



Community Legal Information Association of Prince Edward Island, Inc.

Information à l'intention des locataires résidentiels de l'Î.-P.-É.

L'information offerte dans la présente brochure offre des réponses à plusieurs questions fréquemment posées concernant la location d'immeubles résidentiels à l'Île-du-Prince-Édouard. Si vous avez des questions qui ne trouvent pas réponse dans ce document, veuillez communiquer avec la CLIA par téléphone au 902-892-0853 ou par courriel à l'adresse clia@cliapei.ca.

Les membres d'une coopérative d'habitation devraient prendre note du fait qu'ils ne sont pas tenus de se conformer aux dispositions de la *Rental of Residential Property Act*. Ils devraient plutôt consulter la *Co-operative Associations Act* et/ou communiquer avec un organisme de coopération en vue d'obtenir renseignements et conseils.

- 1) Je voudrais signaler le bruit fait par mon voisin, mais j'ai peur qu'il se fâche contre moi. Quelle est la procédure à suivre pour faire cette démarche?

Actuellement, la *Rental of Residential Property Act* ne prévoit aucun mécanisme pour traiter ce type de problème. Ultimement, il revient à votre propriétaire de s'assurer que tous ses locataires puissent bénéficier d'une « jouissance paisible » de leur logement. Si vous estimez que l'intensité du bruit fait par un autre locataire vous empêche de jouir de votre logis, vous devriez soumettre une plainte par écrit à votre propriétaire. Muni d'une documentation adéquate, votre propriétaire a le droit de mettre fin au bail de location d'un locataire qui ne respecte pas les autres locataires. Si vous vous inquiétez du fait que le voisin en question pourrait découvrir qui a logé la plainte, vous devriez informer votre propriétaire de vos craintes à ce sujet.

- 2) Mon propriétaire tente de m'intimider. Que puis-je faire dans ce genre de situation?

Votre propriétaire a certains droits. Cependant, ces droits ne doivent en aucun cas aller à l'encontre de la jouissance raisonnable de votre vie au quotidien. Si vous croyez que votre propriétaire réagit d'une manière négative à votre comportement ou à vos demandes légitimes, vous pouvez communiquer avec le directeur des immeubles locatifs résidentiels afin d'obtenir des conseils.

- 3) J'ai sous-loué mon appartement. Est-ce que je demeure responsable des dommages causés par mon sous-locataire?

Si vous sous-louez votre appartement, vous demeurez effectivement responsable du bail de location. Lorsque vous sous-louez, on suppose que vous comptez revenir habiter l'appartement après un certain temps. Si vous avez signé un bail à durée fixe et que vous aimeriez déménager sans intention de revenir, vous devriez envisager de céder votre bail. Cette démarche doit être approuvée par votre propriétaire, mais ce dernier doit cependant demeurer raisonnable lorsqu'il considèrera votre demande. Vous devez informer votre propriétaire de tout changement intervenu dans la manière d'occuper l'appartement. Si vous sous-louez votre appartement et que des dommages sont causés par votre nouveau sous-locataire, vous êtes responsable de ces dommages. Rédiger un bail de sous-location entre vous et la personne à qui vous sous-louez est certainement souhaitable et contribuera à protéger vos intérêts.

- 4) Mon propriétaire peut-il avoir accès à mon appartement lorsque bon lui semble?

Non, votre propriétaire n'a pas le droit d'entrer dans votre appartement lorsque bon lui semble. Il doit vous avertir par écrit au moins 24 heures à l'avance du moment où il souhaite avoir accès à votre appartement. Cet avis par écrit doit mentionner la date et l'heure du moment où votre propriétaire désire entrer dans votre appartement. La visite doit se dérouler entre 9h00 et 21h00. Dans une situation d'urgence, cette règle ne s'applique pas.

- 5) Si je suis en retard pour payer mon loyer, quels sont les recours du propriétaire contre moi?

Votre propriétaire peut ajouter à votre loyer normal une pénalité maximale équivalant à 1 % de votre loyer mensuel. Cette mesure ne s'applique qu'aux baux prévoyant explicitement une disposition en ce sens. Si vous êtes en retard pour payer votre loyer, votre propriétaire peut vous signifier un avis de résiliation du bail le lendemain de la date où votre loyer est dû. Si vous acquittez toutes les sommes dues à titre de loyer dans les 10 jours suivant cet avis, ce dernier est annulé.

Prière de noter : il ne s'agit **pas** d'un délai de grâce. Si vous payez régulièrement en retard, votre propriétaire peut demander la résiliation de votre bail auprès du directeur des immeubles locatifs résidentiels. Si le directeur accepte la demande du propriétaire, vous serez expulsé même si vous payez les sommes que vous devez.

- 6) Mon propriétaire désire savoir où je travaille et avoir de l'information sur mes biens financiers. D'un point de vue juridique, a-t-il le droit de me demander ces renseignements?

Votre propriétaire peut légalement vous demander de lui fournir ces renseignements. Il est raisonnable qu'un propriétaire souhaite savoir si vous avez les moyens de payer votre loyer et les services publics. Si vous n'êtes pas en

mesure de fournir des preuves de votre capacité de payer au propriétaire, ce dernier peut raisonnablement demander que vous ayez un cosignataire qui pourra payer le loyer et les services publics à votre place si vous êtes dans l'incapacité de le faire. Si vous ne pouvez trouver un cosignataire, le propriétaire a le droit de refuser de vous louer un appartement.

7) Pour quels motifs mon propriétaire peut-il m'expulser?

Il existe plusieurs motifs pour lesquels votre propriétaire pourrait vous expulser :

- Si le paiement de votre loyer est en retard, votre propriétaire peut vous signifier un avis à l'effet que votre bail sera résilié le jour suivant la date où le loyer était dû. À partir de cette date, vous disposez d'un minimum de 20 jours pour déménager. Si le loyer est payé dans les 10 jours suivant l'avis, ce dernier est annulé.
- Si votre propriétaire juge que vous constituez une menace à la sécurité des autres locataires de l'immeuble ou si vous nuisez à leur jouissance paisible du logis, il est possible que vous soyez expulsé.
- Si vous endommagez la propriété autrement que d'une manière qui serait considérée comme entraînant une « usure normale », vous pourriez être expulsé.
- Si le propriétaire découvre qu'un plus grand nombre de personnes que ce qui est jugé approprié par les services de santé publique habitent le logement, vous pourriez être expulsé.

Si l'on vous remet un avis vous demandant de déménager pour l'un ou l'autre des motifs précédents, vous avez 30 jours pour le faire.

- Par ailleurs, votre propriétaire a le droit de résilier votre bail afin de pouvoir réaliser des rénovations importantes dans l'appartement **ou** pour permettre à un membre de sa propre famille d'emménager. Dans ce dernier cas, vous devez être avisé au moins 60 jours avant la date où vous devrez avoir déménagé.

À noter : tout avis d'expulsion qui vous est signifié **doit** être rédigé en utilisant les formulaires prescrits par la Commission de réglementation et d'appels de l'Île.

Si vous recevez un avis de résiliation pour un quelconque motif et que vous souhaitez le contester, vous pouvez soumettre une demande auprès du directeur afin que l'avis soit mis en attente provisoirement. Ceci suppose une audition par le directeur, qui sera suivie d'une décision rendue par écrit.

8) Mon propriétaire ne veut pas signer un bail avec moi, n'acceptant qu'une location au mois. Devrais-je insister pour qu'un bail soit signé?

À l'Île-du-Prince-Édouard, de nombreux propriétaires et locataires préfèrent une simple entente verbale. Bien que votre propriétaire puisse vous offrir de signer un bail à durée fixe, ce type de contrat n'offre que peu de protections additionnelles, ni à lui, ni à vous. Tous les locataires résidentiels de l'Î.-P.-É. sont visés par les droits et obligations stipulés dans la *Rental of Residential Property Act*, que le

contrat de location soit par écrit ou non. À la fin de l'année couverte par un bail, ce dernier se transforme en une location mensuelle aux mêmes conditions que le bail original. À ce moment, le propriétaire peut augmenter le prix de votre loyer, mais seulement en respectant des limites prescrites par la loi. Un bail à durée fixe offre une sécurité au propriétaire et lui garantit une location d'un an de votre part.

Si vous ne signez pas un bail avec votre propriétaire, et mais optez plutôt pour une entente verbale, il existe tout de même des directives encadrant votre location. Si c'est le cas, vous vous conformerez alors au bail type présenté dans la *Rental of Residential Property Act*.

9) À quoi sert le dépôt de garantie?

Il est important de savoir à quoi sert un dépôt de garantie et pourquoi un propriétaire souhaite en obtenir un. Le logement que vous louez appartient au propriétaire et constitue donc un investissement à long terme pour ce dernier. Il est important que le logement demeure en bon état et apte à être loué.

Récemment, des tribunaux à l'Î.-P.-É. ont statué que les dépôts de garantie peuvent être utilisés par les propriétaires afin de les compenser de toute perte causée par le locataire. Le terme « perte » englobe les loyers impayés, les dommages causés à l'appartement, ou les sommes d'argent dues pour des factures de mazout ou d'électricité. Vous avez la responsabilité de nettoyer votre appartement avant de déménager. Si vous ne le faites pas, des frais pourraient être exigés de vous afin d'acquitter les coûts du nettoyage. Ces sommes pourraient être déduites de votre dépôt de garantie.

Si votre propriétaire décide de conserver votre dépôt de garantie, vous devez recevoir un avis par écrit vous en informant dans les 10 jours suivant votre départ de l'appartement et cet avis doit vous être signifié en utilisant le formulaire prescrit. Si le dépôt doit vous être remis, cela doit être fait rapidement et la somme doit inclure les intérêts accumulés sur le dépôt. Le taux d'intérêt est déterminé en se servant d'un barème établi par le gouvernement provincial. Avant d'accepter de louer un logement, vous devriez l'inspecter afin de repérer les dommages existants. Vous pouvez prendre des photos. Cette inspection devrait être réalisée conjointement avec votre propriétaire. Cette démarche peut contribuer à éviter de futurs problèmes.

Le montant maximum qu'un propriétaire peut exiger à titre de dépôt de garantie est limité par la loi à une somme égale à votre loyer mensuel ou hebdomadaire, selon le cas. Le montant du dépôt demandé ne peut être supérieur à votre loyer.

À noter : si votre propriétaire désire retenir votre dépôt de sécurité, vous **devez** recevoir un avis rédigé sur les formulaires prescrits par la Commission de réglementation et d'appels de l'Île.

10) Combien de temps dois-je accorder au propriétaire pour qu'il fasse des réparations? Et que se passe-t-il s'il ne les fait pas?

Aucun délai spécifique n'est prévu par la loi pour compléter des réparations. La *Rental of Residential Property Act* précise que les propriétaires doivent maintenir les logements « en bon état et propre à servir d'habitation durant la période de location ». La signification de cet énoncé n'est pas parfaitement claire. Si des réparations doivent être réalisées dans l'appartement avant que vous n'emménagiez et que vous en informez le propriétaire, ces réparations doivent être faites avant que vous n'emménagiez. Si des problèmes affectent le chauffage, l'alimentation en eau, l'électricité, le gaz, les électroménagers, la collecte des ordures, les égouts ou les ascenseurs, le propriétaire est tenu d'apporter immédiatement les correctifs nécessaires. Si la réparation contrevient à un règlement de santé publique, celle-ci doit également être corrigée sur le champ. Si vous ou l'un de vos invités avez causé des dommages dans votre appartement, vous êtes responsable des réparations requises.

11) Que puis-je faire afin que les problèmes se règlent?

Si votre appartement nécessite des réparations, **vous n'avez pas le droit de retarder le paiement de votre loyer à votre propriétaire jusqu'à ce les travaux soient faits**. Si vous agissez ainsi, le paiement de votre loyer pourrait être considéré en retard et votre propriétaire pourrait vous expulser. Si vous êtes préoccupé par des réparations qui ne sont pas réalisées par votre propriétaire, vous pouvez soumettre une demande auprès du directeur des immeubles locatifs résidentiels, afin qu'il fasse une enquête. Le formulaire requis peut être obtenu auprès de la Commission de réglementation et d'appels de l'Île (<http://www.irac.pe.ca/appeals/rental/>).

12) Existe-t-il une quelconque démarche légale permettant de mettre fin à un bail?

Il n'existe aucun moyen juridique vous permettant de vous soustraire à un bail avant la fin de la durée fixe prévue par le bail. Dans certaines situations, il est possible que vous puissiez faire une demande auprès du directeur afin de résilier votre bail. Une telle résiliation ne serait accordée que dans des circonstances hors du commun, par exemple, votre appartement est devenu insalubre.

Parfois, si vous en parlez avec votre propriétaire, une entente peut être conclue. Dans ce cas, vous devriez communiquer avec votre propriétaire au moins 60 jours avant la date où vous désirez quitter votre appartement. Si votre propriétaire et vous en arrivez à une entente vous permettant de mettre fin de manière anticipée au bail à durée fixe, cette entente devrait être mise par écrit et signée par vous et par le propriétaire.

Si vous souhaitez mettre fin à un bail à durée fixe avant sa date de fin, la méthode la plus efficace est de trouver une autre personne qui pourra sous-louer votre appartement et demander au propriétaire de transférer le bail au nouveau locataire.

Dans le cas des locations au mois ou à la semaine, vous pouvez mettre fin au bail en donnant un avis écrit un mois (location au mois) ou une semaine (location à la semaine) à l'avance. L'avis doit être reçu par le propriétaire avant le début du

dernier mois ou de la dernière semaine de votre location. Il est recommandé de donner son avis encore plus tôt.

- 13) Un propriétaire peut-il m'expulser parce que j'ai un animal de compagnie? Un propriétaire a-t-il le droit de m'espionner afin de découvrir si j'ai un animal de compagnie?

Un propriétaire peut inclure une clause interdisant les animaux de compagnie dans votre bail. Si vous acceptez cette condition en signant le bail, vous devez respecter cette clause. Si vous vous procurez par la suite un animal domestique et que le propriétaire l'apprend, il pourra vous accorder un délai afin de trouver une autre forme d'hébergement pour l'animal en question. Si vous ne vous défaites pas de l'animal de compagnie, vous pourriez être expulsé.

Votre propriétaire n'a pas le droit de vous espionner afin de découvrir si vous avez un animal domestique. Cela serait considéré comme une atteinte à votre vie privée et pourrait nuire à votre droit à la jouissance paisible de votre appartement. Un propriétaire découvre habituellement qu'un locataire possède un animal de compagnie lorsqu'il en est informé par un autre locataire, ce dernier ayant porté plainte.

Si vous avez un animal domestique, ou aimeriez vous en procurer un, il est recommandé d'en discuter avec votre propriétaire. Informer votre propriétaire de cette situation pourrait permettre d'éviter d'éventuels problèmes.

Un propriétaire ne peut refuser de vous louer si vous possédez un animal d'assistance. Si vous vivez une telle situation, communiquez avec la Commission des droits de la personne de l'Î.-P.-É. en composant le 902-368-4180 ou en visitant le site <http://www.gov.pe.ca/humanrights/>.

- 14) Si un autre locataire de qui je me suis plaint demeure un problème, puis-je mettre fin à mon bail ou déménager à cause de cette situation?

Vous ne pouvez pas mettre fin à un bail de durée fixe sans passer par les démarches appropriées. Si vous estimez que vos plaintes concernant un voisin n'ont pas trouvé de solutions adéquates, vous pouvez communiquer avec le directeur des immeubles locatifs résidentiels, afin d'obtenir des conseils en vue de faire face à votre situation. Ceci pourrait nécessiter que vous fassiez une demande officielle afin de faire respecter vos droits. Si vous décidez de rompre un bail à durée fixe en déménageant, vous pourriez être tenu responsable de payer le loyer jusqu'à la fin du bail. Si vous louez au mois ou à la semaine, vous devez tout de même donner un avis **écrit** de 30 jours (location au mois) ou de 7 jours (location à la semaine) au propriétaire, afin d'éviter d'être responsable du paiement du loyer.

- 15) Un propriétaire peut-il m'expulser en raison de nuisances sonores à l'extérieur de mon logis, même si elles ne sont pas causées par moi ou mes colocataires ou amis?

Votre propriétaire ne peut vous expulser que pour les motifs énumérés à la question # 7. Si vous n'êtes en aucune façon relié à la nuisance sonore, votre propriétaire n'a pas le droit de vous expulser.

ISBN : 978-1-897436-15-8