque le locataire emménage, le propriétaire ne pourra pas garder son dépôt de sureté pour payer ces réparations. Le locataire peut même prendre des photos (et devrait s'assurer que les photos sont datées) de l'appartement et les conserver dans ses dossiers en cas de problèmes. Le locataire devrait également noter dans le formulaire tout élément avec lequel il n'est pas d'accord avec le propriétaire. Il peut demander que des inspections supplémentaires aient lieu, mais elles ne seront pas régies par la loi.

Finalement, si le propriétaire ne procède à aucune inspection avant ou après la location, il ne peut rien déduire du dépôt de sureté pour des dommages causés à la propriété qui dépassent l'usure normale. Si un propriétaire effectue une déduction du dépôt de sureté sans effectuer les deux rapports d'inspection, le locataire peut engager une action en justice pour récupérer son dépôt de sureté.

COMMENT LE CONTRAT DE BAIL PEUT-IL PRENDRE FIN ?

Le contrat prend normalement fin à la date indiquée dans le bail comme convenu entre le propriétaire et le locataire. Cependant, certaines modalités doivent être respectées et il peut être souhaitable de communiquer avec un avocat à ce sujet.

Le propriétaire qui désire résilier le bail dans les conditions prévues par la loi doit vous donner :

- un préavis le ou avant le premier jour de la semaine si vous louez le logement à la semaine ;
- un préavis de 3 mois consécutifs si pour votre location est au mois ou à l'année.

Y A-T-IL DES CIRCONSTANCES PARTICULIÈRES POUR LESQUELLES LE PROPRIÉTAIRE POURRAIT METTRE FIN À UN BAIL ?

Oui, le propriétaire peut résilier un bail pour d'autres raisons que des violations graves au contrat de bail que le locataire aurait commises.

- Si le logement loué est celui de l'employeur du locataire et l'emploi a pris fin. Le propriétaire/employeur devra toutefois donner un préavis équivalant à celui requis selon la loi pour mettre fin à un emploi ou selon le délai qui avait été convenu ensemble.
- Si le propriétaire souhaite aménager les appartements en copropriété (condominium). Il devra alors donner un préavis d'un an au locataire. Durant cette période, il ne pourra pas augmenter son loyer.
- Si le propriétaire désire effectuer des rénovations importantes à l'immeuble. Il devra alors donner un préavis d'un an au locataire et ne pourra pas augmenter son loyer durant cette période.
- Si le propriétaire est un établissement d'enseignement et le locataire y est un étudiant, mais ne sera plus étudiant à la fin du délai de préavis.
- Si le propriétaire a l'intention d'utiliser ou de louer les locaux résidentiels comme locaux non résidentiels.
- Si le propriétaire ou un membre de sa famille a l'intention d'occuper les locaux résidentiels.
- Si le propriétaire vend les locaux résidentiels, toutes les conditions du contrat de vente sont remplies ou abandonnées, et l'acheteur (ou un membre de la famille) a l'intention d'occuper les locaux résidentiels.
- Si le propriétaire a l'intention de faire démolir l'immeuble.

Le propriétaire commet une infraction s'il résilie une convention de location, mais n'utilise pas les locaux pour la raison invoquée.

Il devra rembourser le dépôt de sureté dans les dix jours suivant le déménagement du locataire.

POUR QUELLES RAISONS LE PROPRIÉTAIRE PEUT-IL DÉDUIRE DE L'ARGENT DU DÉPÔT DE SURETÉ (SECURITY DEPOSIT/DAMAGE DEPOSIT) ?

Des déductions peuvent être faites au dépôt de sureté pour les frais reliés au nettoyage ou à la réparation de tout dommage causé par le locataire ou une personne de son entourage :

- les tapis doivent être nettoyés parce qu'ils sont plus abîmés que l'usure normale ;
- les trous dans les murs ont été très mal réparés ;
- les murs, armoires et appareils électroménagers sont sales ou il y a des résidus d'aliments ou de nicotine ;
- il y a des débris de verre, des excréments d'animaux ou des ordures un peu partout ;
- les moustiquaires sont trouées ;
- les déchets n'ont pas été ramassés.

Le propriétaire peut aussi retenir un montant pour tout arriéré de loyer ou pour le non-paiement des services publics (électricité, eau, chauffage, etc.). Le locataire devrait aussi vérifier son contrat de bail afin de vérifier s'il y a d'autres conditions permettant au propriétaire de déduire un montant du dépôt de sureté. Par exemple, le contrat pourrait indiquer que le locataire perd une partie de son dépôt s'il ne retourne pas les clés de l'appartement au propriétaire.

Il ne faut pas oublier que le propriétaire ne peut faire aucune retenue sur le dépôt de sureté si aucune inspection n'a été faite. De plus, aucune déduction n'est autorisée si les dommages correspondent à l'usure normale. Par exemple, un propriétaire n'a pas le droit de déduire de l'argent du dépôt pour le nettoyage professionnel des tapis si, au moment de l'inspection, il n'y avait aucune tâche apparente sur les tapis. Voilà pourquoi nous vous suggérons de prendre des photos datées au moment de l'inspection finale.

EXISTE-T-IL DES RECOURS EN CAS DU NON-RESPECT DES DISPOSITIONS DU CONTRAT DE BAIL ?

Si le locataire ne remplit pas ses obligations en vertu de la loi *Residential Tenancies Act*, le propriétaire peut :

- remettre un préavis de 14 jours pour mettre fin au bail. Le préavis peut être de 24 heures si le locataire a causé ou permis des dommages importants à la propriété ou agressé physiquement ou menacé le propriétaire ou un autre locataire ;
- déposer une requête auprès des tribunaux pour mettre fin au bail ;
- demander une ordonnance de mise en possession de l'appartement (le propriétaire pourra alors embaucher une agence d'exécution des actes judiciaires au civil pour expulser le locataire) ;
- déposer une demande de dommages et intérêts afin d'obliger le locataire à payer toute perte financière encourue en raison de sa violation des dispositions de la loi.

Vous pouvez aussi présenter une requête auprès du Residential Tenancy Dispute Resolution Service qui peut remplacer le tribunal pour régler tout conflit tombant sous la juridiction de la loi *Residential Tenancies Act*. Les procédures sont simplifiées et à coûts moindres.

LE LOCATAIRE PEUT-IL S'OPPOSER À UN AVIS D'ÉVICTION ?

Si le propriétaire envoie au locataire un avis d'expulsion de 14 jours et que celui-ci n'est pas d'accord, il peut généralement y opposer une objection. L'avis d'opposition doit être écrit et exposer les raisons pour lesquelles il s'oppose à la résiliation. Il doit être envoyé au propriétaire avant la date de résiliation indiquée dans l'avis (avant la fin des 14 jours). Si un locataire ne s'y oppose pas auparavant, il doit partir.

Si le préavis d'expulsion de 14 jours est en raison d'un loyer impayé, la seule chose qu'un locataire puisse faire est de payer tout le loyer dû et le loyer dû à la date de résiliation indiquée dans l'avis.

Le locataire doit donner l'avis d'opposition au propriétaire ou à son mandataire personnellement ou en l'envoyant par courrier recommandé ou certifié. Si ces méthodes ne fonctionnent pas, le locataire peut envoyer l'avis par voie électronique (c'est-à-dire par télécopie), à condition qu'une copie imprimée de l'avis soit reçue par un dispositif électronique à l'adresse du propriétaire.

Un propriétaire ne peut faire déménager un locataire si un avis d'opposition est signifié avant la date de résiliation indiquée dans l'avis. Une fois que le propriétaire a reçu l'objection, il peut :

- ne rien faire et le bail suivra son cours ;
- adresser une demande de résiliation de la location au RTDRS ou à la cour provinciale.

POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS

Responsabilités du propriétaire et du locataire

cmhc-schl.gc.ca/consommateurs/louer-un-logement/je-suis-locataire/responsabilites-du-propretaire-et-du-locataire

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

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