

Guide du savoir-louer

Guide à l'usage des propriétaires et des locataires en
Colombie-Britannique

Loi sur la location à usage d'habitation (Residential Tenancy Act)



Residential Tenancy Branch
(direction de la location résidentielle)



**BRITISH
COLUMBIA**

Dans ce guide, la Residential Tenancy Branch est désignée sous l'acronyme RTB. N'hésitez pas à communiquer avec nous si vous avez des questions. Voyez comment nous joindre à la section 2.

<< La traduction française de ce document a été rendue possible grâce à l'Entente de collaboration Canada – Britannique en Matière des langues officielles. >>

Dernière version : juillet 2012
Successful Tenancy (version française)

Table des matières

Guide du savoir-louer

Introduction

1. Loi et règlements sur la location à usage d'habitation
2. Comment nous joindre
 - 2.1 Pour des renseignements, des formulaires ou d'autres documents
 - 2.2 Adresses de nos bureaux

Au début de la location

3. Définitions et précisions
 - 3.1 Le propriétaire
 - 3.2 Le locataire
 - 3.3 Colocataires
 - 3.4 Locataires de moins de 19 ans
 - 3.5 Discrimination
 - 3.6 Protection des renseignements personnels
4. Convention de location résidentielle
 - 4.1 Qu'est-ce qu'une clause substantielle?
 - 4.2 Les clauses que doit comporter une convention de location
 - 4.3 Autres conditions
 - 4.4 Forme de la convention de location
5. Dépôt de garantie et dépôt en cas de dommages causés par des animaux de compagnie
 - 5.1 Dépôt de garantie
 - 5.2 Avec ou sans animaux?
 - 5.3 Dépôt en cas de dommages causés par des animaux de compagnie
6. Inspection et rapport sur l'état des lieux
 - 6.1 Qu'est-ce qu'une inspection et un rapport sur l'état des lieux?
 - 6.2 Lorsqu'aucune inspection n'a lieu

Pendant la location

7. Paiement du loyer
 - 7.1 Non-paiement ou retard de paiement du loyer
 - 7.2 Frais de services publics non payés ou payés en retard

8. Augmentations de loyer

- 8.1 Augmentation annuelle du loyer
- 8.2 Augmentation de loyer supplémentaire
- 8.3 Contester une augmentation de loyer

9. Réparations

- 9.1 Réparations et entretien de la propriété
- 9.2 Réparations courantes
- 9.3 Réparations urgentes
- 9.4 Rembourser un locataire pour des réparations urgentes

10. Autres responsabilités et droits importants

- 10.1 Jouissance paisible
- 10.2 Mettre fin à l'accès à un service ou à une commodité non essentiels ou restreindre cet accès
- 10.3 Frais non remboursables pouvant être exigés par un propriétaire
- 10.4 Quand une personne supplémentaire vient habiter l'unité locative
- 10.5 Sous-louer ou transférer une convention de location
- 10.6 Accès
 - 10.6.1 Accès par les locataires et les visiteurs
 - 10.6.2 Accès par le propriétaire
 - 10.6.3 Vendre et faire visiter une unité locative
- 10.7 Serrures
 - 10.7.1 Lors du déménagement
 - 10.7.2 Changement des serrures par le locataire

Fin de la location

11. Lorsque la convention de location prend fin

- 11.1 Date limite pour déménager
- 11.2 Convention de location inexécutable
- 11.3 Convention de location à durée fixe

12. Avis de résiliation

- 12.1 Comment donner un avis de résiliation si on est locataire
- 12.2 Comment donner un avis de résiliation si on est propriétaire
- 12.3 Comment le propriétaire doit remettre un avis de résiliation
- 12.4 Exemple de délais de livraison pour un avis de résiliation de 1 mois

- 12.5 Avis de résiliation de 10 jours
- 12.6 Demande directe
- 12.7 Avis de résiliation de 1 mois
- 12.8 Avis de résiliation de 2 mois
- 12.9 Utilisation de l'unité locative par le propriétaire
- 12.10 Travaux de construction majeurs
- 12.11 Locataire qui n'est plus admissible à une unité locative subventionnée
- 12.12 Contestation d'un avis de résiliation

13. Ordonnance de mise en possession

- 13.1 Quand le locataire ne quitte pas l'unité locative

14. Fin de la location sans avis

- 14.1 Par le propriétaire
- 14.2 Par le locataire
- 14.3 Quand le locataire abandonne l'unité locative

Après la location

15. Inspection de l'état des lieux lors du déménagement

16. Dépôt de garantie et dépôt en cas de dommages causés par des animaux de compagnie

- 16.1 Remboursement du dépôt de garantie et du dépôt en cas de dommages causés par des animaux de compagnie
- 16.2 Calcul de l'intérêt sur les dépôts de garantie en cas de dommages causés par des animaux de compagnie
- 16.3 Réclamation pour dommages à partir des dépôts
- 16.4 Conflits liés au dépôt de sécurité et au dépôt en cas de dommages causés par des animaux de compagnie

17. Biens appartenant au locataire

- 17.1 Quand le locataire laisse des biens derrière lui
- 17.2 Disposer de biens abandonnés
- 17.3 Devoir de diligence du propriétaire

Prise en charge des différends

18. Résolution de différends

- 18.1 Régler un différend

- 18.2 Le processus de résolution de différends
- 18.3 La décision à la suite d'une résolution des différends
- 18.4 Sanctions administratives

19. L'audience

- 19.1 L'audience de résolution des différends
- 19.2 Qui devrait y assister?
- 19.3 Que se passe-t-il lors d'une audience?
- 19.4 Une audience pour de multiples demandes
- 19.5 Organisation de l'audience de résolution de différends
- 19.6 Remise des documents de l'avis d'audience
- 19.7 Réclamations financières

20. Dates limites

- 20.1 Date limite de demande d'une résolution de différends
- 20.2 Date limite pour contester un avis de résiliation

21. Demandes

- 21.1 Remplir une demande de résolution de différends
- 21.2 Où obtenir un formulaire de demande de résolution de différends
- 21.3 Soumettre le formulaire et acquitter les frais d'enregistrement
- 21.4 Dispense des frais

22. Éléments de preuve

- 22.1 Éléments de preuve en vue d'une audience de résolution de différends
- 22.2 Soumettre les éléments de preuve à la RTB
- 22.3 Transmettre les éléments de preuve à l'autre partie

23. Ordonnances et décisions

- 23.1 Ordonnance de la RTB
- 23.2 Exécuter une ordonnance de la RTB
- 23.3 Précision, correction ou révision d'une décision ou d'une ordonnance
- 23.4 Correction ou précision d'une décision ou d'une ordonnance
- 23.5 Révision d'une décision ou d'une ordonnance
- 23.6 Révision judiciaire

Une location qui se passe bien

- » Renseignez-vous sur vos droits et sur vos responsabilités.
- » Appelez-nous si vous avez des questions.
- » N'attendez pas qu'un petit problème devienne un gros problème.
- » Assurez-vous que toutes les ententes et que tous les contrats sont écrits, datés et signés par les deux parties.
- » Conservez une copie de toutes les ententes et conventions et de toute la correspondance.
- » Respectez la loi.

Consultez le site Internet de la Residential Tenancy Act (RTB) pour des formulaires et des détails la concernant.

www.rto.gov.bc.ca

Locataire

Payez votre loyer à temps.

Ne retenez pas le loyer pour quelque raison que ce soit, à moins d'une ordonnance de la RTB.

Propriétaire

Respectez la Loi.

Gardez l'unité locative en bon état et habitable.

N'oubliez pas de remplir un rapport sur l'inspection de l'unité locative lorsque le locataire emménage et lorsqu'il déménage.

Introduction

Ce guide fournit des renseignements généraux sur la Loi sur la location à usage d'habitation (Residential Tenancy Act) et sur les règlements qui entourent la location d'appartements. Lorsque la Loi diffère de ce qui est présenté dans le présent guide, la Loi a préséance.

Il est essentiel que les propriétaires et les locataires comprennent leurs droits et leurs responsabilités. Il est important de demeurer bien informé des lois entourant la location d'unités locatives en Colombie-Britannique et de respecter ces lois et les conditions contenues dans votre convention de location.

1. Loi et règlements sur la location à usage d'habitation

La Residential Tenancy Act (la Loi) de la Colombie-Britannique et les règlements qui s'y rattachent s'appliquent aux :

- » convention de location;
- » unités locatives;
- » immeubles résidentiels.

La Loi ne s'applique pas :

- » aux contrats de location commerciaux;
- » à l'hébergement d'urgence et de transition;
- » aux établissements de soins communautaires, de soins prolongés ou aux unités locatives avec assistance;
- » aux hôpitaux privés ou publics;
- » aux logements exploités ou qui sont la propriété d'un établissement d'enseignement;
- » aux logements dont les locataires partagent une salle de bain ou une cuisine avec le propriétaire des lieux;
- » à l'hébergement offert pour des vacances ou à des voyageurs;
- » aux coopératives d'habitation et aux immeubles locatifs sans but lucratif dont les locataires sont membres d'une coopérative;
- » aux établissements pénitentiaires.

Les contrats de location intervenus dans des parcs de maisons mobiles sont régis par la Loi sur la location dans un parc de maisons préfabriquées

(Manufactured Home Park Tenancy Act), à moins que le locataire loue la maison et le terrain où elle se trouve du même propriétaire. Dans ce cas, la convention de location est couverte par la Residential Tenancy Act.

Les lois et les règlements peuvent être consultés en ligne au :

» www.rto.gov.bc.ca

2. Comment nous joindre

2.1 Pour des renseignements, des formulaires et d'autres documents

Ligne de renseignements généraux de la Residential Tenancy Branch :

Lignes d'information pour le grand public :

604 660-1020

250 387-1602

1 800 665-8779 (sans frais de n'importe où en Colombie-Britannique)

Courriel : HSRTO@gov.bc.ca

Site Web : www.rto.gov.bc.ca

2.2 Adresses de nos bureaux

Heures d'ouverture : du lundi au vendredi, de 9 h à 16 h

Burnaby

400 – 5021, Kingsway

Burnaby (Colombie-Britannique) V5H 4A5

Victoria

101 – 3350, rue Douglas

Victoria (Colombie-Britannique) V8Z 3L1

Kelowna

305 – 478, avenue Bernard

Kelowna (Colombie-Britannique) V1Y 6N7

On peut aussi remplir des demandes en se présentant dans les bureaux de Service BC. Pour plus de renseignements sur les adresses de ces bureaux, veuillez consulter le www.servicebc.gov.bc.ca/locations/.

Au début de la location

3. Définitions et précisions

3.1 Le propriétaire

Le propriétaire est la personne qui, en échange d'un loyer, donne à une autre personne (le locataire) le droit d'utiliser une unité locative.

Le propriétaire peut être :

- » propriétaire d'un immeuble;
- » le mandataire du propriétaire;
- » les ayants droit du propriétaire.

Le propriétaire doit :

- » se conformer aux lois de la Colombie-Britannique relatives à la location;
- » s'assurer que l'unité locative et l'immeuble sont entretenus selon les normes en matière de santé, de sécurité et de logement établis par la Loi;
- » effectuer les réparations nécessaires et garder l'unité locative et l'immeuble en bonne condition;
- » payer les factures de services publics si ces services sont inclus dans le loyer;
- » traiter les plaintes de locataires qui se disent dérangés ou incommodés;
- » s'assurer que le droit des locataires à la jouissance paisible des lieux est respecté.

Le propriétaire ne doit pas :

- » exiger des frais pour accepter ou traiter une demande de location;
- » exiger des frais pour examiner ou accepter une demande;
- » entrer dans une unité locative sans autorisation, sauf en cas d'urgence.

3.2 Le locataire

Le locataire est la personne qui paie le loyer en échange du droit d'utiliser les lieux.

Un locataire doit :

- » payer le loyer et les autres frais à temps;
- » maintenir des normes acceptables de salubrité et de propreté dans l'unité locative et dans l'immeuble;
- » veiller à ce que lui-même, ses invités et ses animaux de compagnie :
 - n'endommagent pas l'unité locative et s'ils le font, effectuer les réparations dès que possible;
 - ne dérangent pas les autres personnes qui vivent dans l'unité locative ou dans les unités avoisinantes;
 - ne mettent pas en danger la sécurité des autres personnes dans l'unité locative.

3.3 Colocataires

On parle de colocataires lorsque deux personnes ou plus louent la même unité locative et signent la même convention de location. Les colocataires jouissent de droits égaux, sont conjointement responsables de respecter les conditions de la convention de location et sont responsables de toute dette ou de tout dommage liés à la location. Cela signifie que le propriétaire peut réclamer à tous les colocataires, ou à l'un ou l'autre d'entre eux, le plein montant du loyer, le paiement des services publics ou les frais occasionnés par toute réparation nécessaire à la suite de dommages. Les personnes vivant sous le même toit, mais qui n'ont pas signé de convention de location, ne sont pas sujettes au contrat qui lie les colocataires.

Si un colocataire remet au propriétaire un avis de résiliation, la convention de location se terminera à la date indiquée dans cet avis et toutes les personnes vivant dans l'unité locative devront quitter les lieux, et ce, même si l'avis n'a pas été signé par tous les colocataires. Une nouvelle convention de location peut être signée par un locataire qui souhaite rester, avec l'accord du propriétaire. On devra toutefois procéder à une inspection de l'état des lieux afin de mettre un terme à l'ancienne convention. Une inspection de l'état des lieux devra aussi être réalisée pour marquer le début de la nouvelle convention de location.

3.4 Locataires de moins de 19 ans

Une personne de moins de 19 ans est juridiquement responsable de la location si son nom apparaît dans la convention de location.

3.5 Discrimination

Un propriétaire ne peut exercer de discrimination lors de la location en fonction de la race d'une personne, de la couleur de sa peau, de sa descendance, de son lieu d'origine, de sa religion, de son état civil, de sa situation de famille, d'un handicap mental ou physique, de son sexe, de son orientation sexuelle, de son âge ou de sa source légale de revenus (article 10 de la Loi sur les droits de la personne [Human Rights Code]).

Par exemple, l'aide sociale constitue une source légale de revenus et un propriétaire ne peut refuser de louer à une personne pour la seule raison qu'elle en est prestataire. Un propriétaire ne peut habituellement pas refuser de louer à une personne parce qu'elle a des enfants, mais il peut limiter le nombre de personnes pouvant vivre dans une unité locative.

Exceptions :

- » L'unité locative se trouve dans un immeuble ou un quartier réservé aux personnes de 55 ans et plus.
- » L'unité locative est conçue pour les personnes handicapées.
- » Le propriétaire de l'unité locative doit partager une salle de bain ou une cuisine avec le locataire.

Pour déposer une plainte pour discrimination ou pour plus de renseignements, veuillez vous adresser au :

Tribunal des droits de la personne de la Colombie-Britannique (BC Human Rights Tribunal)
1170 – 605, rue Robson
Vancouver (Colombie-Britannique) BC V6B 5J3
Téléphone : 604 775-2000
Télécopieur : 604 775-2020
TTS : 604 775-2021
Sans frais en Colombie-Britannique : 1 888 440-8844
Courriel : BCHumanRightsTribunal@gov.bc.ca

3.6 Protection des renseignements personnels

Un propriétaire peut demander des renseignements personnels à un locataire potentiel afin de mener une enquête de crédit ou d'obtenir des références. Le propriétaire doit protéger ces renseignements personnels et se conformer à la Personal Information Protection Act.

Les personnes qui s'interrogent sur la protection de leurs renseignements personnels devraient communiquer avec le :

Bureau d'information et commissaire à la vie privée de la Colombie-Britannique
(Information and Privacy Commissioner for British Columbia)
Case postale 9038, Stn Prov Govt
Victoria (Colombie-Britannique) V8W 9A4
Téléphone : 250 387-5629
Télécopieur : 250 387-1696
Courriel : info@oipc.bc.ca

4. Convention de location résidentielle

Tout propriétaire et tout locataire doit conclure une convention de location résidentielle. Ce contrat établit les règles concernant la location.

La convention de location doit être écrite. Elle doit être signée et datée par le propriétaire et par le locataire. Une fois que la convention est signée, elle est finale et juridiquement contraignante pour les deux parties. Ne pas respecter la convention de location peut avoir des répercussions négatives telles que la perte de l'unité locative ou l'expulsion. Par conséquent, il est important de bien préciser ce qui est acceptable et ce qui ne l'est pas au moment de négocier les conditions de la convention, et d'en comprendre chaque clause.

Lorsqu'une convention de location est contraire aux garanties juridiques, certaines de ses clauses pourraient être inapplicables. Une clause qui a un caractère offensif ou qui est manifestement inéquitable pour le propriétaire ou pour le locataire est « inadmissible » et ne peut être appliquée.

Le propriétaire doit remettre au locataire une copie de la convention de location signée et datée dans les 21 jours qui suivent sa signature.

4.1 Qu'est-ce qu'une clause substantielle?

Une clause substantielle est quelque chose de si important, que le moindre manquement à cette clause peut amener la résiliation de la location. Par exemple, le fait de payer le loyer en retard ou le fait de ne pas fournir les services prévus lorsqu'ils sont inclus dans la convention de location (chauffage et électricité) peuvent être des raisons de mettre fin à la location.

4.2 Les clauses que doit comporter une convention de location

Un propriétaire peut rédiger une convention de location, pourvu que celle-ci soit conforme à toutes les lois et à tous les règlements.

La convention de location doit préciser :

- » les noms et prénoms du propriétaire et du locataire;
- » l'adresse et le numéro de téléphone du propriétaire ou de son représentant;
- » l'adresse de l'unité locative;
- » la date de début de la location;
- » s'il s'agit d'une location à durée fixe, la date de fin de la location;
- » le montant du loyer et le moment où il doit être payé;
- » la liste des services publics et des commodités comprises dans le loyer;
- » le montant du dépôt de garantie ou du dépôt en cas de dommages causés par des animaux de compagnie, et à quel moment ils doivent être versés;
- » les signatures du propriétaire et du locataire;
- » la date de signature du contrat;
- » les conditions convenues en ce qui concerne :
 - les animaux de compagnie;
 - les inspections de l'état des lieux;
 - l'augmentation du loyer;
 - la cession du contrat ou la sous-location;
 - les réparations;
 - les occupants et les invités;
 - les serrures;
 - l'accès du propriétaire à l'unité locative;
 - la fin de la location.

4.3 Autres conditions

Le propriétaire et le locataire peuvent convenir de certaines clauses et les inclure dans la convention de location, pourvu que ces clauses soient conformes à la Loi, qu'elles soient consignées par écrit, qu'elles soient ajoutées au contrat, qu'elles soient claires et faciles à comprendre.

Voici des exemples de clauses supplémentaires :

- » les frais et dépôts;
- » qui est responsable du coût des services publics tels que le chauffage et l'électricité;
- » les règles concernant les animaux de compagnie;
- » l'autorisation de fumer ou non dans l'unité locative ou sur les lieux;
- » quoi faire si une personne supplémentaire vient habiter l'unité locative;
- » si le stationnement est inclus;
- » s'il est permis de sous-louer;
- » pour une location à durée fixe, si le locataire doit déménager à la fin de la location.

Un propriétaire ne peut demander à un locataire de ne jamais demander d'audience de résolution de différends, d'en faire une condition de la convention de location, ou d'inclure au contrat une clause permettant au propriétaire de garder un dépôt pour quelque raison que ce soit. Une telle clause contrevient à la Loi et ne peut être appliquée.

4.4 Forme de la convention de location

La convention de location doit être rédigée dans des termes faciles à lire et à comprendre. Tout le texte doit être dans une police de caractère d'une taille d'au moins 8 points.

Voici un exemple de la police de caractère Times New Roman de 8 points, et un exemple de la police de caractère Arial de 8 points.

5. Dépôt de garantie et dépôt en cas de dommages causés par des animaux de compagnie

Un propriétaire peut exiger qu'un locataire verse un dépôt de garantie ou un dépôt en cas de dommages causés par des animaux de compagnie, ou les deux. La somme des deux dépôts ne peut dépasser l'équivalent de 1 mois de loyer.

Le locataire doit verser les dépôts demandés dans les 30 jours suivant la conclusion de la convention de location. Sinon, un avis de résiliation de 1 mois pourrait lui être remis.

5.1 Dépôt de garantie

Le montant du dépôt de garantie ne peut être supérieur à la moitié du montant du premier mois de loyer.

Un propriétaire ne peut exiger qu'un seul dépôt de sécurité par unité locative, sans égard au nombre de personnes qui y vivent. Le propriétaire ne peut demander de dépôt supplémentaire si le loyer augmente ou si plus de personnes emménagent dans l'unité locative. Il ne peut exiger de dépôt de garantie après le début de la convention de location. Une fois le dépôt de garantie versé, la location est considérée comme ayant débuté, et ce, qu'une convention de location ait été signée ou non.

La somme du dépôt de garantie et du dépôt en cas de dommages causés par des animaux domestiques ne peut être supérieure au montant du loyer pour 1 mois.

5.2 Avec ou sans animaux?

C'est au propriétaire de décider s'il permet ou non les animaux de compagnie. S'ils sont permis, le propriétaire peut en restreindre la taille, le type et le nombre. Le propriétaire peut également établir des règles liées aux animaux de compagnie et le locataire est tenu de s'y conformer.

5.3 Dépôt en cas de dommages causés par des animaux de compagnie

Un propriétaire qui permet à un nouveau locataire d'avoir un animal de compagnie peut exiger un dépôt en cas de dommages causés par l'animal lorsque le locataire emménagera. Le montant de ce dépôt ne peut équivaloir à plus de la moitié du montant du loyer mensuel, sans égard au nombre d'animaux du locataire.

Un propriétaire qui permet à un locataire occupant déjà une unité locative d'avoir un animal de compagnie peut exiger de ce locataire qu'il verse un dépôt en cas de dommages causés par cet animal. Le montant de ce dépôt ne peut équivaloir à plus de la moitié du montant du loyer mensuel que paie ce locataire au moment de l'entente. Avant de percevoir ce dépôt, le propriétaire doit inspecter l'unité locative avec le locataire, remplir un nouveau rapport d'inspection de l'état des lieux et remettre une copie de ce rapport au locataire dans les sept jours. Le dépôt perçu ne peut être utilisé qu'en cas de dommages causés par les animaux de compagnie du locataire.

Le dépôt en cas de dommages causés par des animaux de compagnie ne peut être exigé pour les chiens-guides régis par la Guide Animal Act ou pour les animaux qui se trouvaient dans l'unité locative le ou avant le 1er janvier 2004.

6. Inspection et rapport sur l'état des lieux

6.1 Qu'est-ce qu'une inspection et un rapport sur l'état des lieux?

L'inspection de l'état des lieux contribue à protéger le propriétaire autant que le locataire. Le rapport d'inspection décrit l'état des lieux avant que le locataire y emménage et lorsqu'il quitte l'unité locative. Vous pouvez obtenir un modèle de rapport d'inspection dans le site Web de la RTB, au rto.gov.bc.ca. Le propriétaire peut aussi utiliser son propre formulaire, pourvu qu'il soit conforme aux lois et règlements en vigueur.

Le propriétaire et le locataire doivent procéder ensemble à l'inspection de l'état des lieux, et ce, à deux reprises :

1. Au début de la location
2. À la fin de la location

Le propriétaire et le locataire doivent procéder ensemble à l'inspection de l'état des lieux, et ce, à deux reprises :

1. Au début de la location
2. À la fin de la location

L'inspection doit être réalisée lorsque l'unité locative est vide, avant que le locataire emménage et après son départ. L'inspection lors du départ du locataire doit être effectuée avant l'arrivée du locataire suivant.

Au cours de l'inspection, le propriétaire remplit un rapport écrit sur l'état des lieux. Ce rapport doit préciser si l'unité est en excellente ou en bonne condition, s'il y a des dommages tels que des taches sur les tapis ou des trous dans les murs. Le rapport peut être accompagné de photos. Avoir en main de tels renseignements peut être utile en cas de litige.

Le propriétaire et le locataire signent le rapport complété. Le propriétaire doit remettre une copie du rapport complété au locataire dans les 7 jours suivant l'inspection réalisée lorsqu'il emménage. Si un problème a été oublié ou n'a pas été identifié dans le rapport d'inspection, un avis écrit doit être envoyé sans attendre à l'autre partie.

Lorsque des réparations sont nécessaires pour se conformer à la convention de location, le propriétaire doit les effectuer. Sinon, le locataire peut demander une ordonnance pour obliger le propriétaire à effectuer les travaux.

6.2 Lorsqu'aucune inspection n'a lieu

Le propriétaire doit offrir au locataire la possibilité de proposer une date pour la tenue de la visite d'inspection. Il pourra proposer plus d'une date et plus d'une heure dans la journée. Si aucun de ces moments ne convient, le locataire devra suggérer d'autres dates et heures au propriétaire. Si les dates et heures proposées par le locataire ne conviennent toujours pas, le propriétaire devra offrir au locataire une dernière chance de proposer un moment pour l'inspection à l'aide du formulaire d'avis de dernière possibilité d'organiser une visite d'inspection (Notice of Final Opportunity to Schedule a Condition Inspection).

Un propriétaire peut perdre le droit de réclamer une partie ou la totalité du dépôt de sécurité ou du dépôt en cas de dommages causés par des animaux de compagnie si le locataire n'a pas eu la possibilité de proposer le nombre d'occasions requises pour la visite d'inspection de l'état des lieux ou si l'inspection a été réalisée, mais que le propriétaire a omis de remettre au locataire, dans les 15 jours, une copie du rapport de l'inspection réalisée à son départ. Cette exigence ne s'applique pas si le locataire abandonne l'unité locative.

Un locataire peut perdre le droit de se faire rembourser son dépôt de sécurité et son dépôt en cas de dommages causés par des animaux de compagnie si le propriétaire lui a offert au moins deux dates pour la visite d'inspection et que le locataire n'a pas collaboré lors de ces deux dates. Le propriétaire doit quand même procéder à l'inspection et remplir un rapport d'inspection de l'état des lieux, sans le locataire.

Si le locataire ou le propriétaire ne sont pas en mesure de participer à une inspection, quelqu'un d'autre peut le faire en leur nom. La partie représentée par un mandataire doit en informer l'autre partie et fournir le nom de cette personne avant l'inspection.

Pendant la location

7. Paiement du loyer

Le loyer doit être payé à temps. Le jour prévu de paiement du loyer doit être indiqué clairement dans la convention de location. Le loyer est en retard si le plein montant n'a pas été versé à minuit le jour prévu de son paiement. Si le paiement est envoyé par la poste, le locataire doit le poster suffisamment longtemps à l'avance pour qu'il soit arrivé chez son destinataire à la date prévue de paiement.

Un propriétaire :

- » n'est pas tenu d'accepter le paiement partiel du loyer;
- » doit remettre un reçu au locataire qui paie son loyer en argent comptant;
- » doit préciser clairement à quel endroit le paiement doit s'effectuer.

Le loyer est en retard si le plein montant n'a pas été payé à minuit le jour prévu de son paiement.

En certaines circonstances très particulières, le locataire peut retenir une partie ou la totalité de la somme prévue pour le paiement du loyer, soit lors des situations suivantes :

- » à la suite d'une ordonnance de la Residential Tenancy Branch (RTB);
- » lorsque le propriétaire y consent par écrit;
- » lorsque le propriétaire augmente illégalement le loyer;
- » lorsque le propriétaire ne rembourse pas le locataire pour des réparations d'urgence après avoir reçu une facture écrite et les reçus qui l'accompagnent. Pour plus de détails sur le remboursement des réparations d'urgence au locataire, consultez la section 9.4.

7.1 Non-paiement ou retard de paiement du loyer

Si un locataire ne paie pas son loyer à temps, le propriétaire peut remettre au locataire :

- » un avis de 10 jours pour loyer impayé; ou,
- » une lettre d'avertissement, puis un avis de résiliation de 1 mois pour avoir contrevenu à une clause substantielle de la convention de location.

On trouve les renseignements détaillés sur ces deux types d'avis aux sections 12.5, 12.6 et 12.7 de ce guide.

7.2 Frais de services publics non payés ou payés en retard

Lorsqu'une convention de location exige du locataire qu'il paie au propriétaire les frais des services publics (le chauffage, l'électricité ou la câblodistribution, par exemple) et que le locataire n'acquitte pas ces frais, le propriétaire peut remettre au locataire une demande de paiement par écrit. Si les factures des services publics ne sont pas payées après 30 jours, le propriétaire peut faire parvenir au locataire un avis de résiliation de 10 jours, en précisant qu'il considérera les frais de services publics non payés comme un loyer impayé.

8. Augmentations de loyer

8.1 Augmentation annuelle du loyer

Avant d'augmenter le loyer, un propriétaire doit :

- » consulter le site Internet de la RTB, appeler la ligne d'aide ou visiter un bureau de la Residential Tenancy Branch afin de connaître le montant maximal de l'augmentation autorisée pour l'année en cours.
- » donner au locataire un préavis de 3 mois entiers avant la date d'entrée en vigueur de l'augmentation à l'aide du formulaire d'avis d'augmentation du loyer (Notice of Rent Increase) pour unités de location résidentielles.
- » remettre cet avis au locataire 3 mois avant que l'augmentation entre en vigueur.

Un locataire n'a pas à payer une augmentation plus élevée que le montant autorisé par la Loi. Le locataire peut plutôt remettre au propriétaire de la documentation concernant le montant de l'augmentation autorisée ou soumettre une demande de résolution des différends demandant une ordonnance pour que le propriétaire se conforme à la Loi.

Si un locataire a payé une augmentation de loyer d'un montant plus élevé que le montant autorisé, le locataire peut déduire le montant excédentaire de futurs versements du loyer. Le locataire peut joindre une note à son paiement expliquant les raisons pour lesquelles il retient une partie du loyer.

8.2 Augmentation de loyer supplémentaire

Pour demander une augmentation du loyer qui va au-delà du montant permis, le propriétaire doit disposer d'une entente écrite avec le locataire ou d'une ordonnance de la RTB.

Pour demander une ordonnance, le propriétaire doit soumettre une demande d'augmentation supplémentaire du loyer à la RTB. Une telle demande coûte 200 \$, plus 5 \$ pour chaque unité locative visée, jusqu'à concurrence de 500 \$.

Lorsque la RTB recevra la demande, elle fera parvenir au propriétaire un ensemble de documents de déclaration et une date d'audience. Le propriétaire devra aviser tous les locataires dans les 3 jours suivant la réception de ces documents en leur en remettant une copie. Lors de l'audience, les locataires pourront faire valoir leur point de vue concernant l'augmentation proposée par le propriétaire.

Une ordonnance approuvant l'augmentation pourra être émise lorsque le propriétaire pourra démontrer :

- » que le loyer d'une unité est considérablement plus bas que celui d'unités similaires dans le même secteur;
- » que des réparations ou d'importants travaux de rénovation ont été réalisés, que ces travaux n'auraient pu raisonnablement être prévus et que des travaux de cette ampleur ne seront pas réalisés de nouveau dans un proche avenir;
- » qu'il risque des pertes financières importantes en raison d'une augmentation extraordinaire des frais de fonctionnement de son immeuble;
- » qu'il risque une perte financière entraînée par les coûts de financement de l'achat de son immeuble et que cette perte n'aurait raisonnablement pas pu être prévue;
- » qu'il est le locataire principal de l'unité locative, que son loyer a été haussé et qu'il souhaite augmenter le loyer d'un sous-locataire.

Le loyer ne peut être augmenté qu'une fois l'an, d'un montant autorisé par la Loi.

Si une ordonnance est émise, le propriétaire doit en aviser les locataires concernés à l'aide du formulaire d'avis d'augmentation du loyer (Notice of Rent Increase) pour unités locatives résidentielles. Le montant autorisé

de l'augmentation doit être indiqué sur ce formulaire. Le propriétaire doit donner aux locataires un préavis de 3 mois avant l'entrée en vigueur de l'augmentation en question.

8.3 Contester une augmentation de loyer

Un locataire peut contester un avis d'augmentation du loyer du propriétaire qui ne respecte pas la Loi, si cette augmentation n'a pas été accordée dans le cadre d'une demande de résolution de différends, en déposant une demande de résolution en conflits. La RTB peut alors :

- » ordonner au propriétaire de déduire un montant différent du loyer;
- » être d'accord avec le propriétaire;
- » ordonner au propriétaire de réduire le loyer d'un montant équivalant à la valeur du service interrompu, et ce, jusqu'à ce que celui-ci offre de nouveau le service ou la commodité qui ne l'était pas;
- » émettre une ordonnance de nature financière exécutoire à l'égard du propriétaire.

9. Réparations

9.1 Réparations et entretien de la propriété

Le propriétaire et le locataire sont tous les deux responsables de la réparation et de l'entretien de l'unité locative.

Le locataire doit :

- » réparer tout dommage causé par lui-même, ses invités ou ses animaux de compagnie, même si ces dommages sont accidentels;
- » garder l'unité locative dans un état qui satisfait aux normes de santé et de propreté usuelles;
- » communiquer avec le propriétaire aussi tôt que possible si des réparations importantes sont nécessaires à un service ou à une commodité fournis par le propriétaire.

Le propriétaire doit :

- » entretenir l'immeuble et la propriété afin qu'ils demeurent conformes aux normes de salubrité et de sécurité et aux normes en matière d'habitation;
- » garder l'immeuble et la propriété dans un état qui leur permet de demeurer assez confortables pour y vivre;

- » superviser les réparations en cas de problèmes graves;
- » s'assurer que les personnes à joindre et les numéros en cas d'urgence sont affichés de manière bien visible dans l'immeuble, ou fournir des renseignements par écrit aux locataires.

Des travaux incessants qui perturbent continuellement un locataire peuvent faire baisser la valeur d'une location et le cas échéant, le locataire pourrait avoir droit à une réduction du loyer pendant que les travaux sont en cours. Le propriétaire et le locataire peuvent s'entendre par écrit sur une réduction temporaire du loyer, ou le locataire peut soumettre une demande de résolution des différends afin d'obtenir une réduction du loyer.

9.2 Réparations courantes

Le propriétaire doit effectuer les réparations et maintenir l'unité locative et la propriété dans un état raisonnable.

Le locataire est responsable des réparations de tout dommage causé par lui-même, ses invités ou ses animaux de compagnie.

Le locataire est responsable des réparations de tout dommage causé par lui-même, ses invités ou ses animaux de compagnie.

Pour que des réparations soient effectuées, le locataire doit en faire la demande par écrit au propriétaire en précisant quelles réparations sont nécessaires et en lui demandant de procéder dans des délais raisonnables.

Si le propriétaire n'effectue toujours pas les réparations demandées dans un délai raisonnable, le locataire peut déposer une demande de résolution des différends afin d'obtenir une ordonnance qui forcera le propriétaire à effectuer les travaux. La RTB peut aussi ordonner :

- » au locataire de faire effectuer les travaux et d'en déduire les coûts du montant du loyer, ou de verser le montant du loyer dans un fonds en fiducie pour couvrir le coût des réparations. Le propriétaire devra payer les frais d'administration pour ce service;
- » au propriétaire de réduire le loyer afin de tenir compte de la valeur moindre de l'unité locative. Lorsque, par exemple, un locataire ne peut utiliser qu'une seule des deux chambres à coucher de son unité locative parce que des réparations doivent être effectuées, le propriétaire pourrait devoir réduire le loyer à un montant équivalant à celui d'une unité locative comptant une seule chambre.

9.3 Réparations urgentes

Des réparations sont urgentes uniquement si la santé ou la sécurité du locataire sont menacées, ou si l'immeuble ou la propriété courent des risques.

Voici des exemples de réparations urgentes en vertu de la Loi :

- » des fuites importantes de la tuyauterie ou de la toiture;
- » un appareil de plomberie ou une conduite d'égout endommagés ou bouchés;
- » un système électrique défectueux;
- » un bris du système de chauffage central ou principal;
- » des serrures défectueuses qui font en sorte que n'importe qui peut entrer dans l'unité locative sans clé.

Les situations qui ne constituent pas des urgences sont notamment :

- » un élément de la cuisinière qui ne fonctionne pas;
- » une sonnette de porte défectueuse;
- » des clés perdues.

Lorsque survient une urgence, le locataire doit tenter de joindre la personne dont on lui a fourni le nom au moins deux fois, puis lui laisser suffisamment de temps pour lui répondre. Si le problème justifie une demande de résolution de différends, le locataire devrait pouvoir démontrer qu'il a tenté de joindre cette personne, en faisant appel à un témoin ou en présentant une preuve écrite. Si la personne à joindre en cas d'urgence ne répond pas, le locataire peut faire effectuer les travaux à un prix raisonnable. Le propriétaire pourra prendre la relève et poursuivre les travaux à tout moment.

9.4 Rembourser un locataire pour des réparations urgentes

Un propriétaire doit rembourser un locataire qui a payé pour des réparations urgentes :

- » si les dommages n'ont pas été causés par le locataire, ses invités ou ses animaux de compagnie;
- » si le locataire a tenté d'appeler la personne à joindre en cas d'urgence désignée par le propriétaire à au moins deux reprises;
- » si le locataire a laissé suffisamment de temps à cette personne pour lui répondre;

- » si le locataire a remis au propriétaire un état de compte écrit avec toutes les factures correspondantes et lui a demandé ce remboursement.

Si le propriétaire ne rembourse pas le locataire après avoir reçu un état de compte écrit accompagné des factures correspondantes, le locataire peut déduire les coûts des réparations urgentes du montant du loyer.

Si un locataire déduit le coût des réparations du montant du loyer et que le propriétaire estime que ce coût est trop élevé ou juge les réparations inutiles, ou que les travaux réalisés sont attribuables au fait que le locataire n'a pas assuré un entretien adéquat de l'unité locative, le propriétaire peut :

- » déposer une demande de résolution des différends en vue de réclamer l'argent au locataire;
- » remettre au locataire un avis de résiliation de 10 jours pour non-paiement du loyer.

Le locataire peut déposer une demande de résolution des différends dans les deux cas. Lorsqu'une audience donne lieu à une décision favorable pour le propriétaire, on peut ordonner au locataire de verser un montant au propriétaire dans un délai précis. Si le locataire ne paie pas, le propriétaire peut :

- » déduire la somme qui lui est due du dépôt de sécurité du locataire;
- » demander l'exécution de l'ordonnance obtenue à la Cour des petites créances (Small Claims Court);
- » après 30 jours, faire parvenir au locataire un avis de résiliation de 1 mois pour ne pas s'être conformé à une ordonnance.

10. Autres responsabilités et droits importants

10.1 Jouissance paisible

Un propriétaire doit veiller à ce que chaque locataire puisse jouir paisiblement des lieux. Cela veut dire que les locataires peuvent jouir d'une intimité raisonnable, qu'ils ne seront pas dérangés exagérément, qu'ils auront la possession exclusive de l'unité locative et qu'ils pourront utiliser les espaces communs à des fins raisonnables.

De son côté, le locataire doit s'assurer que lui-même, ses invités et ses animaux de compagnie ne dérangent pas exagérément les autres occupants de l'immeuble.

Si les locataires sont exagérément dérangés et que le propriétaire néglige de prendre les mesures appropriées, les locataires peuvent déposer une demande de résolution des différends demandant au propriétaire d'assurer une jouissance paisible des lieux ou de dédommager les locataires qui ne peuvent bénéficier de cette jouissance paisible.

10.2 Mettre fin à l'accès à un service ou à une commodité non essentiels ou restreindre cet accès

Un propriétaire peut mettre fin l'accès à un service ou à une commodité ou restreindre cet accès (la câblodistribution, par exemple) si le locataire peut se procurer ce service ou cette commodité directement d'un fournisseur. Un propriétaire ne peut cependant refuser de réparer l'ascenseur d'un immeuble en hauteur ou supprimer ce service.

Le propriétaire doit donner un avis écrit de 30 jours en utilisant le formulaire d'avis de suppression ou de restriction relative à un service ou à une commodité (Notice Terminating or Restricting a Service or Facility) et réduire le montant du loyer d'un montant équivalant à la valeur du service ou de la commodité concernée. Un locataire peut contester le changement proposé en déposant une demande de résolution de différends.

10.3 Frais non remboursables pouvant être exigés par un propriétaire

Le propriétaire peut exiger des frais non remboursables pour le remplacement de clés perdues ou pour des clés, des cartes d'accès, des ouvre-porte de garage supplémentaires ou d'autres articles de même nature. Les frais exigés ne peuvent être supérieurs au prix réel de ces articles.

Un propriétaire peut aussi recouvrer les frais exigés par une banque si le chèque remis par un locataire lui est retourné. De plus, une clause peut être ajoutée à la convention de location et exiger du locataire des frais pouvant aller jusqu'à 25 \$ lorsque son chèque est retourné ou si le loyer est payé en retard.

Un locataire peut aussi devoir payer des frais pour un service qui n'est pas inclus dans la convention de location, comme le stationnement. Le locataire d'un appartement en copropriété (condominium) peut devoir

payer des frais pour son emménagement et son déménagement, comme l'exige le syndicat de copropriété.

Lorsqu'un locataire ne paie pas les frais exigés, le propriétaire peut déposer une demande de résolution des différends exigeant que le locataire acquitte ces frais.

10.4 Quand une personne supplémentaire vient habiter l'unité locative

La convention de location peut préciser le nombre de personnes qui peuvent vivre dans l'unité locative. Si le propriétaire souhaite augmenter le loyer parce qu'un plus grand nombre de personnes y vit, le montant de l'augmentation doit être précisé par écrit dans la convention de location au début de la location.

Lorsque le nombre de personnes qui vivent dans une unité locative est déraisonnable, le propriétaire peut remettre au locataire un avis de résiliation de 1 mois. Par la suite, si le locataire soumet une demande de résolution des différends pour contester l'avis, le propriétaire doit démontrer pourquoi le nombre d'occupants de l'unité est déraisonnable et donner les raisons qui justifient qu'il en limite le nombre.

Avant d'envoyer un tel avis, le propriétaire doit discuter du problème avec les locataires ou leur faire parvenir une lettre d'avertissement précisant qu'un trop grand nombre de personnes habitent l'unité locative et que certaines d'entre elles devront déménager.

Le propriétaire peut préciser dans la convention de location le nombre de personnes qui peuvent habiter une unité de même que le montant supplémentaire qu'il exigera si des personnes supplémentaires y emménagent.

10.5 Sous-louer ou transférer une convention de location

La sous-location a lieu lorsque le locataire d'origine loue l'unité locative à une autre personne. Le locataire d'origine demeure responsable vis-à-vis du propriétaire pendant toute la période où le sous-locataire occupe l'unité de location. Le locataire d'origine devient locateur et doit signer une convention de location écrite avec le sous-locataire.

Le transfert d'une convention de location survient lorsque le locataire d'origine quitte l'unité locative et qu'un nouveau locataire et le propriétaire poursuivent la location en se servant de la convention existante. Le locataire d'origine n'a alors plus d'obligations sur le plan juridique.

Un locataire doit avoir le consentement écrit du propriétaire avant de sous-louer ou de transférer son unité locative à une autre personne. Si un locataire transfère ou sous-loue sans le consentement du propriétaire, celui-ci peut remettre au locataire d'origine un avis de résiliation de 1 mois. Le sous-locataire devra ensuite déménager.

Un propriétaire peut demander des renseignements en vue de procéder à une enquête de crédit ou de vérifier les références fournies par un éventuel locataire, et peut refuser une location s'il apparaît que cet éventuel locataire ne sera pas en mesure de respecter les conditions de la convention de location. Le propriétaire ne peut refuser sans raison de sous-louer ou de transférer une location lorsque cette location est d'une durée fixe d'au moins 6 mois.

Si le locataire estime que le propriétaire refuse sans raison une sous-location ou un transfert de convention de location, il peut déposer une demande de résolution de différends. Le propriétaire ne peut accepter un paiement ou d'autres avantages pour permettre à un locataire de transférer une convention de location ou de sous-louer une unité locative.

10.6 Accès

10.6.1 Accès par les locataires et les visiteurs

Un propriétaire doit assurer un accès à l'immeuble :

- » aux locataires;
- » aux invités des locataires;
- » aux candidats politiques ou à ses représentants qui militent ou distribuent de la documentation.

Un propriétaire ne peut pas :

- » restreindre l'accès de manière déraisonnable;
- » établir des règles qui limitent la capacité des personnes à entrer dans l'unité locative;

- » exiger des frais pour les invités qui restent à dormir une nuit;
- » imposer des règles du type « aucun visiteur après 22 h » ou « interdit aux visiteurs de rester pour la nuit ».

Un propriétaire ou un locataire ne peuvent empêcher l'accès à une unité locative, notamment en changeant les serrures, sauf après une entente mutuelle ou dans le cadre d'une ordonnance de la RTB.

10.6.2 Accès par le propriétaire

Un propriétaire peut entrer dans l'appartement d'un locataire après l'avoir informé de son intention de le faire par écrit, en précisant la date, l'heure et la raison pour laquelle il souhaite entrer.

Les raisons invoquées doivent être raisonnables. Le locataire doit recevoir cet avis écrit au moins 24 heures avant que le propriétaire n'entre chez lui, et pas plus de 30 jours avant. Lorsqu'un avis en bonne et due forme a été remis au locataire, le propriétaire peut entrer dans l'unité locative, et ce, que le locataire soit présent ou non.

Lorsqu'un avis en bonne et due forme a été remis au locataire, le propriétaire peut entrer dans l'unité locative, et ce, que le locataire soit présent ou non.

Le propriétaire peut procéder à une inspection mensuelle des lieux lorsqu'un avis en ce sens est remis au locataire. Un propriétaire peut aussi entrer dans tout espace commun ou avoir accès à la propriété, sans devoir en aviser les locataires :

Le propriétaire peut aussi entrer :

- » avec le consentement du locataire;
- » s'il détient une ordonnance de la RTB;
- » s'il y a urgence et qu'il doit entrer pour sauver une vie ou protéger la propriété.

10.6.3 Vendre et faire visiter une unité locative

Lorsqu'une unité locative est à vendre ou à louer, le propriétaire doit avoir l'autorisation du locataire ou lui remettre un avis écrit avant de faire visiter l'unité locative.

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir d'un horaire pour plusieurs visites dans un seul et même avis. S'il n'y a pas d'entente, le propriétaire doit donner un avis adéquat chaque fois qu'il souhaite faire visiter l'unité locative.

Le propriétaire doit garder à l'esprit que le locataire a un droit raisonnable au respect de sa vie privée et qu'il n'a pas à être dérangé de manière déraisonnable.

Lorsqu'une unité locative est vendue, le locataire n'a pas à déménager automatiquement. Si le nouveau propriétaire ou un membre de sa famille immédiate souhaite emménager, l'ancien propriétaire doit faire parvenir au locataire un avis de résiliation de 2 mois pour reprise de la propriété par le propriétaire. Pour en savoir plus, consultez la section 12.9, Utilisation de l'unité locative par le propriétaire.

10.7 Serrures

10.7.1 Lors du déménagement

Le propriétaire doit remettre à chaque locataire une clé de son unité et une clé pour entrer dans l'immeuble, et ce, sans frais. Le propriétaire peut changer les serrures ou les autres systèmes d'accès à l'unité locative si le locataire en fait la demande au début d'une nouvelle location si celles-ci n'ont pas été changées à la fin de la location précédente. Le locataire ne peut changer les serrures sans avoir d'abord obtenu l'autorisation écrite du propriétaire ou une ordonnance de la RTB.

10.7.2 Changement des serrures par le locataire

Un locataire ne peut changer les serrures de son unité locative sans avoir l'autorisation écrite du propriétaire. Un locataire peut aussi déposer une demande de résolution des différends demandant l'autorisation de changer les serrures.

Si un locataire est le seul à posséder les clés d'une unité locative et qu'une urgence survient lorsqu'il n'est pas sur place pour ouvrir, on peut faire retirer la porte par du personnel d'urgence ou le propriétaire peut s'en charger, dans certains cas aux frais du locataire.

Lorsqu'un locataire change les serrures sans avoir l'autorisation préalable, le propriétaire peut lui remettre en avis écrit stipulant qu'il a commis une infraction à la Loi et qu'il doit remédier à la situation dans un délai précis et raisonnable. Le locataire devra alors remettre les serrures qui y étaient auparavant et acquitter les frais pour les travaux nécessaires, ou devra remettre au propriétaire les clés des nouvelles serrures. Si la serrure d'origine

s'ouvrait à l'aide d'un passe-partout (une clé unique qui ouvre toutes les portes), le locataire pourrait devoir remettre la serrure d'origine. Si le locataire ne le fait pas, le propriétaire peut lui remettre un avis de résiliation de 1 mois.

Fin de la location

Une location prend fin lorsque :

- » la convention de location a une durée fixe et précise que le locataire doit déménager lorsqu'elle se termine;
- » le locataire ou le propriétaire produisent un avis de résiliation conformément à la Loi;
- » la convention de location devient inexécutable pour des raisons hors du contrôle du propriétaire ou du locataire;
- » le locataire déménage ou abandonne l'unité locative;
- » le propriétaire détient une ordonnance de la RTB;
- » le locataire et le propriétaire conviennent tous deux par écrit de la fin de la location.

Un propriétaire et un locataire peuvent convenir par écrit à n'importe quel moment que la convention de location prendra fin à une date précise. Le propriétaire ou le locataire peuvent alors rédiger leur propre entente ou utiliser le formulaire d'accord mutuel de fin de location (Mutual Agreement to End a Tenancy).

L'entente écrite peut faire partie d'une convention de location à durée fixe, précisant que le locataire quittera l'unité locative à la fin de cette période précise.

11. Lorsque la convention de location prend fin

11.1 Date limite pour déménager

Le locataire doit avoir quitté les lieux à 13 heures la dernière journée de la location. Cela veut dire que l'unité locative doit être propre et que les clés doivent être remises au propriétaire à 13 heures la dernière journée de la convention.

Un locataire qui n'a pas quitté les lieux à 13 heures le dernier jour de la location pourrait être responsable de tous les frais engagés par le propriétaire en raison de son retard. Ces frais comprennent ce que paiera le propriétaire pour l'hébergement du nouveau locataire et pour l'entreposage de ses biens jusqu'à ce qu'il soit en mesure d'emménager.

Le locataire doit avoir quitté les lieux à 13 heures la dernière journée de la location.

11.2 Convention de location inexécutable

Une convention de location est inexécutable s'il devient impossible d'en satisfaire les conditions en raison de circonstances qui échappent au contrôle raisonnable de toutes les parties, ou si ces conditions ne peuvent être satisfaites que d'une manière considérablement différente.

Une telle situation pourrait survenir, par exemple, si un tremblement de terre se produisait et que des dommages à l'unité locative la rendaient inhabitable pour une période prolongée. La convention de location prend fin lorsque l'événement imprévisible survient. Ni le propriétaire, ni le locataire n'ont alors besoin de fournir à l'autre un avis de résiliation.

11.3 Convention de location à durée fixe

Un locataire peut déménager à la fin d'un contrat à durée fixe sans donner d'avis préalable si la convention de location précise que le locataire peut quitter les lieux à la fin de la location.

Lorsqu'un locataire n'a pas à déménager à la fin d'une location, mais qu'il souhaite quand même le faire, il doit donner un avis de résiliation de 1 mois complet. Cet avis ne peut entrer en vigueur avant la date de la fin de la location inscrite dans la convention de location. Cet avis doit être signé par le locataire, préciser l'adresse exacte de l'unité locative et la date à laquelle le locataire souhaite mettre fin à la location. Un avis verbal n'est pas valide.

Lorsqu'un locataire n'a pas à déménager à la fin de la location et souhaite rester, le propriétaire et le locataire peuvent signer une convention de location à durée fixe, ou peuvent poursuivre la location 1 mois à la fois, selon les conditions en vigueur dans la convention de location. Une fois que la location devient mensuelle, le propriétaire ne peut forcer le locataire à revenir à une location de durée fixe ou à signer une nouvelle entente.

Le locataire doit avoir l'autorisation écrite du propriétaire pour mettre fin à une location à durée fixe plus tôt que prévu. Une convention de location peut inclure une condition exigeant que le locataire dédommage le propriétaire pour avoir mis fin à la location plus tôt que prévu. Un locataire qui ne donne pas le préavis exigible pourrait être tenu responsable de tous les frais engagés par le propriétaire. Ces coûts pourraient inclure les frais de publicité et les pertes de loyer.

Un locataire qui met fin à une location à durée fixe plus tôt que prévu sans l'accord du propriétaire pourrait être tenu responsable de toutes les pertes subies.

Le locataire peut demander au propriétaire l'autorisation de sous-louer ou de transférer la convention de location. Pour transférer la convention, le locataire doit trouver une autre personne qui la reprendra. Le propriétaire a le droit de vérifier les références et de donner son approbation pour tout sous-locataire éventuel.

Un locataire qui met fin à une location à durée fixe plus tôt que prévu, sans l'accord du propriétaire, peut être tenu responsable de toutes les pertes subies par le propriétaire, notamment les pertes de loyer et les coûts de la publicité pour louer de nouveau l'unité. Le propriétaire a l'obligation de limiter toute perte potentielle lorsqu'il tente activement de trouver un nouveau locataire pour l'unité locative.

12. Avis de résiliation

12.1 Comment donner un avis de résiliation si on est locataire

Le locataire doit s'assurer que le propriétaire reçoit un avis écrit de l'une ou l'autre des façons suivantes :

- » en lui livrant l'avis en personne le ou avant le dernier jour du mois
 - l'avis peut aussi être remis à un adulte vivant avec le propriétaire ou à toute personne agissant comme mandataire du propriétaire
- » en affichant l'avis sur la porte du propriétaire ou en le plaçant dans la boîte aux lettres au moins 3 jours avant le dernier jour du mois
- » par la poste, au moins 5 jours avant la fin du mois
 - Une lettre recommandée permet au locataire d'avoir un reçu qui prouve que sa lettre a été livrée.

Le locataire doit noter la façon dont l'avis a été envoyé : date, heure, nom de la personne à qui il a remis l'avis, mode de livraison et endroit où la livraison a eu lieu.

12.2 Comment donner un avis de résiliation si on est propriétaire

Un propriétaire doit remettre un avis à l'aide du formulaire de fin de location (Notice to End Tenancy form) approprié. Chaque formulaire comporte une liste de toutes les raisons valides et du délai que le propriétaire doit accorder. En général, un propriétaire doit donner de 1 à 2 mois de préavis au locataire, selon la raison invoquée. Toutefois, un locataire qui n'a pas payé son loyer à temps peut recevoir un préavis de 10 jours.

Le propriétaire doit conserver une copie de cet avis.

12.3 Comment le propriétaire doit remettre un avis de résiliation

- » En le donnant en personne au locataire, chez lui, ou en le remettant à un adulte qui habite apparemment avec le locataire; l'avis est réputé avoir été remis la journée même.
- » En laissant une copie de l'avis dans la boîte aux lettres du locataire ou dans la fente à lettres de la porte de l'unité où habite le locataire; l'avis est alors réputé avoir été remis 3 jours plus tard.
- » En fixant une copie de l'avis à la porte ou à un autre endroit à l'adresse où réside le locataire; l'avis est alors réputé avoir été remis 3 jours plus tard.
- » En envoyant l'avis par télécopieur à un numéro donné comme numéro desservant le locataire; l'avis est alors réputé avoir été remis 3 jours plus tard.
- » En faisant parvenir une copie de l'avis par la poste régulière ou recommandée à l'adresse de résidence du locataire ou en l'acheminant à l'adresse fournie par le locataire; l'avis est alors réputé avoir été remis 5 jours plus tard.
- » Tel qu'ordonné par la RTB.

Glisser l'avis sous la porte ou l'envoyer par courriel n'est pas une forme d'envoi valide au sens de la Loi.

12.4 Exemple de délais de livraison pour un avis de résiliation de 1 mois

Période	Date de livraison	Période	Fin de la location
3 jours	27 avril	28, 29, 30 avril	31 mai
5 jours	25 avril	26, 27, 28, 29, 30 avril	31 mai

12.5 Avis de résiliation de 10 jours

Un locataire qui ne paie pas la totalité de son loyer ou des coûts des services publics lorsque ces sommes sont dues peut recevoir un avis de résiliation de 10 jours.

L'avis est annulé et la location se poursuit si le locataire paie tout le loyer et les frais des services publics dans les 5 jours qui suivent la réception de l'avis.

Un locataire peut contester un tel avis en déposant une demande de résolution des différends dans les 5 jours suivant sa réception. Dans ce cas, il est important de respecter des étapes précises. Écrire une lettre ou parler au propriétaire n'est pas suffisant. Un locataire qui conteste un avis doit quand même acquitter la totalité du loyer dû dans les 5 jours suivant la réception de l'avis.

Un locataire qui ne paie pas le loyer et ne conteste pas un avis dans les 5 jours après l'avoir reçu doit déménager dans les 10 jours qui suivent la réception de l'avis en question.

12.6 Demande directe

La demande directe est une procédure de traitement des demandes d'ordonnance de mise en possession lorsqu'un avis de résiliation de 10 jours pour non-paiement du loyer a été remis et n'a pas été contesté. Cette procédure ne peut être utilisée que pour les demandes effectuées en personne à un bureau de la Residential Tenancy Branch ou de Service BC, accompagnées de tous les documents exigibles.

La RTB examinera les documents puis prendra une décision sans recours à une audience participative. Pour demander une révision de la décision

résultant d'une demande directe, le locataire doit soumettre une demande dans les 2 jours suivant la réception de la décision. Comme il n'y a aucune audience participative, la fraude est le seul argument qui justifiera un examen de la décision.

Un locataire qui sera absent pendant une longue période doit en aviser le propriétaire et prendre les dispositions nécessaires pour le paiement du loyer en son absence.

12.7 Avis de résiliation de 1 mois

Le propriétaire peut remettre au locataire un avis de résiliation de 1 mois dans les cas suivants :

- » Lorsque les locataires, leurs invités ou leurs animaux de compagnie :
 - ont causé des dommages considérables ou ont mis en péril la propriété;
 - ont endommagé la propriété au-delà du simple usage normal au cours d'une période de temps raisonnable;
 - ont gravement mis en péril la sécurité ou les droits du propriétaire ou des autres occupants;
 - ont sérieusement perturbé ou dérangé de manière déraisonnable le propriétaire ou les autres occupants;
 - ont causé de sérieux préjudices à la jouissance paisible, à la sécurité ou au bien-être physique des autres occupants;
 - ont pris part à des activités illégales qui ont endommagé ou qui risquaient d'endommager la propriété;
 - ont mis en péril le droit légitime ou les intérêts du propriétaire et des autres occupants.

- » Lorsque le locataire :
 - n'a pas versé le dépôt garanti ou le dépôt en cas de dommages causés par des animaux de compagnie dans les 30 jours suivant la date d'entrée en vigueur de la convention de location;
 - paie fréquemment le loyer en retard;
 - a enfreint une clause substantielle de la convention de location et ne s'est pas conformé à cette clause même après un avis écrit du propriétaire;
 - a sciemment donné de faux renseignements sur l'unité locative ou l'immeuble à une personne qui souhaitait louer un appartement ou acheter l'immeuble;

- a transféré ou sous-loué son unité locative sans l'autorisation du propriétaire;
- a pu emménager dans l'unité locative à condition d'occuper un emploi, et a perdu cet emploi;
- ne s'est pas conformé à une ordonnance de la RTB dans les 30 jours prescrits;
- vit avec un nombre déraisonnable de personnes dans l'unité locative.

L'avis de résiliation de 1 mois doit couvrir 1 mois complet de loyer. Un préavis remis le 15 mars, par exemple, ne peut pas entrer en vigueur avant le dernier jour d'avril.

12.8 Avis de résiliation de 2 mois

Le propriétaire doit remettre au locataire un avis de résiliation de 2 mois lorsqu'il a l'intention d'utiliser lui-même la propriété, qu'il projette de faire des travaux majeurs ou lorsque le locataire n'est plus admissible à un logement locatif subventionné.

L'avis de résiliation de 2 mois doit couvrir une période de 2 mois entiers. Un avis remis le 15 mars, par exemple, ne pourra entrer en vigueur avant le dernier jour de mai. Si la convention de location a une durée fixe, le déménagement ne peut avoir lieu avant la dernière journée de la période de location.

Un locataire qui reçoit un avis de résiliation de 2 mois peut toutefois déménager plus tôt qu'à la date précisée dans l'avis, à moins que la durée de location soit fixe. Le locataire doit remettre au propriétaire un avis écrit au moins 10 jours avant et payer le loyer jusqu'à la date de déménagement. Si le locataire a déjà payé le plein montant du loyer, le propriétaire doit le lui rembourser.

Lorsqu'un propriétaire met fin à la location parce qu'il souhaite reprendre l'unité locative pour son usage personnel, il doit verser au locataire l'équivalent de 1 mois de loyer le jour prévu du déménagement ou avant.

S'il néglige de le faire, le locataire peut retenir le loyer du mois précédent. Si l'unité locative n'est pas utilisée pour les raisons mentionnées dans le préavis dans un délai raisonnable, le locataire peut déposer une demande

de résolution des différends et un dédommagement équivalant à 2 mois de loyer. Lors de l'audience, le propriétaire devra pouvoir démontrer qu'il avait véritablement l'intention d'habiter, de convertir ou de démolir l'unité au moment où il a remis le préavis.

12.9 Utilisation de l'unité locative par le propriétaire

La reprise de l'unité locative a lieu lorsque le propriétaire :

- » vient y habiter ou qu'un membre de sa famille immédiate vient y habiter;
- » vend la propriété et que le nouveau propriétaire, ou un membre de la famille immédiate du nouveau propriétaire, souhaite y habiter; par membre de la famille immédiate, on entend le père, la mère, le fils ou la fille du propriétaire, ou du conjoint du propriétaire.

L'ancien propriétaire doit recevoir une demande écrite du nouveau propriétaire pour pouvoir remettre un avis de reprise. Cet avis doit préciser que l'acheteur veut prendre possession d'une unité libre afin que lui-même ou un membre de sa famille immédiate puisse y emménager. Lorsqu'un nouveau propriétaire souhaite utiliser la propriété à d'autres fins, le propriétaire antérieur ne peut remettre un avis de résiliation de 2 mois.

12.10 Travaux de construction majeurs

Par travaux majeurs, on entend :

- » La démolition de l'unité locative ou l'exécution d'importants travaux de rénovation qui exigeront que l'immeuble ou l'unité locative soient inoccupés pour la durée des travaux. Dans la mesure du possible, les rénovations doivent être effectuées sans que le locataire doive partir. Si les travaux de rénovation exigent par exemple que l'unité soit libre pendant une courte période, le locataire devra être déplacé, puis revenir vivre dans l'unité plus tard.
- » La conversion de l'unité locative en appartement en copropriété, en appartement d'une coopérative ou d'une société sans but lucratif en vertu de la Cooperative Association Act.

Lorsqu'un propriétaire met fin à la location pour reprendre l'unité locative, il doit verser au locataire l'équivalent de 1 mois de loyer.

- » La conversion de l'unité locative en espace non résidentiel, en commerce, par exemple.
- » La conversion de l'unité locative en locaux pour un concierge, un responsable de l'entretien ou un gardien.

Le propriétaire doit avoir en main tous les permis gouvernementaux exigibles et toutes les approbations nécessaires avant de remettre un avis pour l'une des raisons ci-dessus.

12.11 Locataire qui n'est plus admissible à une unité locative subventionnée

Lorsque le propriétaire est un organisme public, il peut remettre un avis de résiliation de deux mois au locataire qui n'est plus admissible à un logement locatif subventionné. La convention de location doit stipuler que cette raison est suffisante pour mettre fin à la location. On trouve la liste de ces « organismes publics » dans le Residential Tenancy Regulation.

12.12 Contestation d'un avis de résiliation

Un locataire qui juge que l'avis de résiliation qui lui a été remis est injustifié peut déposer une demande de résolution des différends afin que l'avis soit révoqué. Si le locataire ne dépose pas une telle demande dans les délais prescrits, la location prendra fin à la date indiquée dans l'avis.

Type d'avis	Délai dans lequel la demande de résolution des différends doit être déposée
Préavis de 10 jours pour non-paiement du loyer	Dans les 5 jours suivant la réception de l'avis
Avis de résiliation de 1 mois	Dans les 10 jours suivant la réception de l'avis
Avis de résiliation de 2 mois	Dans les 15 jours suivant la réception de l'avis

Le propriétaire doit confirmer la date de son déménagement avec le locataire. Le propriétaire peut décider de demander une ordonnance de mise en possession immédiatement après la date limite où le locataire peut contester l'avis de résiliation.

13. Ordonnance de mise en possession

Une ordonnance de mise en possession donne au propriétaire le droit de reprendre une unité locative et exige que le locataire déménage. Lorsqu'il demande une telle ordonnance, le propriétaire doit produire une copie de l'avis de résiliation et démontrer que cet avis a été remis comme il se doit.

Un propriétaire peut demander une ordonnance de mise en possession après la date limite dont dispose le locataire pour déposer une demande de résolution de différends.

Lorsqu'un locataire dépose une demande pour contester un avis de résiliation, et si cette demande est rejetée, le propriétaire peut demander verbalement une ordonnance de mise en possession au cours de la même audience.

Dans certains cas, une ordonnance de mise en possession sera émise sans qu'une autre audience ait lieu.

13.1 Quand le locataire ne quitte pas l'unité locative

Un propriétaire ne peut expulser physiquement un locataire, et ce, même si la location a officiellement pris fin. Un propriétaire ne peut pas non plus verrouiller les portes pour empêcher le locataire d'accéder à la propriété ou prendre possession des biens du locataire sans disposer d'un bref de possession de la Cour suprême de la Colombie-Britannique ou sans pouvoir démontrer que le locataire a effectivement abandonné les lieux.

Pour expulser un locataire, le propriétaire doit d'abord obtenir une ordonnance de mise en possession de la RTB. Le propriétaire doit ensuite remettre l'ordonnance au locataire. Si le locataire ne quitte pas les lieux à la date exigée dans l'ordonnance, le propriétaire doit déposer l'ordonnance de mise en possession à la Cour suprême. La Cour suprême émettra ensuite un bref de possession au propriétaire. Ce bref donne à un huissier désigné par le tribunal le pouvoir d'expulser le locataire de la propriété et d'en remettre la possession au propriétaire. Ce processus peut se dérouler rapidement, souvent en quelques jours.

Le bref donne aussi à l'huissier le pouvoir de vendre les biens du locataire pour récupérer les frais occasionnés par l'application de l'ordonnance de mise en possession. Le locataire expulsé pourrait aussi devoir payer les frais connexes, qui comprennent notamment les honoraires de

l'huissier et les dépenses du prochain locataire, telles que ses frais d'hébergement avant d'emménager, ses repas, les coûts additionnels de son déménagement ou les frais de location d'un camion.

14. Fin de la location sans avis

14.1 Par le propriétaire

Un propriétaire peut déposer une demande d'ordonnance de fin de location sans remettre l'avis habituel au locataire si celui-ci ou ses invités :

- » ont considérablement perturbé ou dérangé de manière déraisonnable un autre occupant ou le propriétaire lui-même;
- » ont gravement mis en péril la sécurité ou les droits du propriétaire ou des autres occupants;
- » ont pris part à des activités illégales qui ont endommagé la propriété;
- » ont pris part à des activités illégales qui ont provoqué ou auraient pu provoquer des dommages à la propriété, perturber ou menacer la sécurité ou l'intégrité physique d'un autre occupant, ou mettre en péril le droit ou les intérêts légitimes d'un autre occupant ou du propriétaire;
- » ont causé des dommages importants à la propriété ou représenté des risques considérables pour cette propriété.

Lors de l'audience de résolution de différends, le propriétaire devra fournir des preuves convaincantes qui justifieront sa décision de ne pas remettre d'avis en bonne et due forme et démontrer qu'il serait déraisonnable et injuste d'attendre qu'un tel avis entre en vigueur.

14.2 Par le locataire

Si un propriétaire a enfreint une clause substantielle de la convention de location, le locataire pourrait décider de mettre fin à la location sans donner d'avis en bonne et due forme.

Avant de mettre fin à la location, le locataire doit :

1. Remettre au propriétaire un avis écrit l'informant de sa décision de mettre fin à la location en raison du non-respect d'une clause
2. Allouer au propriétaire un délai raisonnable pour résoudre le problème

3. Au besoin, déposer une demande de résolution de différends

Le propriétaire peut aussi soumettre une demande de résolution des différends afin que soit annulé l'avis du locataire. La RTB pourra alors rendre une décision favorable au propriétaire si :

- » la clause concernée n'était pas substantielle;
- » il ne s'agissait pas d'un manquement suffisamment grave pour justifier la fin d'une location;
- » le locataire n'a pas exercé tous les recours à sa disposition, notamment en communiquant directement avec le propriétaire ou en déposant une demande de résolution de différends.

14.3 Quand le locataire abandonne l'unité locative

Un abandon survient lorsque le locataire renonce à la location et cesse d'habiter l'unité locative sans en aviser le propriétaire. Lorsque le loyer a été payé, le propriétaire ne peut pas conclure à un abandon.

Un locataire qui s'absente pour une période prolongée doit en informer le propriétaire et prendre les dispositions nécessaires pour le paiement du loyer. Sinon, le propriétaire risque de croire que le locataire a abandonné ses biens et renoncé à la location.

Lorsque le loyer n'a pas été payé, le propriétaire peut conclure à un abandon des lieux :

- » si le locataire a retiré tous ses biens de l'immeuble;
- » si le locataire lui a fait savoir qu'il n'avait pas l'intention de revenir;
- » si les circonstances sont telles que vraisemblablement, le locataire ne reviendra pas.

Lorsqu'un locataire abandonne une unité locative dont le loyer est en souffrance, le propriétaire peut soumettre une demande de résolution des différends demandant le paiement du loyer et des autres frais tels que ceux nécessaires au ménage des lieux.

À la fin de la location

Lorsque la location prend fin :

- » Le propriétaire et le locataire doivent remplir un nouveau rapport d'inspection de l'état des lieux (Condition Inspection Report), le signer et s'entendre sur la portion des dépôts qui sera déduite.
- » Dans les 15 jours, le propriétaire doit remettre au locataire une copie du rapport d'inspection de l'état des lieux.
- » Le locataire a 1 an pour transmettre sa nouvelle adresse par écrit au propriétaire.
- » Dans les 15 jours suivant la réception de cette adresse ou la fin de la location, selon la dernière éventualité, le propriétaire doit remettre au locataire les montants prévus de son dépôt de garantie et de son dépôt en cas de dommages causés par des animaux de compagnie. Pour plus de détails, consultez la section 16.1.

15. Inspection de l'état des lieux lors du déménagement

Le propriétaire et le locataire doivent inspecter l'appartement ensemble avant que le prochain locataire en prenne possession.

Avant l'inspection, le locataire doit :

- » retirer tous ses biens de l'unité locative;
- » nettoyer les lieux;
- » réparer tout dommage causé par lui-même, ses invités ou ses animaux de compagnie.

Il pourrait être utile de comparer le rapport initial et le rapport d'inspection de l'état des lieux au départ du locataire au moment de conclure une entente quant à la somme à déduire d'un dépôt, s'il y a lieu.

Pour plus de renseignements sur l'inspection de l'état des lieux et le rapport qui en découle, consultez la section 6.

