



Mon *logement* **et moi**

*Lignes directrices relatives
à l'ajout et à la gestion d'un
logement secondaire ou d'une
unité d'habitation accessoire
en Colombie-Britannique*

REMERCIEMENTS

Ce guide a été réalisé par Plassurban Consulting Inc. pour le compte de la province de la Colombie-Britannique. Plassurban aimerait souligner la précieuse contribution des membres de Secondary Suites Advisory Committee, de BC Housing, de Canadian Home Builders' Association of British Columbia, de Building Officials' Association of British Columbia, de Union of BC Municipalities, de LandlordBC, de Tenant Resource and Advisory Centre et de Planning Institute of British Columbia.

Plassurban Consulting Inc. exerce ses activités sur le territoire traditionnel du peuple *W̱SÁNEĆ*, qui englobe quatre communautés locales : *BO, KÉ, CEN* (Pauquachin), *W̱JOŁEŁP* (Tsartlip), *W̱SIKEM* (Tseycum), et *S, 7AUTW* (Tsawout). Ce travail a été entrepris avec gratitude et respect des ancêtres, des chefs héréditaires, des aînés et des membres de la communauté qui ont pris soin des riches ressources et des enseignements culturels de la péninsule de Saanich et dont les relations historiques avec la terre se poursuivent encore aujourd'hui.

AVERTISSEMENT

Ce guide est conçu à titre informatif uniquement et n'est pas destiné à servir de base à des transactions immobilières, à des spécifications du Code du bâtiment, à des décisions en matière de zonage et autres règlements, ou à des conventions de location. Les opinions exprimées ici ne reflètent pas nécessairement celles de Plassurban Consulting Inc. ou des conseillers et contributeurs du guide. Bien que l'on ait pris soin de confirmer l'exactitude des informations contenues dans le présent guide, les auteurs, les collaborateurs et les conseillers n'assument aucune responsabilité pour les dommages, les pertes, les blessures ou les dépenses qui pourraient être encourus ou subis à la suite de l'utilisation des informations qui y sont contenues. Il incombe à toutes les personnes qui entreprennent la conception, la construction et la location de logements secondaires et d'unités d'habitation accessoires d'examiner et de respecter toutes les exigences actuelles du *Code du bâtiment de la Colombie-Britannique*, des règlements de zonage, de la *Residential Tenancy Act* et de tous les autres règlements municipaux et provinciaux.



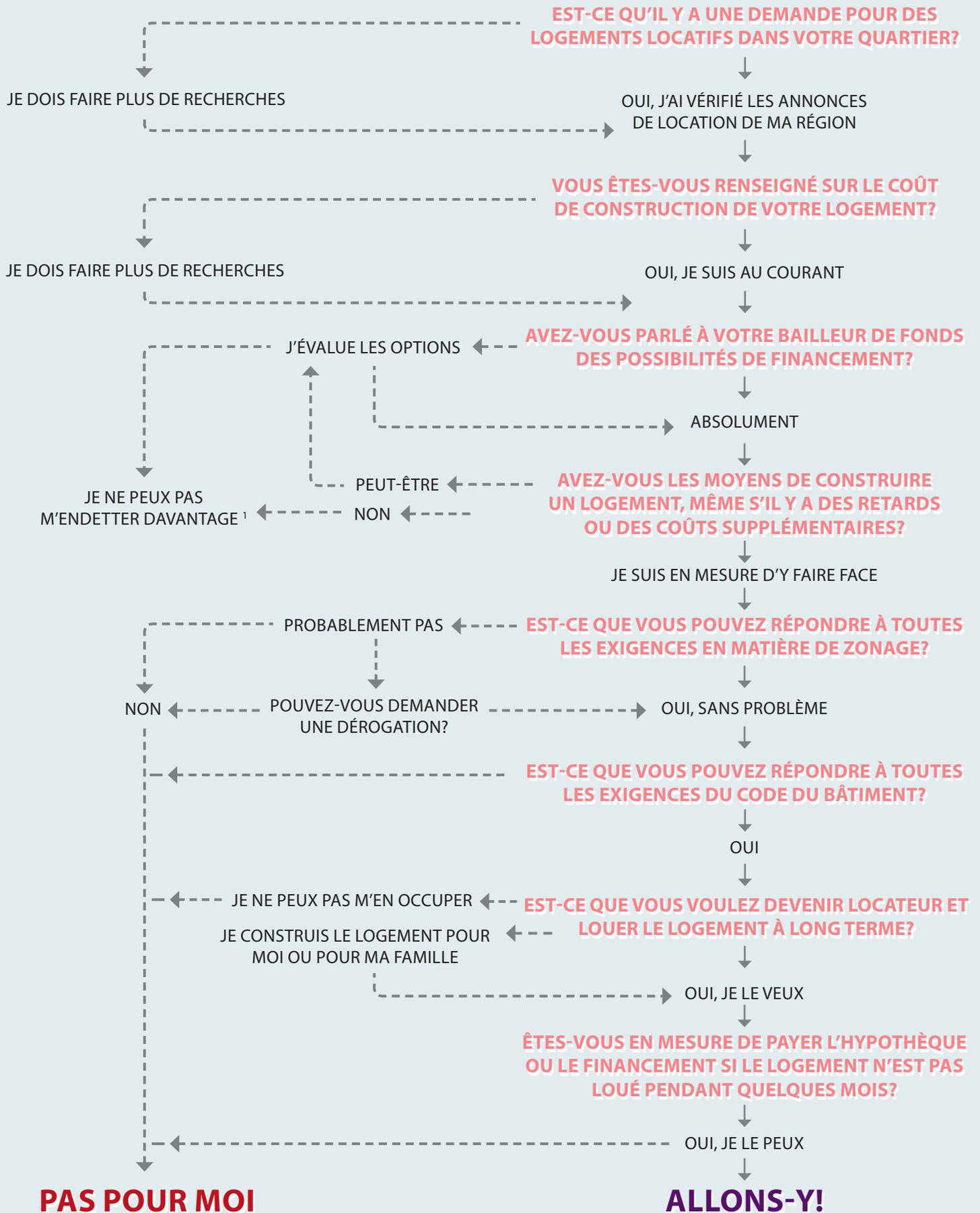
Ministry of
Housing



Contenu

Introduction	2
Questions fréquemment posées	5
Planification de votre logement	9
<i>Où trouver des informations sur le zonage</i>	11
<i>Stationnement</i>	14
Conception et construction de votre logement	16
<i>Principales exigences du Code du bâtiment</i>	18
<i>Autres considérations relatives à la conception et à la construction</i>	25
<i>Permis de construction</i>	26
<i>Conseils pour l'embauche d'un entrepreneur</i>	29
Location de votre logement	32
<i>Dispositions de la Residential Tenancy Act</i>	35
<i>Processus de location</i>	38
Liste de contrôle pour la planification	43
Liste de contrôle du Code du bâtiment : logement secondaire	44
Liste de contrôle du Code du bâtiment : UHA	45
Liste de contrôle pour le permis de construction	46
Liste de contrôle pour la location	48
Glossaire	50
Liens et ressources	53

LA CONSTRUCTION D'UN LOGEMENT LOCATIF VOUS CONVIENT-ELLE?

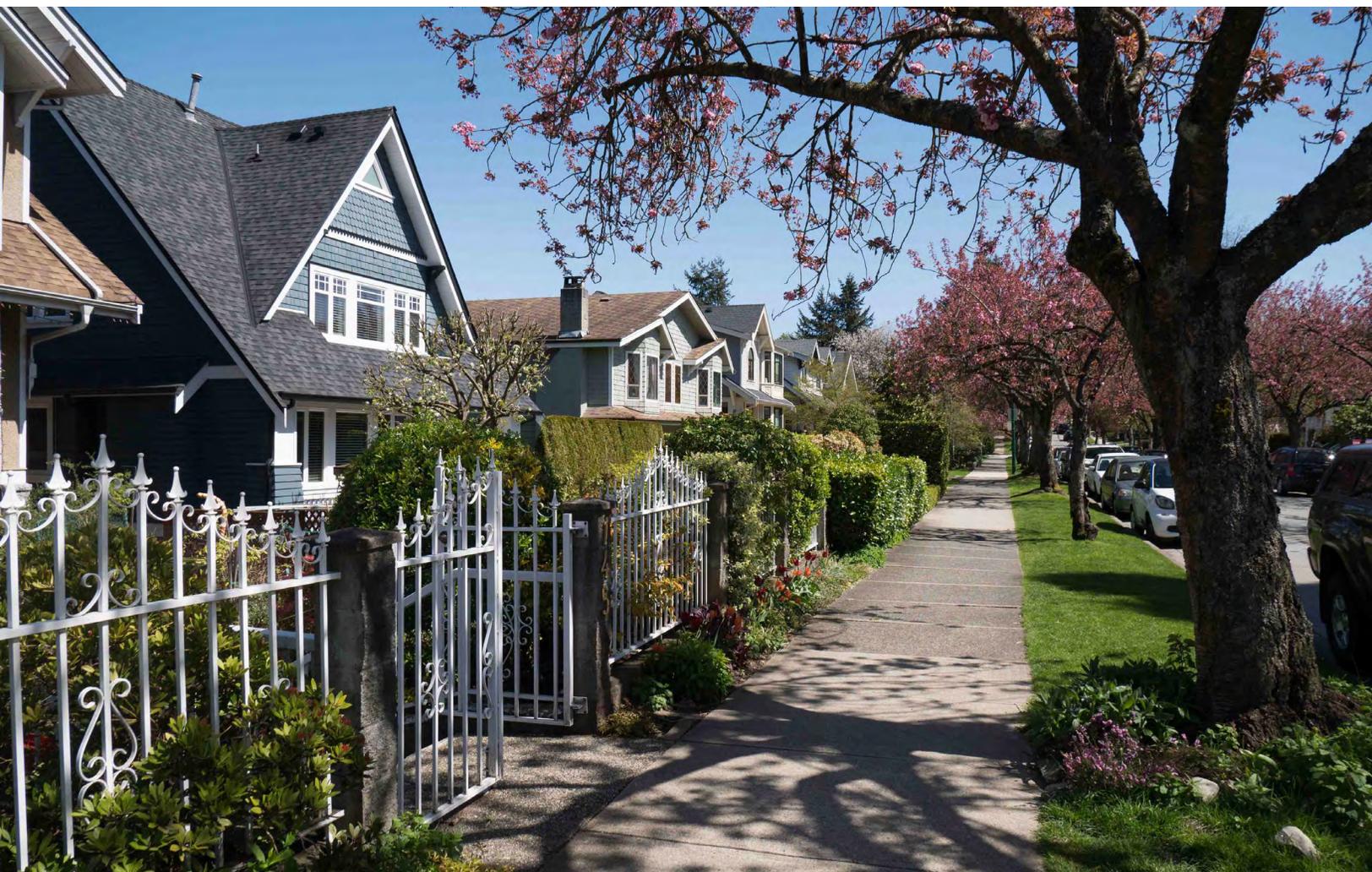


¹ Vous pouvez être admissible au programme incitatif pour le logement secondaire (Secondary Suites Incentive Program)

Introduction

De nombreux Britanno-Colombiens sont intéressés par la construction de logements locatifs sur leur propriété pour faciliter le remboursement de leur prêt hypothécaire ou pour gagner un revenu supplémentaire. Ce guide fournit des informations générales destinées à aider les propriétaires à décider si la construction et la location d'un logement secondaire ou d'une unité d'habitation accessoire (UHA) constituent ou non un choix judicieux pour eux. Il donne un aperçu des principales exigences en matière de planification et de Code du bâtiment, ainsi que des conseils pour comprendre vos droits et assumer vos responsabilités en tant que locateur.

Il n'est peut-être pas possible de construire un logement secondaire ou une UHA pour toutes les propriétés un Colombie-Britannique. Nous vous conseillons d'examiner attentivement le *Code du bâtiment de la Colombie-Britannique*, les règlements locaux en matière de planification et de zonage, la *Residential Tenancy Act* et d'autres documents pertinents pour obtenir des informations plus détaillées. Vous trouverez à la fin de cette publication des références et des liens vers les organisations professionnelles qui pourraient vous être utiles.



Qu'est-ce qu'un logement secondaire?

En termes simples, un logement secondaire est une unité d'habitation complète, comprenant une cuisine, une ou des chambres à coucher et des toilettes, qui se trouve à l'intérieur d'un logement plus grand. Les deux unités d'habitation et les espaces communs tels que les couloirs, les salles de rangement, les salles de service et les buanderies constituent une seule entité immobilière qui ne peut être divisée ou séparée juridiquement de l'autre. Il existe des règles de planification et des normes du Code du bâtiment qui régissent le développement des logements secondaires et qui donnent aux propriétaires et aux locataires des garanties quant à la sécurité de leur logement.

Qu'est-ce qu'une unité d'habitation accessoire?

Une unité d'habitation accessoire, souvent appelée plus simplement « UHA », est une habitation autonome située sur le même lot qu'une maison individuelle, un duplex ou une autre unité d'habitation. Les UHA comprennent les pavillons-jardins, les maisons d'allée et les garages adjacents à un logement existant ou à un nouveau logement sur le même lot.

Questions à se poser avant de construire ou de louer un logement

Avant de construire ou de louer un logement locatif sur votre propriété, posez-vous les questions suivantes :

- Votre propriété répond-elle aux exigences de zonage relatives à l'aménagement d'un logement secondaire ou d'une UHA?
- Votre propriété peut-elle répondre aux exigences supplémentaires en matière de stationnement?
- Avez-vous examiné les informations contenues dans votre dossier de propriété, y compris les plans, pour vous assurer qu'il n'y a pas de permis en vigueur ou de travaux effectués sans permis par les propriétaires précédents?
- Votre maison remplit-elle les exigences du Code du bâtiment, telles que la hauteur minimale des plafonds, les sorties de secours et les exigences en matière de ventilation?
- Des professionnels agréés, tels que des plombiers, des électriciens et des installateurs de gaz, sont-ils disponibles pour effectuer des travaux dans votre logement dans les délais impartis?
- Savez-vous à qui vous adresser pour obtenir des informations spécifiques sur ce que vous pouvez construire sur votre propriété?
- Comprenez-vous que vous exploiterez une entreprise en qualité de locateur lorsque vous mettez en location votre logement secondaire ou votre UHA?
- Comprenez-vous vos droits et vos responsabilités en tant que locateur?

Nous vous conseillons vivement de consulter des professionnels qualifiés en matière de conception et de construction pour vous aider à comprendre ce qu'impliquent la planification, la conception, la construction et la location d'un logement sur votre propriété.



LE PARCOURS POUR CONSTRUIRE UN LOGEMENT LOCATIF

ON COMMENCE!

1. RECHERCHEZ ET PLANIFIEZ VOS ACTIVITÉS DE LOCATION

Remplissez l'auto-évaluation contenue dans ce guide. Recherchez le type de logement locatif autorisé dans votre communauté.



2. CONFIRMEZ LES EXIGENCES EN MATIÈRE DE PLANIFICATION

Organisez une rencontre pré-demande auprès d'un conseiller en aménagement de l'autorité municipale afin d'établir les exigences en matière de permis et des services.



4. FAITES APPEL À UN PROFESSIONNEL AGRÉÉ

Réalisez la conception de votre logement et élaborer des documents de construction. Nous vous conseillons vivement de faire appel à un designer ou un professionnel de la construction pour vous aider.



3. CONFIRMEZ LES EXIGENCES EN MATIÈRE DE CODE DU BÂTIMENT

Confirmez que votre propriété répond à toutes les exigences du Code du bâtiment. Vous devez peut-être embaucher un professionnel pour vous aider.



5. PROCUREZ-VOUS UN PERMIS DE CONSTRUCTION

Soumettez tous les frais, formulaires, dessins à l'examen d'un agent du bâtiment. Procurez-vous un permis de construction *avant* d'amorcer des travaux.



6. CONSTRUISEZ VOTRE LOGEMENT

Commencez la construction de votre logement. Soyez conscient de l'impact sur le voisinage. Il est recommandé d'embaucher un professionnel pour vous aider si vous n'êtes pas un constructeur expérimenté.



8. PROCUREZ-VOUS UN PERMIS DE PLACE D'AFFAIRES

Procurez-vous un permis pour votre exploitation d'entreprise en qualité de locateur si les autorités municipales l'exigent.



7. RÉALISEZ LES INSPECTIONS NÉCESSAIRES

Organisez des inspections nécessaires, y compris une inspection d'occupation. Veillez à ce que les travaux terminés restent exposés à des fins d'inspection.



9. PUBLIEZ VOTRE LOGEMENT LOCATIF ET SOUMETTEZ LES LOCATAIRES À UNE VÉRIFICATION

Investissez du temps et des efforts afin de trouver le bon locataire. Demandez des références et soumettez les locataires à une vérification.



10. SIGNEZ LA CONVENTION DE LOCATION

Assurez-vous que votre convention de location répond à toutes les exigences légales en vertu de la *Residential Tenancy Act* et comprend toutes les conditions supplémentaires, comme l'usage du tabac et/ou du cannabis, les animaux de compagnie et l'assurance.



TERMINÉ!

Questions fréquemment posées

En quoi est-il avantageux de construire et de louer un logement secondaire ou une UHA?

La location en toute légalité d'un logement secondaire ou d'une UHA est un excellent moyen d'obtenir un revenu supplémentaire, de vous aider à rembourser votre prêt hypothécaire et/ou de subvenir aux besoins des membres vieillissants de votre famille ou de vos enfants adultes.

Quelle est la différence entre un logement secondaire et une UHA?

Un logement secondaire est situé dans un logement plus grand, tandis qu'une UHA est un petit logement indépendant situé sur un lot existant en plus de l'habitation principale. Les deux termes sont parfois utilisés de manière interchangeable; cependant, le Code du bâtiment a des exigences adaptées lorsque les logements secondaires font partie d'une maison et lorsque les unités d'habitation se trouvent dans des bâtiments accessoires séparés ou au-dessus de garages séparés. L'autorisation de construire une UHA dépend de votre propriété et de votre autorité municipale. Par exemple, certaines juridictions peuvent autoriser une unité d'habitation accessoire ou un logement secondaire, mais pas les deux.

Combien coûtera la création d'un nouveau logement secondaire ou d'une UHA?

Le coût dépendra de la taille, de l'état et de l'âge de votre maison existante, ainsi que de la taille et de la conception de votre logement ou UHA. Vous devrez également payer des frais de permis et peut-être des honoraires pour des professionnels tels que des entrepreneurs, des designers, des plombiers, des électriciens et des ingénieurs. Pour les logements individuels, il est souvent plus facile et moins coûteux d'installer un logement secondaire lors de la construction d'un nouveau logement. C'est pourquoi certaines autorités municipales exigent que les nouvelles habitations soient déjà équipées d'un système

de plomberie et de raccordements aux services publics afin de faciliter l'installation future d'un logement secondaire.

Y a-t-il des subventions pour m'aider à construire mon logement?

À partir d'avril 2024, la province, par l'intermédiaire de BC Housing, mettra en place le programme incitatif pour le logement secondaire (Secondary Suite Incentive Program). Il s'agit d'un projet pilote de trois ans visant à fournir une aide financière conditionnelle pour aider les propriétaires à construire des logements locatifs abordables à long terme, y compris des logements secondaires et/ou des UHA, attachés ou détachés de l'unité dans laquelle les propriétaires résident. Les propriétaires qualifiés peuvent bénéficier d'un prêt à remboursement conditionnel couvrant 50 % des coûts de construction pour l'installation d'un nouveau logement secondaire ou d'une UHA, jusqu'à concurrence de 40 000 \$. Le prêt est disponible sous la forme de remboursement des dépenses accordé au propriétaire une fois la construction terminée et le permis d'occupation délivré. Le prêt accordé sera radié si le propriétaire remplit certaines conditions, notamment s'il loue son logement à des prix inférieurs à ceux du marché, conformément aux critères du programme, pendant au moins cinq ans. Pour plus d'informations sur le programme et les conditions d'éligibilité, veuillez consulter le site Web : www.bchousing.org/secondary-suites (en anglais).

Où les logements secondaires sont-ils autorisés?

Les logements secondaires sont autorisés dans la plupart des maisons individuelles et dans certaines maisons en rangée de la province. Certaines communautés peuvent vous autoriser à construire une unité d'habitation accessoire au lieu d'un logement secondaire. Il est préférable de consulter le service d'urbanisme de votre municipalité pour savoir ce qui est autorisé sur votre propriété.



Ai-je besoin d'un permis de construction?

Que vous construisiez un logement secondaire ou une UHA, si vous construisez un nouveau logement, vous aurez besoin d'un permis de construction pour vous assurer que votre logement est conforme au Code du bâtiment et aux règles d'urbanisme, à moins que vous ne viviez dans une région de la Colombie-Britannique où il n'y a pas de services d'inspection des bâtiments. Vous devrez payer des frais de permis de construction, fournir des plans de votre logement et de votre propriété, et passer une série d'inspections de sécurité et d'occupation avant que votre logement puisse être considéré comme « légal ».

Où les UHA sont-elles autorisées?

Les règles relatives à l'autorisation des UHA varient d'une communauté à l'autre. Dans de nombreux cas, les UHA ne sont pas autorisées sur les propriétés contenant un duplex ou un autre logement attenant, ou sur les propriétés qui contiennent déjà un logement secondaire. La province s'est engagée à autoriser les logements secondaires et/ou les UHA dans toute la province, à quelques exceptions près. Consultez le service d'urbanisme de votre municipalité pour savoir ce qui est autorisé sur votre propriété.

Existe-t-il des exigences spécifiques en matière de construction pour un logement secondaire?

Tous les logements secondaires doivent répondre aux exigences prévues à la partie 9 du Code du bâtiment de la Colombie-Britannique. Le Code du bâtiment concerne toutes les nouvelles constructions, ainsi que les rénovations de bâtiments existants, et peut être appliqué par les autorités municipales par le biais de la délivrance de permis de construction et des inspections.

Existe-t-il des exigences spécifiques en matière de construction pour une UHA?

Les UHA doivent respecter les règlements de zonage, notamment en ce qui concerne la hauteur, la marge de recul et la couverture du site. De nombreuses communautés locales ont également adopté des règlements exigeant que les UHA soient raccordées aux services d'électricité, d'eau, de fosse septique et d'égout de la maison existante. Outre le respect des règles de zonage et d'urbanisme, les UHA doivent également répondre aux exigences du Code du bâtiment relatives à un bâtiment séparé.

Que dit mon certificat d'état de titre au sujet des logements secondaires et des UHA?

Un certificat d'état de titre indique qui est propriétaire d'une propriété ou d'une unité strata et identifie les conventions ou les restrictions qui s'appliquent à la propriété. Dans le cadre d'une demande de permis de construction, vous devez fournir toutes les conventions inscrites sur le titre de propriété. Votre certificat d'état de titre est généralement joint à vos documents hypothécaires. Vous pouvez également commander une recherche de titres auprès de la BC Land Title and Survey Authority of British Columbia.

Comment puis-je savoir si mon logement existant est légal?

Pour être considéré comme « légal », un logement secondaire ou une UHA doivent satisfaire à la fois aux règlements des autorités municipales et aux exigences du Code du bâtiment. En raison des modifications apportées à la réglementation, les logements plus anciens peuvent être réputés légaux s'ils répondaient aux exigences de la municipalité et du Code (le cas échéant) au moment de leur construction. La meilleure façon de déterminer le statut juridique d'un logement secondaire ou d'une UHA existante, et de comprendre les étapes nécessaires pour les rendre conformes si nécessaire, est de s'adresser directement au service d'urbanisme ou de construction de votre municipalité. Sachez que si un logement secondaire ou une UHA est occupé et s'avère dangereux, les autorités municipales ont la possibilité de bloquer la location jusqu'à ce que le danger soit corrigé.

Les autorités municipales peuvent également pénaliser le propriétaire en cas d'utilisation ou de construction non autorisée.

Combien de places de stationnement me faut-il?

Bien qu'il y ait quelques exceptions, la plupart des autorités municipales exigent au moins une place de stationnement supplémentaire hors rue pour un logement secondaire ou une UHA. Consultez votre règlement de zonage municipal ou adressez-vous au service d'urbanisme de votre municipalité pour obtenir des informations spécifiques.

Est-ce que je peux vendre mon logement secondaire ou mon UHA?

Un logement secondaire ne peut pas être stratifié, subdivisé ou vendu séparément de l'autre logement. Il peut être possible de vendre une UHA séparément de l'autre logement, sous réserve de l'approbation des autorités municipales et du zonage. Si vous envisagez de vendre votre UHA, en particulier lorsque des services tels que l'électricité, l'eau et le service d'égoût peuvent être connectés entre les deux maisons, vous devriez consulter un avocat.

Puis-je vendre mon logement si j'ai un locataire?

Oui. Vous pourrez vendre votre logement. Si l'acheteur souhaite continuer à louer votre logement, il deviendra le nouveau locateur et la location se poursuivra aux mêmes conditions. L'acheteur peut également choisir de ne pas louer le logement et de l'occuper lui-même.

Dois-je devenir locateur pour louer mon logement?

Oui. Si vous louez votre logement, vous exploitez une entreprise en qualité de locateur et êtes légalement tenu de respecter la *Residential Tenancy Act*. Certaines autorités municipales exigeront également que vous demandiez un permis de place d'affaires pour louer votre logement.

Puis-je avoir accès à mon logement si je le loue?

Si vous louez votre logement, vous êtes tenu par la loi de donner un préavis raisonnable ou d'obtenir l'autorisation d'entrer dans un logement, sauf en cas d'urgence, par exemple en cas d'incendie. Pour plus d'informations, consultez le site de la Residential Tenancy Branch.



Puis-je lier le loyer au taux d'intérêt de mon prêt hypothécaire?

Non. Une fois que votre loyer est fixé et qu'une convention de location est en place, vous ne pouvez augmenter le loyer qu'une seule fois par année civile et dans la limite d'un pourcentage maximum (généralement annoncé par la RTB à la fin de l'été). Pour les logements créés grâce au financement du programme incitatif pour le logement secondaire (Secondary Suites Incentive Program), l'octroi d'une aide est subordonné à la condition que les loyers soient inférieurs à ceux du marché pendant au moins cinq ans.

L'ajout d'un logement secondaire ou d'une UHA aura-t-il une incidence sur mon assurance habitation?

Oui, votre assurance habitation sera affectée si vous choisissez de construire et de louer un logement secondaire ou une UHA. Contactez votre assureur pour savoir comment l'ajout d'un logement secondaire affecterait votre couverture et vos primes.

L'ajout d'un logement secondaire ou d'une UHA aura-t-il une incidence sur mes impôts?

L'ajout d'un logement secondaire ou d'une UHA peut avoir une incidence sur vos impôts fonciers et vos impôts sur le revenu. Comme pour toute rénovation, l'ajout d'un logement peut augmenter la valeur imposable de votre propriété. BC Assessment prend des décisions concernant les impôts fonciers et pourrait décider de réévaluer votre logement une fois celui-ci construit. Si vous louez votre logement, vous devrez déclarer les revenus que vous gagnez auprès de l'Agence du revenu du Canada. Vous pourrez demander certaines déductions en tant que propriétaire d'entreprise et vous devriez consulter un comptable pour connaître les éventuelles incidences fiscales.

Ma maison a moins de dix ans et elle est couverte par une garantie habitation.

L'ajout d'un logement secondaire aura-t-il une incidence sur la protection offerte par cette garantie?

Votre garantie habitation peut être limitée si des changements, des modifications ou des ajouts sont apportés à votre maison après son occupation initiale par une personne autre que le constructeur. Vous devez contacter votre fournisseur de garantie habitation si vous avez des questions sur l'impact que pourrait avoir une rénovation qui vise à ajouter un logement secondaire sur la protection offerte par la garantie habitation de votre maison.

Où puis-je trouver les coordonnées du fournisseur qui souscrit la police d'assurance de ma garantie habitation?

Vous pouvez contacter votre municipalité ou consulter le BC Housing New Home Registry pour obtenir le nom du constructeur ou du promoteur enregistré et les coordonnées du fournisseur de garantie à l'adresse <https://newhomesregistry.bchousing.org> (en anglais).

Si je décide de construire une UHA, devrai-je souscrire une couverture de garantie habitation?

Une UHA répond à la définition d'une « maison neuve » au sens de la *Homeowner Protection Act* et doit donc être construite par un constructeur résidentiel agréé et couverte par une police d'assurance de la garantie habitation. Pour trouver un constructeur résidentiel agréé dans votre région, veuillez consulter le registre public des constructeurs résidentiels de BC Housing. Lorsque vous recherchez un constructeur, il est important de consulter le type de licence, car vous devrez sélectionner un constructeur qui possède une licence d'« entrepreneur général ». Un constructeur qui possède une licence de « promoteur uniquement » n'est pas autorisé à construire une UHA. De plus amples informations sur la garantie habitation et les licences des constructeurs sont disponibles sur le site Web de BC Housing.



Planification de votre logement

Ce ne sont pas toutes les propriétés qui peuvent répondre aux exigences de planification et de zonage pour l'aménagement d'un logement secondaire ou d'une UHA.

Les exigences en matière de zonage et d'urbanisme de votre communauté détermineront si et comment vous pouvez construire un logement secondaire ou une UHA dans votre maison ou sur votre propriété. Si vous ne pouvez pas vous conformer aux règlements municipaux, il se peut que vous ne puissiez pas ajouter un logement secondaire ou une UHA. Contactez votre service d'urbanisme ou de construction de votre municipalité pour répondre à vos questions sur ce que vous pouvez construire sur votre propriété.

RÉGLEMENTATION EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT

Les autorités municipales réglementent le développement afin d'équilibrer vos droits en tant que propriétaire et les intérêts de vos voisins. La plupart des autorités municipales autorisent la construction de logements secondaires dans les maisons individuelles, tandis que les règles relatives aux UHA varient considérablement

Avant de commencer, posez-vous les questions suivantes :

- Ma propriété est-elle zonée pour recevoir un logement secondaire ou une unité d'habitation accessoire (UHA)?
- Quelles sont les exigences en matière de stationnement pour un logement secondaire ou une UHA? Est-ce que je dispose de l'espace nécessaire pour ajouter un stationnement supplémentaire?
- Dois-je demander un permis de développement ou une dérogation?
- Est-ce que j'exploite à mon domicile une garderie, un gîte, un hébergement ou une autre activité qui pourrait être incompatible avec un logement?
- Ai-je vérifié que mon certificat d'état de titre ne contient pas de clauses restrictives?
- Ai-je consulté mes registres de propriété auprès de la municipalité?

d'une communauté à l'autre. Dans certaines communautés, il est également possible d'aménager des logements secondaires dans d'autres types de logements, tels que les duplex côte à côte et les maisons en rangée.

Bien que les procédures exactes varient d'une autorité municipale à l'autre, l'approbation des projets de développement suivent généralement un schéma similaire pour les logements. Le type d'approbation de développement dont vous avez besoin dépend des caractéristiques spécifiques de votre propriété. Vérifiez auprès de votre service d'urbanisme ou de construction de votre municipalité si votre propriété peut satisfaire à toutes les exigences en matière de zonage, d'urbanisme et de Code du bâtiment pour l'aménagement d'un logement secondaire ou d'une UHA.

Zones de développement autorisé

Les zones de développement autorisé sont un outil que les autorités municipales peuvent utiliser pour influencer la forme et le caractère des bâtiments d'une communauté, tels que les logements multifamiliaux (dans certaines communautés, les logements secondaires sont considérés comme des logements multifamiliaux). Si votre maison se trouve dans une zone de développement autorisé, vous devrez peut-être obtenir un permis de développement avant qu'un permis de construction puisse être délivré. Certaines communautés locales exigent également des propriétaires qu'ils demandent un permis de développement pour construire une UHA, même si leur propriété n'est pas située dans une zone désignée pour la délivrance d'un permis de développement. Contactez le service d'urbanisme de votre municipalité pour connaître les exigences de votre communauté en matière de permis.

Considérations sur le titre

Dans certains cas, les logements secondaires ou les UHA peuvent être autorisés par le règlement de zonage mais ne peuvent pas être construits en raison d'une restriction inscrite sur le titre de propriété, comme un plan de construction statutaire qui n'autorise que les habitations individuelles sur une propriété. Vous pouvez demander une recherche de titre ou un certificat d'état de titre pour votre propriété auprès de la Land Title and Survey Authority of BC. La plupart des autorités municipales exigent une recherche de titre ou un certificat d'état de titre datant de moins de 30 jours dans le cadre d'une demande de permis de construction.

Une fois que vous aurez construit votre logement, vous devrez peut-être enregistrer une convention sur votre propriété pour confirmer que vous êtes au courant des restrictions relatives à la subdivision ou à la stratification. Les normes de sécurité et les services partagés (comme la protection contre l'incendie) sont basés sur la conception et la construction d'une seule entité immobilière; par conséquent, un logement secondaire ne peut pas faire l'objet d'un titre de copropriété ou être légalement séparé du reste de votre maison. Certaines communautés peuvent

vous permettre de stratifier ou de subdiviser une UHA par rapport au logement d'origine, sous réserve de l'approbation des autorités locales et du zonage, tandis que d'autres exigeront que le logement d'origine et l'UHA fassent partie d'une seule et même entité immobilière.

Zonage

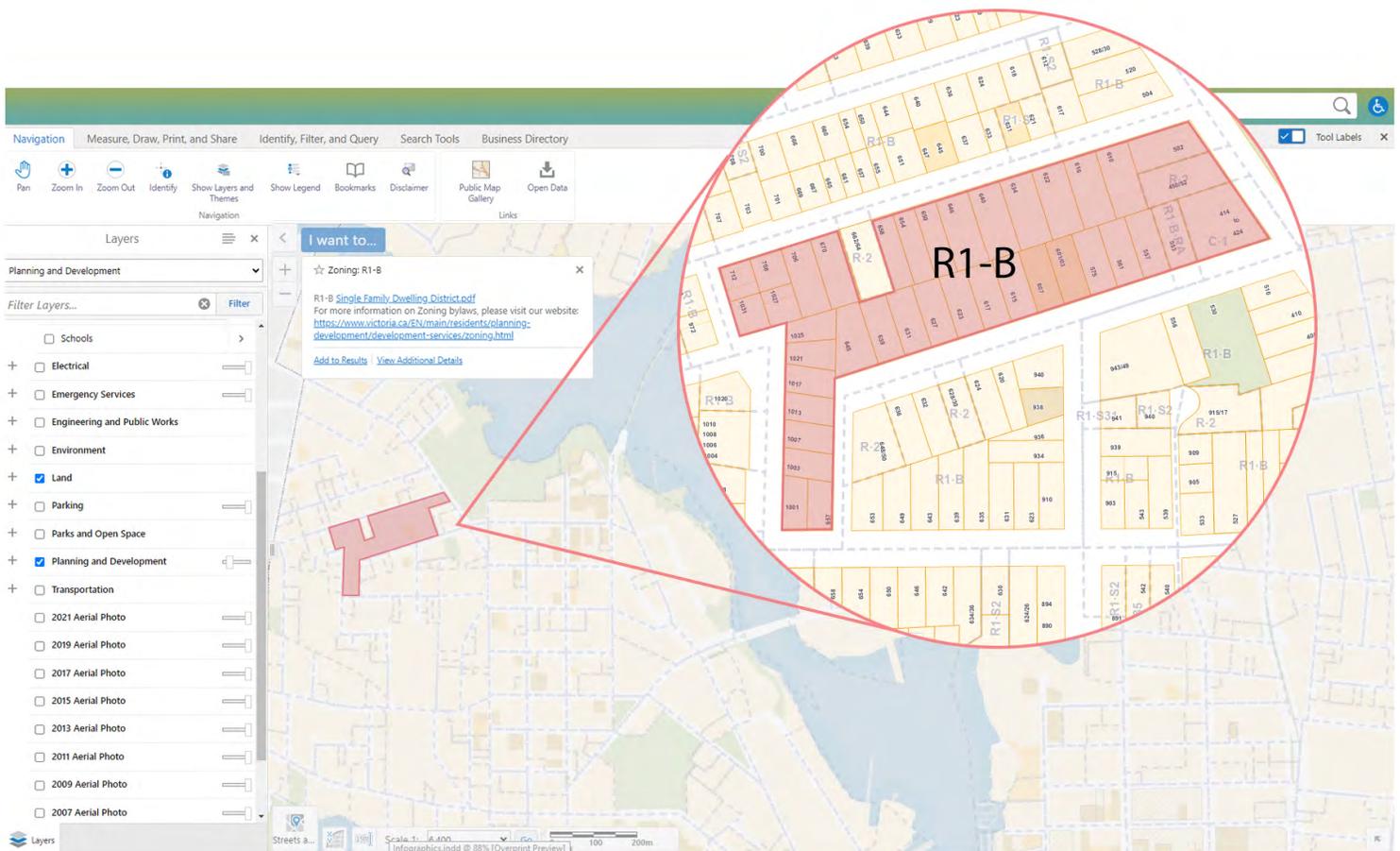
Les règlements de zonage régissent la manière dont les terrains et les bâtiments peuvent être utilisés, notamment en ce qui concerne l'autorisation des logements secondaires dans un type de bâtiment spécifique, le nombre de logements autorisés par propriété et la taille acceptable de votre logement. Dans les zones où les UHA sont autorisées, le règlement de zonage détermine la taille minimale des lots, l'endroit où vous pouvez construire, la hauteur maximale du logement accessoire, les marges de recul par rapport aux clôtures et aux limites de propriété, les exigences en matière d'accès et de traitement d'urgence, ainsi que les limites de la couverture du site. Bien que la plupart des communautés autorisent les logements secondaires dans toutes les zones unifamiliales, il existe des cas où les logements ne sont pas possibles en raison de la sensibilité de l'environnement, de la stabilité du sol, les limitations de l'infrastructure (telles que les limites des fosses septiques ou des eaux usées), ou la présence d'un autre logement sur le terrain.

Dans certaines communautés, les logements secondaires sont autorisés dans les zones multifamiliales. Il est important de noter que, bien que le Code du bâtiment fournisse des orientations pour les logements secondaires dans les duplex côte à côte, les maisons en rangée et d'autres logements attenants, le développement de ces formes de construction n'est pas autorisé dans toutes les communautés. De même, les UHA ne sont pas autorisées par toutes les autorités municipales et ne sont souvent pas autorisées sur les propriétés comportant des duplex ou des maisons mitoyennes. Pour obtenir un permis de construction, le règlement de zonage doit identifier le type de logement que vous envisagez de construire comme un usage autorisé à la fois dans votre zone et dans votre type de bâtiment.

OÙ TROUVER DES INFORMATIONS SUR LE ZONAGE

De nombreuses autorités municipales ont sur leur site Web des pages consacrées aux logements secondaires et/ou aux UHA, y compris des fiches d'information ou des guides de conception téléchargeables qui décrivent les exigences en matière d'urbanisme et de Code du bâtiment. Vous pouvez trouver ces ressources en tapant « logements secondaires » ou « unités d'habitation accessoires » dans la barre de recherche du site Web de votre autorité municipale. Nombre de ces pages Web contiennent des liens vers le règlement de zonage et d'autres règlements d'urbanisme pertinents. Si votre autorité municipale n'a pas de page Web consacrée aux logements secondaires ou aux UHA, vous pouvez vérifier les exigences en matière de zonage pour votre propriété en suivant les étapes suivantes :

Premièrement : La plupart des autorités municipales disposent d'un plan de zonage interactif ou téléchargeable sur leur site Web où vous pouvez rechercher votre propriété par adresse ou par quartier. Vous pouvez trouver des cartes de zonage en ligne en visitant le site Web de votre autorité municipale et en tapant « carte de zonage » dans la barre de recherche. La carte montre des zones codées en couleur ou identifiées par des lignes de démarcation et portant des noms de zones (p. ex., R-1, R-2, RM, RA, RS, etc.). Repérez votre propriété sur la carte et notez le nom de la zone dans laquelle elle se trouve. Les noms des zones et les exigences spécifiques en matière de zonage sont déterminés par chaque autorité municipale, de sorte qu'il peut y avoir des différences entre les communautés de la province.



Deuxièmement : Une fois que vous avez trouvé le nom de la zone dans laquelle se trouve votre propriété, consultez le règlement de zonage de votre autorité municipale pour connaître les utilisations autorisées. Le règlement de zonage est généralement disponible sous forme de lien sur le site Web de votre autorité municipale. Recherchez dans la table des matières la zone dans laquelle vous vous trouvez et naviguez jusqu'à la section appropriée pour voir si les logements secondaires

sont autorisés et quelles sont, le cas échéant, les restrictions qui s'appliquent. Vous trouverez parfois les exigences et les restrictions relatives aux logements secondaires dans le règlement de zonage, sous la rubrique « Règles générales d'utilisation », ou dans une annexe séparée. Notez que certains règlements de zonage peuvent utiliser l'expression « logements bifamiliaux » pour décrire les logements secondaires.

PART 1.2 - R1-B ZONE, SINGLE FAMILY DWELLING DISTRICT

1.2.1 Permitted Uses in this Zone

- a. Single family dwelling with no more than one of the following accessory uses:
Secondary suite; or
Garden suite subject to the regulations in Schedule "M"; or
Roomers and/or Boarders up to a maximum of 4
- b. The uses created as a result of a house conversion, subject to the regulations in Schedule "G"
- c. Home occupation subject to the regulations in Schedule "D"
- d. Accessory buildings subject to the regulations in Schedule "F"
- e. Private garage
- f. Public building
- g. Garage sales limited to no more than 2 in any year
- h. Commercial exhibits existing prior to January 1, 2011
- i. notwithstanding paragraphs a. through h., the only uses permitted on a panhandle lot created by way of subdivision after July 10, 2009, are the uses described in paragraphs a., c. (subject to the regulations in Schedule "D"), d., e., and g., which uses are subject to the regulations in Schedule "H"
- j. notwithstanding paragraphs a. through i., the only use permitted on a lot with a site area less than 230m² or with an average lot width less than 7.5m is a private garage

1.2.2 Site Area, Lot Width

- | | |
|---------------------------------------|--|
| a. <u>Lot area</u> (minimum) | 460m ² |
| b. <u>Lot width</u> (minimum average) | 15m |
| c. <u>Panhandle lot</u> | Subject to the regulations in Schedule "H" |

1.2.3 Floor Area of the Principal Building

- | | |
|---|-------------------|
| a. Floor <u>area</u> , of all floor levels combined (minimum) | 70m ² |
| b. Floor <u>area</u> , for the first and second <u>storeys</u> combined (maximum) | 280m ² |
| c. Floor <u>area</u> , of all floor levels combined for <u>lots</u> less than 669m ² in <u>area</u> (maximum) | 300m ² |
| d. Floor <u>area</u> , of all floor levels combined for <u>lots</u> greater than 669m ² in <u>area</u> (maximum) | 420m ² |
| e. <u>Private garage</u> : floor <u>area</u> of all floor levels combined (maximum) | 37m ² |
| f. <u>Public buildings</u> | Not applicable |

Troisièmement : Une fois que vous avez confirmé que les logements secondaires ou les UHA sont autorisés dans votre zone, consultez la section « Règles générales d'utilisation » du règlement de zonage pour comprendre les exigences supplémentaires qui s'appliquent à toutes les zones. Cette section peut inclure des règles pour les bâtiments accessoires, des restrictions concernant les fosses septiques, les permis de place d'affaires, les locations de courte durée, les clôtures et l'occupation. Cette section peut également prévoir des restrictions sur les logements si certaines utilisations ont déjà lieu dans le logement, comme une garderie ou un autre établissement de soins de proximité,

une formule chambre et petit-déjeuner et certains types d'entreprises à domicile. Si vous avez des questions, vous pouvez contacter directement votre service local d'urbanisme ou de construction pour poser des questions sur les règles relatives à votre propriété.

Si votre propriété répond à toutes les exigences de zonage pour un logement secondaire ou une UHA, vous pouvez alors examiner si vous pouvez répondre à toutes les autres exigences en matière de planification et de Code du bâtiment nécessaires pour demander un permis de construction.

Division 3: General and Specific Use Regulations

3.4 RESIDENTIAL SUITES

Residential Suites include Secondary Suites, Garden Suites, and Carriage Suites, as defined in Division 2, Section 2.2, Definitions, of this bylaw, and where permitted, Residential Suites are subject to the following regulations, except where located in the RT1S zone in which case they shall comply with the regulations of that zone:

- 3.4.1 A Residential Suite shall only be permitted on a Lot with a Single-Family Dwelling and no other Dwelling Units.
- 3.4.2 **Boarders or Lodgers are not permitted** on a Lot with a Single-Family Dwelling and a Residential Suite.
- 3.4.3 **A Residential Suite cannot be strata subdivided from the principal Dwelling; a restrictive covenant prohibiting strata titling may be required as a condition of development permit or building permit approval.**
- 3.4.4 A Residential Suite shall not be permitted on a Lot with less than 464 m² Lot Area.
- 3.4.5 A Residential Suite shall only be permitted on a Lot with minimum 15 m Street frontage, unless an alternate minimum Street frontage are specified in the zone in which the Residential Suite is permitted, in which case those regulations shall apply.
- 3.4.6 A Lot with a Single-Family Dwelling and a Residential Suite must provide three unstacked, off-Street parking spaces, which must be, at minimum, 2.7 m in width and 5.7 m in length.
- 3.4.7 **A Residential Suite shall not be permitted on any land within the area designated in the City's Official Community Plan as the Silt Bluffs Red Zone.**
- 3.4.8 A Garden Suite or Carriage Suite shall be subject to the Lot Coverage regulations and Accessory Buildings in the zone in which the Garden Suite or Carriage Suite is permitted, provided the total Lot Coverage of the Garden Suite or Carriage Suite does not exceed 80 m².
- 3.4.9 A Lot with a Single-Family Dwelling and a Residential Suite must maintain a **minimum of 40% of the Required Front Yard as landscaped area** and off-Street parking is not permitted within the landscaped area.



Dérogations

Certaines propriétés sont plus difficiles à construire que d'autres. Si votre propriété répond à la plupart des exigences de zonage mais nécessite un assouplissement mineur de certaines règles, telles que les marges de recul des bâtiments, la hauteur, la couverture du site, l'accès au lot ou les exigences en matière de stationnement hors rue, vous pouvez peut-être demander une dérogation. Une dérogation ne peut pas être utilisée pour modifier l'utilisation du sol ou la densité.

Les procédures de dérogation impliquent généralement le dépôt d'une demande, accompagnée de dessins de votre propriété existante et des modifications proposées, et le paiement de frais de demande. La procédure peut durer plusieurs mois, au cours desquels votre autorité municipale examinera votre demande et/ou organisera une réunion du Conseil ou du Comité de dérogation pour examiner votre demande de dérogation. La consultation publique peut faire partie de la procédure de dérogation, ce qui vous donnera, ainsi qu'à vos voisins, la possibilité de vous exprimer lors d'une réunion du Conseil ou du Comité de dérogation.

AUTRES CONSIDÉRATIONS EN MATIÈRE DE PLANIFICATION

Outre les règlements de zonage, les communautés locales peuvent disposer d'autres règlements portant sur des questions telles que le

stationnement, l'accès à l'allée, l'aménagement paysager et l'entretien des logements locatifs. Votre logement secondaire doit être conforme à tous les règlements applicables.

Stationnement

Le stationnement est l'une des préoccupations les plus courantes des voisins en ce qui concerne les logements secondaires et les UHA. Les réglementations en matière de stationnement déterminent comment et où le stationnement sera aménagé, ainsi que la manière d'y accéder depuis la rue. Le nombre de places de stationnement que vous devrez prévoir dépendra des exigences spécifiques de votre communauté, et variera selon les cas :

- pas nécessaire;
- une place de stationnement supplémentaire hors rue;
- deux places de stationnement supplémentaires hors rue;
- en fonction du nombre de chambres à coucher dans votre logement secondaire ou UHA; ou
- chargement d'au moins un véhicule électrique.

La plupart des autorités municipales définissent les exigences en matière de stationnement dans leurs règlements de zonage, soit par zone, soit sous la forme d'une annexe distincte, soit dans un règlement spécifique sur le stationnement.



Inscription des logements secondaires et des UHA

Certaines autorités municipales vous demanderont d'inscrire votre logement secondaire ou votre UHA et de payer un tarif unique. D'autres vous demanderont de remplir une déclaration annuelle indiquant si l'unité est

occupée. Cela permet aux autorités municipales de s'assurer que les logements sont conformes au Code du bâtiment et aux règlements de zonage, de surveiller les locations de courte durée et de veiller à ce que les services publics (p. ex., la collecte des déchets) soient adaptés au nombre d'occupants dans le logement ou sur la propriété.

OÙ TROUVER DES INFORMATIONS SUR :	Règlement de zonage (zones résidentielles)	Règlement de zonage (dispositions générales)	Code du bâtiment (partie 9)	Sites Web des autorités municipales	Règlements relatifs au stationnement, aux allées d'accès et/ou à la circulation	Règlement relatif aux normes d'entretien	Règlement sur la prévention des incendies
Ce que vous pouvez construire sur votre propriété	●						
Comment les logements secondaires et les bâtiments doivent être construits			●				
Si les logements secondaires ou les UHA sont autorisés sur votre propriété	●						
Exigences en matière de planification pour les logements secondaires à domicile	●	●		●			
Exigences en matière de planification pour les UHA	●	●		●			
Combien de logements pouvez-vous construire sur votre propriété?	●						
Combien de places de stationnement hors rue il vous faut	●				●		
Règles concernant l'accès à l'allée et à la rue					●		
Exigences en matière de clôtures, d'espaces d'agrément et d'aménagement paysager		●					
Exigences particulières pour les lots riverains		●					
Protection contre les inondations et exigences applicables aux sous-sols		●					
Zones où les locations de courte durée sont autorisées		●					
Exigences relatives aux entreprises à domicile		●		●			
Entretien des logements locatifs						●	
Accès au service des incendies			●				●
Exigences en matière de gicleurs			●				●



Conception et construction de votre logement

Tous les logements ne se prêtent pas à l'installation d'un logement secondaire ou d'une UHA.

CODE DU BÂTIMENT DE LA COLOMBIE-BRITANNIQUE

Le Code du bâtiment de la Colombie-Britannique veille à ce que les bâtiments soient conçus et construits de manière à répondre à des normes de sécurité minimales. À quelques exceptions près, le Code du bâtiment de la Colombie-Britannique s'applique à toutes les communautés de la Colombie-Britannique, à l'exception de la ville de Vancouver, qui dispose de son propre règlement en matière de construction, un traité dans lequel des Premières Nations signataires qui ne font pas référence au Code du bâtiment dans leurs accords, et des terres fédérales. Outre le Code du bâtiment, la Colombie-Britannique dispose également de codes de la plomberie, de l'électricité et de la prévention des incendies, chacun ayant des exigences spécifiques en matière de construction résidentielle.

Tous les nouveaux logements secondaires et UHA sont légalement tenus de se conformer aux normes minimales énoncées dans ces codes, mais le fait d'aller plus loin que ces exigences vous permet de rendre votre logement plus accessible et agréable à vivre pour votre locataire.

Avant de commencer, posez-vous les questions suivantes :

- Comprenez-vous que vous êtes légalement tenu de respecter les normes du Code du bâtiment lors de la construction d'un logement secondaire ou d'une UHA?
- Votre maison peut-elle répondre aux normes du Code du bâtiment pour un logement secondaire, telles que la hauteur minimale des plafonds, les sorties de secours et les exigences en matière de ventilation? Votre maison nécessite-t-elle des améliorations structurelles majeures pour répondre à ces exigences?
- Est-ce que des travaux ont été effectués sans permis dans votre maison?
- Des professionnels agréés, tels que des entrepreneurs, des plombiers, des électriciens et des installateurs de gaz, sont-ils disponibles pendant la période que vous souhaitez?
- Y a-t-il de l'amiante dans votre maison?
- Avez-vous effectué un test de dépistage du radon?
- L'alimentation en eau de votre maison est-elle suffisante si vous augmentez le nombre d'appareils sanitaires?
- L'installation électrique de votre maison doit-elle être modernisée?
- Pouvez-vous raccorder une UHA aux canalisations d'eau ou d'égout existantes de votre propriété? Avez-vous besoin d'une mise à niveau?
- Si vous installez une nouvelle salle de bains dans un sous-sol, avez-vous vérifié le niveau de la fosse septique? Avez-vous besoin d'un puisard?

Des conceptions normalisées pour les options de densité accrue, y compris les UHA, pourraient être disponibles à l'avenir. Des professionnels qualifiés de la conception et de la construction peuvent également vous renseigner sur la meilleure approche pour satisfaire à vos besoins et garantir la conformité avec toutes les exigences du code de la Colombie-Britannique.

Le zonage et le Code du bâtiment

Les autorités municipales réglementent *l'endroit* où les logements secondaires et les UDA peuvent être construits, tandis que le Code du bâtiment réglemente *la manière* dont ces unités d'habitation doivent être construites pour garantir la sécurité des occupants. Le Code du bâtiment prévoit des exigences spécifiques pour les logements secondaires situés à l'intérieur d'une maison par rapport aux unités d'habitation accessoires indépendantes et/ou celles situées au-dessus d'un garage séparé. Si vous construisez

une UHA, les règles du Code du bâtiment relatives aux bâtiments séparés trouveront application.

Vous devez savoir que, bien que le Code du bâtiment prévoit des normes pour les logements secondaires dans les maisons individuelles et les maisons en rangée, de nombreuses autorités municipales limitent les logements secondaires aux maisons individuelles dans leurs règlements de zonage. Vous ne pouvez pas construire un logement secondaire dans un duplex ou une maison en rangée sans y être autorisé par les règlements de zonage et d'urbanisme de votre autorité municipale, même le Code du bâtiment le permet. Pour construire un logement secondaire ou une UHA en toute légalité, vous devez respecter *à la fois* le Code du bâtiment et les règlements de zonage et d'urbanisme locaux. La non-conformité de votre logement peut avoir des conséquences pour vous et votre futur locataire.



Le Code du bâtiment définit un logement secondaire comme suit :

« ... une unité d'habitation autonome située dans un bâtiment ou une partie d'un bâtiment :

- entièrement séparée des autres parties du bâtiment par une séparation coupe-feu verticale dont le degré de résistance au feu n'est pas inférieur à une heure et qui s'étend du sol ou de la partie la plus basse du bâtiment à tous les étages et locaux, y compris les locaux de service des parties séparées, ou qui est adjacente à ces étages et locaux,
- d'un bâtiment à usage résidentiel uniquement qui ne contient qu'une seule autre unité d'habitation et des espaces communs, et
- où les unités d'habitation constituent une seule entité immobilière. » (en anglais)

Remarque : Cette définition est destinée à être utilisée lors de l'application des règles du Code du bâtiment à un logement secondaire situé à l'intérieur d'une maison. Les règlements locaux de zonage et d'urbanisme peuvent fournir des définitions différentes pour les logements secondaires, plus ou moins restrictives que la définition du Code du bâtiment. Assurez-vous de bien vérifier toutes les définitions dans chaque règlement, car vous devez vous conformer à toutes les exigences du Code du bâtiment et du zonage applicables aux logements secondaires, même si elles diffèrent.

PRINCIPALES EXIGENCES DU CODE DU BÂTIMENT

Cette section présente les principales exigences du Code du bâtiment dont vous devez tenir compte si vous envisagez de construire un logement secondaire dans votre maison. Il se peut que la conception et l'âge de votre maison ne permettent pas de répondre à certaines exigences du Code du bâtiment, que ce soit d'un point de vue structurel ou financier. Si la construction existante de votre maison est susceptible d'entraîner des difficultés importantes, des méthodes alternatives limitées de mise en conformité peuvent être disponibles. Toutefois, si vous êtes propriétaire d'une maison nouvellement construite, celle-ci ne pourra pas bénéficier des méthodes alternatives de mise en conformité et devra répondre à toutes les normes du Code du bâtiment en vigueur.

Ce guide contient des références aux principaux articles et normes du Code du bâtiment; toutefois, d'autres dispositions du Code peuvent s'appliquer. Il est de *votre* responsabilité de veiller à ce que toutes les exigences du Code du bâtiment soient respectées lors de la construction de votre logement secondaire. N'oubliez pas que ce ne sont pas toutes les maisons qui se prêtent à l'aménagement d'un logement secondaire; il est donc important de travailler avec un professionnel de la conception ou de la construction qui connaît les règles locales en matière d'urbanisme et de construction.

Hauteur des plafonds

La hauteur des plafonds peut influencer la capacité d'une personne à sortir rapidement et

en toute sécurité d'un bâtiment en cas d'incendie. Bien qu'il y ait quelques exceptions, comme un plafond incliné dans une chambre à coucher ou certaines méthodes alternatives de mise en conformité, la hauteur minimale autorisée du plafond dans un logement secondaire n'est généralement pas inférieure à 2,1 m. Tous les couloirs, voies d'accès aux sorties et escaliers doivent également respecter les exigences minimales de hauteur, y compris sous les poutres et les conduits. Si la hauteur des plafonds de votre logement n'est pas suffisante, vous ne pourrez probablement pas ajouter un logement secondaire sans procéder à d'importants travaux de rénovation structurelle.

(Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Section B, articles 9.5.3.1, 9.8.2.2 et 9.9.3.4, Méthodes alternatives de mise en conformité - Section A, tableau 1.1.1.1.(6))

Séparations coupe-feu

Pour des raisons de sécurité incendie, tout nouveau logement secondaire doit être complètement séparé du reste de la maison par des murs, des portes, des planchers et des plafonds protégés contre le feu. Le degré de résistance au feu désigne la durée pendant laquelle un matériau ou un assemblage résiste à la propagation de la chaleur et du feu afin de laisser aux occupants suffisamment de temps pour quitter le bâtiment avant qu'un incendie ne se propage entre les unités. Le degré de résistance au feu requis pour un logement secondaire dépend de la structure existante du bâtiment, de la conception de votre maison, du nombre et du type de détecteurs de fumée que vous installez, et/ou la présence de gicleurs. Vous

Qu'est-ce qu'une séparation coupe-feu?

Une séparation coupe-feu est une barrière physique (sol, mur, plafond ou porte à fermeture automatique) qui ralentit la propagation du feu et de la fumée d'une zone à l'autre. Le degré de résistance au feu d'une séparation coupe-feu dépend du type et de la combinaison des matériaux utilisés. Par exemple, une séparation coupe-feu de 30 minutes peut être construite à l'aide de poteaux en bois standard de 2" x 4", d'une isolation thermique placée dans les espaces entre les poteaux et de panneaux de gypse de 12,7 mm (1/2") des deux côtés. Le respect des exigences structurelles pour les degrés de résistance au feu de 15 minutes et de 30 minutes vous aidera également à satisfaire aux exigences en matière de séparation acoustique.

devez également assurer une résistance au feu d'au moins une heure entre votre habitation et les habitations voisines contiguës.

(Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Section B, article 9.10., Méthodes alternatives de mise en conformité - Section A, tableau 1.1.1.1.(6))

Détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone

Toutes les maisons comportant un logement secondaire doivent être équipées d'un détecteur de fumée dans chaque unité d'habitation, ainsi que dans les espaces communs. Les détecteurs de monoxyde de carbone doivent également être installés dans chaque maison qui contient un appareil à combustible ou un garage de remisage. À moins que votre maison ne soit équipée de gicleurs, les détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone doivent être interconnectés pour sonner à l'unisson dans les deux unités, ce qui permet d'alerter rapidement tous les occupants en cas d'urgence. L'alimentation des alarmes doit être câblée, mais les connexions entre les appareils peuvent être sans fil.

(Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Section B, paragraphe 9.10.19. et article 9.32.)

Isolement acoustique

L'insonorisation entre les unités d'habitation favorise un environnement privé et positif pour tous les occupants. Le Code du bâtiment prévoit des options pour les séparations phoniques afin d'aider les propriétaires à résoudre le problème

de la transmission du bruit entre les unités d'habitation. En plus de la résistance aux bruits de structure, vous pouvez également installer des revêtements absorbant les sons, tels que des moquettes, pour minimiser la transmission des bruits quotidiens tels que la marche ou les jeux d'enfants.

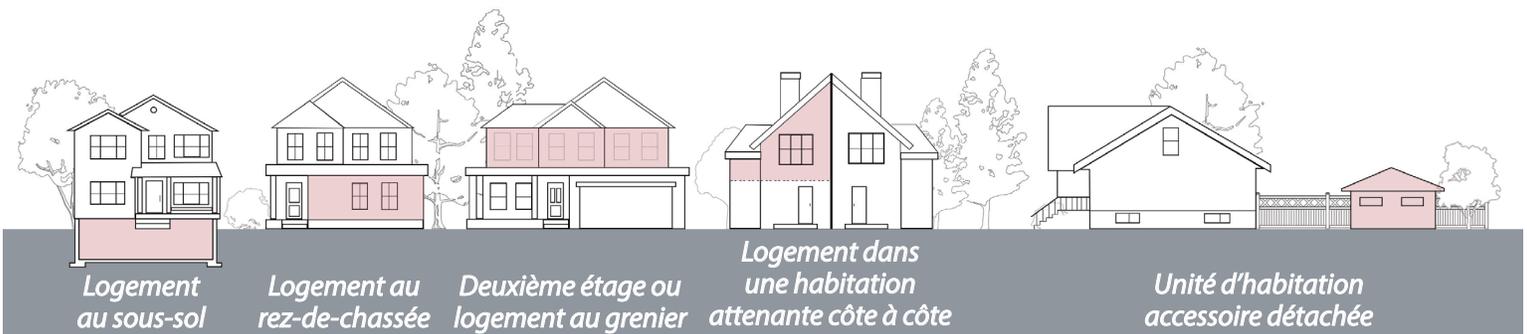
(Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Section B, article 9.11., Méthodes alternatives de mise en conformité - Section A, tableau 1.1.1.1.(6))

Habitations contiguës

Si vous vivez dans une maison en rangée, telle qu'un duplex côte à côte ou une maison jumelée, vous devrez respecter d'autres exigences du Code du bâtiment. Vous ne pouvez pas construire un logement secondaire si une partie de votre logement ou du logement proposé se trouve au-dessus ou au-dessous d'un autre logement ou d'une autre pièce d'habitation dans le même bâtiment. Votre logement, y compris le logement secondaire, doit être complètement séparé des bâtiments attenants voisins par un mur, un plancher ou un plafond vertical continu résistant au feu. Notez que de nombreuses juridictions n'autorisent pas la construction de logements secondaires dans des habitations attenantes, même si le Code du bâtiment le permet.

Contactez votre service d'urbanisme local pour savoir ce qui est autorisé sur votre propriété.

(Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Section A, Figure A-1.4.1.2.(1)-C.)



Types de logements secondaires et d'UHA

PRINCIPALES EXIGENCES DU CODE DU BÂTIMENT POUR LES UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES

Les unités d'habitation accessoires doivent répondre à toutes les normes du Code du bâtiment pour un bâtiment indépendant, y compris toutes les exigences susmentionnées. Cette section présente certaines des exigences supplémentaires du Code du bâtiment que vous devez respecter lors de la construction d'une UHA séparée de votre maison. Si vous construisez une UHA neuve, elle ne pourra pas bénéficier des méthodes alternatives de mise en conformité et devra répondre à toutes les normes du Code du bâtiment en vigueur pour un bâtiment séparé. Pour aider les propriétaires, certaines communautés proposent désormais un processus de conception préapprouvé pour les UHA.

Fondations et semelles

Les UHA nécessitent généralement des semelles et des murs de fondation semblables à ceux d'une maison individuelle classique. Même si vous achetez un bâtiment préfabriqué, vous devrez prévoir des fondations adéquates pour l'UHA. Selon vos objectifs et votre budget, plusieurs solutions d'aménagement peuvent s'offrir à vous. *(Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Section B, article 9.15).*

Raccordements aux égouts et à l'eau

Toutes les unités d'habitation d'une propriété doivent être alimentées en eau chaude et froide dans chaque cuisine, salle de bain et buanderie. Toutes les unités d'habitation doivent également être raccordées à un réseau d'égouts public ou privé. Les exigences en matière de raccordement pour les UHA varient en fonction du type et de l'emplacement des services et des points de raccordement existants, des conditions du sol et de la topographie. Les règlements de certaines autorités municipales exigent que les UHA soient desservies par un branchement de la maison existante, plutôt que d'être raccordées directement aux conduites de branchement à

partir de la rue. Il se peut que vous deviez mettre à niveau les conduites de branchement de votre maison existante afin de desservir correctement une UHA, ce qui pourrait avoir une incidence sur les coûts et sur l'aménagement paysager. Il est préférable de contacter votre service local d'urbanisme ou de construction pour confirmer les éventuelles exigences en matière d'entretien. *(Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Section B, article 9.31).*

Séparations spatiales entre bâtiments

En tant que bâtiments indépendants, les UHA doivent respecter les exigences du Code du bâtiment en matière de séparations spatiales, autrement appelées « distances de séparation ». La distance de séparation est la distance entre la façade d'un bâtiment et la limite de propriété ou une ligne imaginaire entre deux bâtiments. Les exigences en matière de séparation spatiale sont basées sur la capacité des services d'incendie à arriver avant qu'un incendie ne se propage d'une structure à l'autre. Votre maison existante et l'UHA proposée doivent toutes deux être conformes aux exigences en matière de séparation spatiale. Cela signifie que vous devrez peut-être retirer toutes les fenêtres de votre maison existante qui font face à l'UHA afin de respecter les exigences en matière de vitrage et d'ouvertures non protégées. *(Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Section B, articles 9.10.14. et 9.10.15.)*

Ouvertures de fenêtres

Les fenêtres offrent à la fois un cadre de vie agréable et un moyen d'évacuer un logement en cas d'urgence. En raison du risque de propagation du feu, le Code du bâtiment prévoit des normes concernant la surface totale d'un mur qui peut être constituée de fenêtres non protégées. Cette surface varie en fonction de la distance entre les murs du bâtiment et les bâtiments ou structures adjacents. *(Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Section B, articles 9.10.14. et 9.10.15.)*

EXIGENCES SUPPLÉMENTAIRES DU CODE DU BÂTIMENT POUR TOUS LES TYPES DE LOGEMENTS

Cette section présente les principales exigences du Code du bâtiment que vous devez respecter lors de la construction d'un logement secondaire ou d'une UHA. N'oubliez pas que des dispositions supplémentaires

du Code du bâtiment peuvent s'appliquer en fonction de votre propriété existante et de ce que vous envisagez de construire. Il est de votre responsabilité de vous assurer que toutes les exigences du Code du bâtiment sont respectées lors de la construction de votre logement secondaire ou UHA.



Principales exigences du Code du bâtiment pour les logements secondaires

Sortir en toute sécurité

Chaque unité d'habitation doit disposer d'un moyen sûr de sortir en cas d'urgence, soit directement, soit par un couloir ou un espace commun séparé du feu. Dans certains cas, une deuxième sortie (p. ex., une fenêtre) peut être nécessaire. Les fenêtres susceptibles d'être utilisées comme issues de secours doivent être faciles à ouvrir et suffisamment grandes pour qu'une personne puisse y passer. En garantissant un accès clair et dégagé aux sorties, ainsi qu'un chemin protégé entre le bâtiment et une zone dégagée, telle qu'une allée ou une rue, vous vous assurez que les occupants disposent d'un moyen sûr d'évacuer les lieux en cas d'urgence.

(Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Section B, article 9.9.)

Fenêtres des chambres à coucher

À moins que votre maison ou bâtiment annexe ne soit équipé de gicleurs, toutes les pièces susceptibles d'être utilisées pour dormir doivent avoir au moins une fenêtre ou une porte donnant directement sur l'extérieur. En cas d'incendie dans votre logement, les locataires qui dorment doivent pouvoir se mettre à l'abri par un chemin dégagé et sans obstacle. Les fenêtres des chambres à coucher doivent pouvoir s'ouvrir facilement de l'intérieur et être suffisamment grandes pour qu'une personne puisse y passer. Des soupirails sont parfois nécessaires afin de répondre aux exigences minimales en matière de dégagement. Il peut être nécessaire de découper une fondation ou un mur extérieur pour installer ou agrandir une fenêtre existante. Sachez que vous devrez également respecter les séparations spatiales exigées par le Code du bâtiment si les fenêtres de votre logement secondaire ou UHA donnent sur une cour latérale.

(Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Section B, article 9.9.10. et paragraphe 9.10.15.4(3)).

Chauffage et ventilation

Pour la santé et la sécurité des occupants, des systèmes adéquats de chauffage et de ventilation d'air frais doivent être installés dans le logement secondaire ou l'UHA. Les logements doivent être équipés de commandes de température

individuelles et de systèmes de chauffage capables de maintenir une température de l'air ambiant à l'intérieur du logement d'au moins 22°C dans tous les espaces de vie pendant les mois les plus froids de l'année. L'approche la plus courante pour chauffer un logement secondaire ou une UHA consiste à installer des plinthes chauffantes. Les systèmes partagés entre un logement principal et un logement secondaire peuvent être coûteux en raison d'éléments tels que les clapets coupe-feu, qui nécessitent une inspection permanente et un réarmement après chaque activation. Il est recommandé de faire appel à un professionnel pour la conception de systèmes partagés.

(Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Section B, article 9.33 et Section B, partie 6).

Capacité en gaz et en électricité

La construction d'un logement secondaire à l'intérieur d'une maison peut entraîner une demande importante pour votre système électrique, en particulier si le logement comprend une cuisinière et un sèche-linge électriques. Avant de construire votre logement secondaire, un entrepreneur en électricité agréé doit évaluer si votre système électrique actuel peut répondre à la demande d'un nouveau logement ou si une mise à niveau est nécessaire. Une UHA nécessitera probablement son propre panneau électrique pour répondre aux besoins de ses occupants. Dans les deux cas, vous devrez vous assurer que les occupants de votre logement ont un accès libre au panneau électrique principal ou à un panneau secondaire desservant leur logement. Vous pouvez également envisager d'installer un deuxième compteur électrique afin que votre locataire puisse assumer la responsabilité de sa propre consommation d'énergie et de ses paiements. Tous les travaux relatifs au gaz et à l'électricité doivent répondre aux exigences du *Safety Standards Act* et doivent être réalisés par un entrepreneur agréé en gaz ou en électricité.

(Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Section B, article 9.34).



Plomberie

Vous devrez probablement ajouter plusieurs appareils de plomberie pour desservir un nouveau logement secondaire ou UHA. Vous devrez vous assurer auprès de votre autorité municipale que vos conduites de branchement sont adéquates pour répondre aux besoins accrus en matière d’approvisionnement en eau et d’évacuation des eaux usées nécessaires à la création et à l’occupation d’une unité d’habitation supplémentaire. Vous pouvez également exiger un pompage pour les logements construits sous le niveau du sol. Il peut également être utile d’installer un robinet d’arrêt à l’endroit où l’alimentation en eau pénètre dans chaque logement, de sorte que lorsque l’alimentation en eau d’un logement est coupée, le service de l’autre logement n’est pas interrompu. Sachez que, si votre propriété est raccordée à un puits, des réglementations supplémentaires peuvent s’appliquer et vous devez vous adresser aux autorités municipales et aux autorités sanitaires pour obtenir des conseils. Tous les travaux de plomberie réalisés pour un logement secondaire ou une UHA doivent être effectués par un plombier certifié et doivent être conformes au *Code de plomberie de la Colombie-Britannique*.

(Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Section B, article 9.31).

Rénovations liées au radon

Le radon est un gaz naturel qui peut s’accumuler à l’intérieur des bâtiments et qui est l’une des principales causes de cancer du poumon chez les non-fumeurs. La construction de toute structure séparant l’intérieur de votre logement du sol nécessitera la mise en place d’un système de dépressurisation de sous-plancher. S’il s’avère que les niveaux de radon justifient des mesures d’atténuation, l’installation brute permet une conversion facile et peu coûteuse à un système d’atténuation actif. Le dépistage est le seul moyen de connaître le niveau de radon dans votre maison, c’est pourquoi nous vous conseillons vivement d’effectuer un dépistage à long terme du radon avant et après tout projet de construction. Vous pouvez faire appel à un professionnel ou utiliser un test à faire soi-même, disponible auprès de la BC Lung Foundation, dans certaines bibliothèques locales et auprès d’un certain nombre de fournisseurs privés.

(Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Section B, article 9.13.4.)



ENJEUX ET SOLUTIONS EN MATIÈRE DE CONFORMITÉ AU CODE DU BÂTIMENT

Certaines exigences du Code du bâtiment peuvent être difficiles à respecter lors de la construction d'un logement secondaire dans une maison existante. Par exemple, la hauteur des plafonds, le dégagement au-dessus des escaliers et la hauteur libre sous les poutres peuvent nécessiter d'importantes modifications structurelles pour répondre aux normes en vigueur relatives à un logement secondaire dans une maison. Le Code du bâtiment prévoit des méthodes alternatives limitées de mise en conformité dans le cas où la conception ou la structure existante de votre maison présente des difficultés pratiques ou financières importantes pour satisfaire aux exigences du Code relatives à un logement secondaire. Sachez que si vous construisez une nouvelle UHA ou un logement secondaire dans une maison nouvellement construite, vous ne pourrez pas recourir à des méthodes alternatives de mise en conformité et devrez respecter toutes les exigences du Code du bâtiment en vigueur. Nous vous conseillons vivement de travailler avec un professionnel de la conception ou de la construction si vous pensez devoir recourir à des méthodes alternatives pour satisfaire aux exigences du Code. (*Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Section A, tableau 1.1.1.1.(6)*).

Bâtiments patrimoniaux

Souvent, les bâtiments patrimoniaux ne répondent pas aux exigences du Code en vigueur et, dans de nombreux cas, la mise en conformité des bâtiments anciens lors d'une rénovation n'est pas matériellement possible ou risque de compromettre l'aspect historique ou le caractère authentique du bâtiment. Le Code du bâtiment prévoit des méthodes alternatives limitées de mise en conformité pour les bâtiments patrimoniaux afin qu'ils répondent aux normes de sécurité des personnes et de protection contre l'incendie. Sachez que, si votre maison a été désignée comme bâtiment patrimonial, il se peut que vous deviez également demander à vos autorités municipales de procéder à un examen du patrimoine. Contactez un agent du bâtiment de votre municipalité ou un professionnel de la construction pour obtenir des conseils spécifiques à votre propriété. (*Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Section A, tableau 1.1.1.1.(5)*).

AUTRES CONSIDÉRATIONS RELATIVES À LA CONCEPTION ET À LA CONSTRUCTION

Outre les normes du Code du bâtiment, il existe plusieurs autres facteurs à prendre en compte qui peuvent influencer la faisabilité et l'habitabilité de votre logement secondaire ou UHA.

Garder votre logement frais

Alors que les communautés de la Colombie-Britannique sont confrontées à des températures estivales de plus en plus élevées, la capacité à rafraîchir un espace de vie peut contribuer à la sécurité des personnes et des biens et au confort de votre locataire. Ceci est particulièrement important pour les logements situés dans le grenier de votre maison, au-dessus d'un garage ou dans d'autres zones susceptibles d'être affectées de manière significative par les températures extérieures. Parmi les options envisageables, on peut citer les fenêtres mobiles, les ventilateurs, les climatiseurs et les thermopompes.

Transfert des odeurs

Les odeurs nauséabondes sont une source fréquente de plaintes entre locataires et locateurs. Sachez que, si votre logement partage des conduits avec un logement secondaire, les odeurs peuvent se transmettre plus rapidement que dans un logement doté de systèmes de ventilation distincts. Vous pouvez installer un système de chauffage et/ou de ventilation distinct dans votre logement ou installer des registres et des filtres dans les systèmes communs afin de réduire la transmission des sons et des odeurs entre les unités d'habitation.

Espaces et services communs

Bien que le Code du bâtiment prévoie des exigences en matière de séparation coupe-feu pour les espaces communs, vous devez examiner attentivement la manière dont les foyers d'entrée, les buanderies, les panneaux électriques, les réservoirs d'eau chaude, les garages et les salles de chauffage seront accessibles et partagés. Par exemple, les occupants d'un logement secondaire ou d'une UHA doivent pouvoir accéder librement aux thermostats, aux réservoirs d'eau chaude et aux panneaux électriques, sans que les occupants de l'autre logement n'aient à s'en occuper.

Stationnement et aménagement paysager

Le stationnement est l'une des préoccupations les plus courantes des voisins de propriétés comportant un logement secondaire ou une UHA. Bien que de nombreuses autorités municipales exigent une place de stationnement supplémentaire hors rue pour l'usage exclusif des occupants de votre logement, la taille et l'orientation de ces places peuvent varier d'une juridiction à l'autre. Certaines autorités municipales ont également des exigences spécifiques concernant les surfaces imperméables, les allées menant aux entrées, les clôtures et les écrans pour les aires de stationnement et les espaces réservés aux déchets. Pensez à vos voisins lorsque vous aménagez l'éclairage extérieur, les espaces d'agrément et le stationnement. Il est important de consulter votre service d'urbanisme local pour connaître les exigences spécifiques relatives au stationnement et à l'aménagement paysager de votre propriété.

Espaces extérieurs

Certaines autorités municipales exigent l'accès à un espace extérieur pour les personnes vivant dans des logements secondaires et des UHA. Si votre maison dispose d'une cour, vous pouvez vous demander comment et si cet espace sera partagé, et quelles sont les attentes liées à son utilisation. Vous pouvez également penser à l'aménagement des espaces réservés à la collecte des déchets et du recyclage, afficher de manière bien visible l'adresse du logement pour les services d'urgence, désigner des espaces fumeurs, prévoir des stationnements couverts et/ou des bornes de recharge pour les scooters électriques et aménager des chemins pavés vers les entrées. Il peut être utile de faire appel à un professionnel pour obtenir des conseils sur la manière de relever les défis de conception propres à votre maison et à votre propriété.

Élimination et entreposage des matériaux de construction

Les programmes d'élimination et de recyclage des matériaux de construction varient d'une communauté à l'autre. Dans la plupart

des cas, les déchets de construction ne peuvent pas être collectés avec les déchets domestiques, en particulier s'ils contiennent des matériaux sensibles comme l'amiante. Vous devez également prendre des précautions pour entreposer correctement les déchets combustibles pendant le processus de démolition et de construction et ne pas créer de risque indu. Contactez votre service local d'urbanisme ou de construction pour obtenir des instructions spécifiques sur la manière de traiter les déchets de construction.

Garantie habitation

Toutes les maisons construites en Colombie-Britannique par des constructeurs résidentiels agréés doivent être couvertes par une garantie habitation pendant au moins deux ans sur la main-d'œuvre et les matériaux (y compris les infractions aux Code du bâtiment), cinq ans sur l'enveloppe du bâtiment et dix ans sur la structure. Une UHA répond à la définition d'une « nouvelle maison » au sens de la *Homeowner Protection Act* et doit donc être construite par un constructeur résidentiel agréé et couverte par une garantie habitation, à moins que la réglementation n'en dispose autrement. Si vous

ajoutez un logement secondaire à votre logement existant et que celui-ci a moins de dix ans, il est possible qu'il soit déjà couvert par une garantie habitation. Avant de construire un logement secondaire à l'intérieur de votre maison, vous devez examiner attentivement les documents de votre police d'assurance de la garantie habitation pour savoir ce qui est exclu et connaître les conditions de limitation de votre couverture. L'assurance garantie habitation peut être limitée si des changements, des modifications ou des ajouts sont apportés à votre maison par une personne autre que le constructeur après l'occupation initiale. Vous devez contacter votre fournisseur de garantie habitation si vous avez des questions sur l'impact que pourrait avoir une rénovation qui vise à ajouter un logement secondaire sur la protection offerte par la garantie habitation de votre maison.

PERMIS DE CONSTRUCTION

Même si le zonage de votre propriété vous permet de construire un logement secondaire ou une UHA, le nouveau logement n'est pas considéré comme « légal » s'il n'a pas été inspecté pour vérifier sa conformité avec le Code du bâtiment de la Colombie-Britannique.



À l'inverse, les logements secondaires et les UHA qui répondent à toutes les exigences du Code du bâtiment ne seraient pas considérés comme « légaux » s'ils ne répondent pas également aux exigences du zonage et des autres règlements.

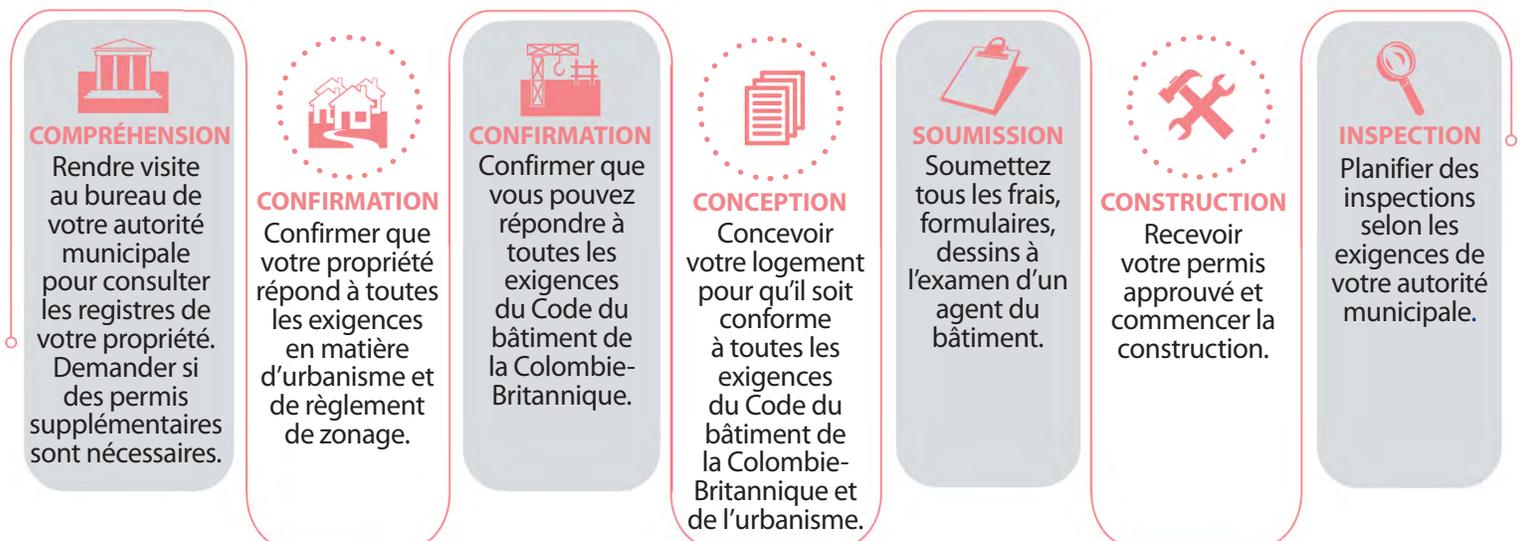
Un permis de construction garantit que la conception de votre logement secondaire ou UHA est conforme à toutes les exigences du Code du bâtiment et du zonage. Le permis de construction doit être délivré avant le début des travaux dans votre logement, qu'il s'agisse de démolition ou de construction. Si vous construisez une UHA, le permis de construction ne sera délivré que si vous fournissez un formulaire d'inscription de la nouvelle maison, obtenu auprès du BC Housing's Licensing and Consumer Services.

Nous vous encourageons à prendre rendez-vous avec votre autorité municipale pour une réunion préalable à la demande ou une évaluation du site afin d'examiner votre dossier et de vous assurer que vous comprenez bien les exigences spécifiques à votre propriété. La procédure de demande de permis de construction diffère légèrement d'une autorité municipale à l'autre. Toutefois, vous ou votre entrepreneur devrez généralement remplir un formulaire de demande de permis de construction, payer des frais et fournir des plans de votre maison et de votre propriété et identifier les éléments qui sont à construire ou à rénové. Ces plans indiquent

l'emplacement de tous les murs, portes, fenêtres, escaliers, séparations coupe-feu et sorties. Un agent du bâtiment examinera les plans et vous indiquera les modifications à apporter pour satisfaire aux exigences du Code du bâtiment. Il vous incombe de veiller à ce que votre logement soit conforme à toutes les exigences du Code du bâtiment. Les demandes incomplètes ou les conceptions qui ne répondent pas aux normes du Code du bâtiment peuvent entraîner un retard ou un rejet de votre demande de permis. Il est donc conseillé de consulter un professionnel de la conception ou de la construction dès le début pour vous guider dans la procédure d'obtention du permis.

Que se passe-t-il si vous n'obtenez pas de permis?

Si vous ou votre entrepreneur entreprenez la construction de votre logement secondaire ou de votre UHA sans avoir obtenu de permis de construction, vous vous exposez à des amendes ou à un avis sur le titre de votre propriété, injonction d'arrêter les travaux ou à une injonction de démolir les travaux déjà effectués. Dans certains cas, le fait de travailler sans permis peut avoir des conséquences juridiques. Si vous n'êtes pas sûr des types de permis dont vous avez besoin pour votre projet, contactez votre service local d'urbanisme ou de construction pour obtenir des conseils.



AVEZ-VOUS BESOIN D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION?



Vous devez demander un permis de construction pour créer un nouveau logement secondaire ou une UHA? Vous ne pouvez commencer aucune étape d'un projet, y compris la démolition ou l'excavation, tant qu'un permis de construction n'a pas été délivré.

Vous avez **besoin** d'un permis de construction dans les cas suivants :

- rénovation d'une maison existante, y compris la construction d'un nouveau logement secondaire;
- transformation d'un espace existant en logement secondaire;
- achèvement d'un projet inachevé d'un bâtiment existant (p. ex., une salle de bain ou sous-sol);
- construction d'une nouvelle UHA ou rénovation d'un bâtiment accessoire existant en vue d'y ajouter une UHA;
- installation ou modification de la plomberie;
- raccordement à un réseau d'égouts ou d'eau;
- installation d'un abri de voiture;
- installation d'un foyer, d'un poêle à bois ou d'un autre appareil de chauffage au bois; et/ou
- modification de l'occupation d'un bâtiment (p. ex., transformation d'un sous-sol en un logement secondaire ou d'un bureau en chambre à coucher).

En général, **vous n'avez pas besoin** d'un permis de construction pour les travaux suivants :

- remplacement des portes et fenêtres sans modification de l'emplacement, du type et des dimensions existants;
- remplacement des revêtements de sol
- pose de placards;
- peinture; et/ou
- réparation ou remplacement d'une toiture (à condition qu'il n'y ait pas de modifications structurelles).

Conseil : Si vous avez engagé un entrepreneur pour superviser la construction de votre logement, vous devez lui donner une autorisation écrite (« mandat ») d'agir en votre nom. Si un entrepreneur commence à travailler dans votre logement sans votre autorisation écrite, il serait bon que vous confirmiez l'état d'avancement de la demande de permis de construction auprès de votre entrepreneur ou des autorités municipales. Vous devriez également demander à votre entrepreneur une copie de tous les plans approuvés pour vos dossiers.

Inspections

Les agents du bâtiment peuvent visiter votre propriété à différentes étapes de la construction pour s'assurer que les travaux sont conformes au Code du bâtiment et tous les plans approuvés. Selon la juridiction dont vous relevez, vous pouvez être soumis à des inspections de la charpente, de l'isolation, de la plomberie, du câblage et de l'occupation des lieux. Vous ne devez pas compléter les travaux avant que l'inspection n'ait eu lieu, sinon on pourrait vous demander de rouvrir des murs, d'enlever des revêtements de sol ou d'exposer les travaux à des fins d'inspection. Il vous incombe, ainsi qu'à votre entrepreneur, de planifier les inspections avec les autorités municipales aux moments opportuns.

Occupation

Une fois que les agents du bâtiment de votre municipalité ont effectué l'inspection finale de votre logement secondaire ou UHA et ont confirmé qu'il est conforme aux plans approuvés et à toutes les autres conditions, vous recevrez un avis écrit indiquant que le logement peut être occupé. Si vous faites appel à un entrepreneur pour superviser la construction de votre logement, veillez à obtenir de sa part une copie du permis d'occupation ou d'autres documents écrits.

CONSEILS POUR L'EMBAUCHE D'UN ENTREPRENEUR

En tant que propriétaire d'immeuble et futur locateur, il vous incombe de respecter toutes les exigences en matière de zonage, de Code du bâtiment et de permis, ainsi que de prévoir toutes les inspections nécessaires. Notez que tous les travaux de plomberie, de gaz et d'électricité doivent être effectués par des ouvriers certifiés et que les UHA doivent être construites par un constructeur résidentiel agréé et faire l'objet d'une police d'assurance de garantie habitation, à moins d'en être exempté par la *Homeowner Protection Act*. BC Housing tient un registre public dans lequel vous pouvez rechercher les constructeurs de votre localité disposant d'une licence valide et en règle. Assurez-vous de choisir un constructeur qui possède une licence d'« entrepreneur général ».

Bien que le recours à un bon entrepreneur puisse vous coûter cher au départ, vous économiserez probablement de l'argent en évitant les retards, les erreurs de conception et, éventuellement, en réparant ou en refaisant des travaux défectueux. Selon ce qui est prévu dans votre contrat, votre entrepreneur sera chargé de trouver et d'engager des ouvriers certifiés, de s'assurer que les travaux sont effectués correctement,

Drapeaux rouges

Vous devez vous sentir en confiance avec l'entrepreneur que vous choisissez. S'il ne veut pas ou ne peut pas répondre à vos questions, ou s'il ne vous fournit pas de références de clients pour des travaux antérieurs, vous pouvez poursuivre vos recherches. De même, si un entrepreneur fournit un devis sans avoir visité votre propriété, il se peut que le devis ne comprenne pas tous les travaux nécessaires et que vous deviez payer pour régler des problèmes qui auraient dû être identifiés dès le départ.

Vous devez vous méfier des entrepreneurs qui vous demandent une grosse somme d'argent à l'avance, en particulier pour des travaux qui n'ont pas encore été réalisés. Évitez les entrepreneurs qui vous proposent une réduction si vous payez comptant sans contrat écrit. Le fait de disposer d'un contrat détaillé, écrit et signé vous permettra de vous protéger contre toute responsabilité, de ne pas vous retrouver avec un travail de mauvaise qualité ou de ne pas payer plus que ce que vous aviez prévu.

de planifier les inspections, de nettoyer le chantier après les travaux et de souscrire une assurance responsabilité civile pour couvrir les risques de dommages causés par les travaux, tels que les blessures des travailleurs et les dommages matériels. Si vous décidez de superviser la construction vous-même, vous devrez vous assurer que les ouvriers disposent d'une assurance appropriée et vous serez responsable de la sécurité de tous les travailleurs présents sur votre propriété.

Trouver un entrepreneur

Il est important d'engager un entrepreneur réputé qui a fait ses preuves. Vous pouvez chercher des références :

- les amis et les membres de la famille qui ont construit des logements secondaires ou des UHA;
- le registre public des constructeurs résidentiels agréés de BC Housing;
- les associations locales de constructeurs ou de rénovateurs, telles que la Canadian Home Builders' Association of British Columbia ou le répertoire des entrepreneurs agréés de CleanBC;
- l'outil « Find a Licensed Contractor in BC » de Technical Safety BC;
- magasins locaux de matériaux de construction et de quincaillerie; et/ou
- le service de la construction de votre municipalité.

Prenez soin de rencontrer les entrepreneurs en personne afin de les connaître et de vous renseigner sur leur travail. Renseignez-vous sur les garanties qu'ils offrent pour les travaux achevés et précisez qui sera responsable de l'obtention des permis et des inspections nécessaires. Demandez la preuve qu'ils sont couverts par une caution et qu'ils détiennent une assurance contre les accidents du travail et une assurance responsabilité civile.

Si vous souhaitez travailler avec un entrepreneur après l'avoir rencontré en personne, demandez des références à d'anciens clients (et contactez-les). Renseignez-vous sur l'expérience qu'a eue

le client en travaillant avec l'entrepreneur et sur la qualité du travail lui-même. Vous pouvez également consulter le Better Business Bureau pour vous assurer que l'entreprise est membre en règle. Ne signez jamais rien et ne versez jamais d'acompte ou de provision tant que vous n'avez pas accepté les termes d'un contrat avec l'entrepreneur de votre choix.

Demander des devis

Il est conseillé de demander des devis à au moins trois entrepreneurs, mais n'oubliez pas que le prix le plus bas n'est pas toujours la meilleure affaire. Soyez précis sur ce que vous recherchez, car le coût de la construction peut varier considérablement en fonction du type, de la qualité et de la marque des matériaux utilisés. Il est préférable de demander des devis une fois que les plans ont été établis; toutefois, vous devrez peut-être faire appel à un entrepreneur plus tôt si vous avez besoin d'aide pour planifier et concevoir votre logement. L'entrepreneur doit visiter votre propriété afin de pouvoir inclure dans son devis toutes les particularités structurelles, géologiques, ou des considérations techniques. Lorsque vous recevez un devis, assurez-vous de comprendre exactement quelle main-d'œuvre et quels matériaux sont inclus et quels sont les frais et paiements supplémentaires que vous devrez effectuer.

Signer un contrat

La seule façon de s'assurer qu'un entrepreneur réalisera les travaux comme prévus (et au prix convenu) est d'établir un contrat écrit et détaillé. Partez du principe que tout ce qui n'est pas clairement mentionné dans le contrat entraînera des délais et des coûts supplémentaires. Le contrat doit au moins comprendre les éléments suivants :

- noms et adresses des deux parties;
- dates de début et de fin de la conception et de la construction;
- une description détaillée des travaux à réaliser;
- qui est responsable de l'embauche des travailleurs et des ouvriers, y compris de

l'indemnisation des travailleurs et de la couverture de la responsabilité civile;

- qui est responsable de l'obtention des permis, de la soumission des documents et de la planification des inspections;
- qui est responsable du nettoyage du site, de l'enlèvement des débris et de l'élimination correcte des déchets de construction;
- détails spécifiques de l'assurance responsabilité civile et l'assurance dommages exigées de l'entrepreneur;
- un calendrier de paiement qui indique le montant que vous allez payer et les étapes auxquelles les paiements doivent être effectués;
- la durée de la garantie sur la main-d'œuvre et les matériaux et ce qu'elle comprend;
- une description détaillée de tout ce qui vous a été promis en échange du prix convenu; et Une preuve de la licence de constructeur résidentiel et de la souscription de l'assurance couvrant la garantie habitation, si vous construisez une nouvelle UHA.

Nous vous recommandons fortement d'utiliser les contrats types de l'industrie, que vous pouvez trouver en ligne auprès de la Canadian Home Builders' Association of BC et d'organisations similaires. Assurez-vous d'avoir lu et compris l'intégralité du contrat avant de le signer. Une fois que vous et votre entrepreneur aurez signé un contrat, vous devez conserver des copies de tous les documents et de la correspondance relatifs au contrat.

Conseil : Assurez-vous de spécifier exactement les services que vous souhaitez obtenir dans votre contrat, y compris le nettoyage du site, l'obtention des permis et des inspections, l'embauche des travailleurs et des ouvriers certifiés, et la souscription d'une assurance responsabilité civile et d'une assurance dommages.

Paiements et retenues

Votre contrat écrit doit inclure un calendrier de paiement détaillé lié à la fin satisfaisante des travaux. Demandez toujours un reçu pour vos paiements et ne payez pas pour un travail qui n'a pas été effectué.

N'effectuez pas le paiement final et ne signez pas le certificat de fin des travaux tant que toutes les exigences en matière de permis et d'inspection n'ont pas été satisfaites et que tous les travaux n'aient été achevés à votre satisfaction. Certains experts de l'industrie recommandent de retenir une partie de chaque paiement pour éviter qu'une hypothèque ne soit inscrite sur votre propriété si l'entrepreneur ne paie pas les fournisseurs, les ouvriers et les autres travailleurs. Ces retenues doivent être levées après 45 jours, lorsque le délai d'inscription d'une hypothèque a expiré.

Agir en bon voisin pendant la construction

Être un bon voisin pendant les travaux signifie essayer de minimiser les nuisances et les désagréments pour les autres habitants du quartier. Informez vos voisins de ce qui est prévu et des heures d'arrivée et de départ des ouvriers. Veillez à ce que les véhicules et les équipements ne bloquent les allées des voisins et n'endommagent les propriétés privées, y compris les aménagements paysagers, les clôtures et les cours latérales. Les chantiers doivent être laissés dans un état de propreté et d'ordre à la fin de chaque journée de travail, y compris l'enlèvement de toute saleté ou de tout débris qui est transporté depuis le chantier jusqu'à la rue.

Sachez que la plupart des autorités municipales ont adopté des règlements sur le bruit qui limitent le bruit des travaux de construction et des machineries lourdes aux jours de semaine et aux samedis pendant les heures de clarté. Vous pouvez éviter les problèmes ou les retards potentiels en respectant vos voisins, en communiquant efficacement et en suivant les bonnes pratiques de construction.



Location de votre logement

EXPLOITER UNE ENTREPRISE DE LOGEMENTS LOCATIFS

Un « locateur amateur » n'existe pas. Si vous louez un logement dans votre propriété, vous êtes un propriétaire professionnel et vous devez avoir les connaissances et les compétences nécessaires pour gérer votre entreprise. Vous aurez des dépenses liées à l'exploitation de votre entreprise de logements locatifs et devrez peut-être obtenir un permis de place d'affaires. Vous devrez tenir un registre de vos dépenses et déclarer tout revenu locatif à l'Agence du revenu du Canada. Vous pouvez bénéficier de déductions fiscales, telles que les intérêts hypothécaires, les frais d'entretien, les réparations et les frais juridiques, qui peuvent être déduits de vos revenus bruts lorsque vous calculez le montant de l'impôt à payer à la fin de l'année. Vous devriez obtenir des conseils professionnels pour vous assurer que vous comprenez les obligations juridiques et financières liées à l'exploitation d'une entreprise de logements locatifs.

Risques et avantages financiers

Être locateur n'est pas un revenu passif. La gestion d'une entreprise de logements locatifs est semblable à toute autre entreprise ou à tout autre investissement; il existe un potentiel de profit et de perte. Bien qu'il soit possible de prendre de nombreuses mesures en amont en s'informant sur les meilleures pratiques et les lois qui affectent

Avant de décider de louer votre logement secondaire ou UHA, posez-vous certaines questions :

- Est-ce que je veux gérer une entreprise à titre de locateur?
- Est-ce que je comprends les exigences en matière de permis, de taxes et d'assurance pour la location d'un logement?
- Est-ce que je comprends les risques et les avantages financiers liés à l'exploitation d'une entreprise de logements locatifs?
- Est-ce que je comprends mes droits et mes responsabilités en tant que locateur en vertu de la *Residential Tenancy Act*?
- Est-ce que je comprends les droits et les responsabilités de mon futur locataire en vertu de la *Residential Tenancy Act*?
- Suis-je prêt à louer le logement à long terme?
- Suis-je à l'aise pour avoir des conversations difficiles et gérer des conflits?

votre entreprise, des situations peuvent toujours survenir et vous empêcher de réaliser des bénéfices ou même entraîner des pertes importantes. La rentabilité de votre entreprise dépendra de nombreux facteurs, notamment :

- si votre propriété est située dans une zone à forte demande en location;
- si votre logement est bien entretenu, rénové et doté des commodités appropriées;

- si les loyers moyens dans votre région seront suffisants pour couvrir les dépenses de construction et d'entretien d'un logement, notamment les prêts, les taxes foncières, les assurances, les réparations, les frais juridiques et les frais de publicité;
- si votre logement est toujours habité par un locataire;
- si ce dernier cause des dommages importants au logement locatif; et
- si votre locataire paie le loyer.

Vous devez vous assurer que vous serez en mesure de couvrir vos dépenses si votre logement n'est pas occupé. Plus vous en saurez sur les risques et les avantages financiers liés à l'exploitation d'une entreprise de logements locatifs, mieux votre entreprise se portera.

Residential Tenancy Act

Que vous louiez un logement dans votre maison ou que vous gériez un immeuble entier, vous êtes un locateur si vous recevez de l'argent en échange de l'autorisation de vivre dans votre propriété. En tant que propriétaire, vous devez respecter toutes les exigences énoncées dans la *Residential Tenancy Act* (parfois appelé RTA). La *Residential Tenancy Act* est une loi provinciale qui définit les droits et les responsabilités des propriétaires et des locataires en Colombie-Britannique, y compris ce qui peut figurer dans une convention de location, comment et quand le loyer peut être augmenté, comment les dépôts sont gérés, comment il peut être mis fin à une location et comment les différends peuvent être réglés.

Residential Tenancy Branch (RTB)

La Residential Tenancy Branch (RTB) est un organisme neutre qui fournit des informations, des outils et des calculateurs en ligne, des formations, des formulaires et des conventions de location standard, des lignes directrices et des services de résolution des différends pour les locateurs et les locataires. Vous pouvez contacter la RTB par téléphone, par courriel, en personne ou en ligne.

Droits et responsabilités du locateur et du locataire

Tous les propriétaires et locataires de Colombie-Britannique se voient garantir certains droits fondamentaux en vertu de la *Residential Tenancy Act*, indépendamment de ce qui est écrit dans leur convention de location. Les locateurs ont des droits qui protègent leur propriété et leur entreprise, tandis que les locataires ont le droit de jouir en toute tranquillité d'un logement sûr, sécuritaire et bien entretenu.

Les responsabilités des propriétaires sont directement liées aux droits des locataires et vice versa. Tant les locateurs que les locataires ont un certain nombre de responsabilités qui sont imposées par la loi. N'oubliez pas qu'un logement secondaire ou une UHA est peut-être votre propriété, mais qu'il s'agit du domicile de votre locataire.

Les locateurs sont responsables de :

Se conformer à la **Residential Tenancy Act**, au **Code du bâtiment**, au **Human Rights Code**, au **Personal Information Protection Act**, et aux règlements municipaux



Fournir au locataire une **convention de location** écrite et un **rapport d'inspection de l'état des lieux**



S'assurer que le logement est **sûr et adapté**, notamment en ce qui concerne le chauffage, la plomberie, l'électricité et les serrures.



Fournir des **reçus** pour tous les paiements en espèces



Effectuer rapidement les **travaux de réparation et d'entretien** et maintenir le logement et ses équipements en bon état.



Payer tous les services d'utilité publique inclus dans le loyer



Donner un **préavis suffisant** avant de pénétrer dans votre logement, même pour des travaux de réparation et d'entretien.



Les locataires sont responsables de :

Se conformer à la **Residential Tenancy Act** et aux autres lois applicables

Respecter les dispositions convenues dans la **convention de location**

Maintenir le logement propre et réparer tout **dommage** causé par eux-mêmes ou leurs invités causent (à l'exclusion de l'usure normale)

Payer le loyer au plus tard le jour où il est dû

Informé le locateur des réparations ou des parasites qui doivent être traités

Payer tous les frais et dépôts qui sont convenus dans la convention de location

Respecter la **jouissance paisible** d'autrui et ne pas déranger les autres personnes vivant dans l'immeuble.

DISPOSITIONS DE LA RESIDENTIAL TENANCY ACT

Maintenant que vous comprenez vos droits et responsabilités en vertu du *Residential Tenancy Act*, vous devez connaître plusieurs dispositions relatives aux conventions de location, aux augmentations de loyer, aux dépôts de garantie, aux invités et aux animaux de compagnie. Vous ne pouvez pas vous soustraire à la *Residential Tenancy Act*. **C'est la loi.**

Début de la location

Les locataires sont tenus de préparer une convention écrite pour chaque location. Même si un propriétaire ne prépare pas de convention écrite, les clauses habituelles d'une convention de location s'appliquent. Il est dans l'intérêt des deux parties de signer une convention de location écrite en utilisant le formulaire de location approuvé par la RTB. Tous les accords de location pour les logements secondaires et les UHA doivent être conformes à l'ensemble des dispositions de la *Residential Tenancy Act*.

Augmentations de loyer

Vous ne pouvez augmenter le montant de votre loyer qu'une seule fois par an et dans la limite d'un pourcentage maximum fixé par la RTB. Pour augmenter le loyer, vous devez adresser à votre locataire un avis écrit au moins trois périodes de location avant l'augmentation prévue. Vous devez utiliser le formulaire « Avis d'augmentation de loyer » de la RTB pour informer votre locataire de toute augmentation de loyer.

Dépôts de garantie pour dommages

Même le meilleur des locataires peut accidentellement causer des dommages à votre logement. Vous êtes autorisé à percevoir un dépôt de garantie pouvant aller jusqu'à la moitié de la valeur d'un mois de loyer au début de la location. Ce dépôt vise à vous protéger au cas où votre locataire endommagerait le logement ou le partirait sans payer. Mais attention, les dépôts sont conservés en fiducie et doivent être restitués, avec les intérêts applicables, à la fin de la période de location, une fois que l'inspection



finale de l'état des lieux a été effectuée. Vous ne pouvez pas décider de conserver une partie ou la totalité du dépôt pour couvrir des dommages, des dépenses ou le loyer. Pour conserver tout ou partie du dépôt de garantie, vous devez présenter une demande auprès de la RTB dans les quinze jours suivant la fin de la location, en joignant la preuve que les dommages ont été causés par votre locataire. Vous devez agir rapidement pour restituer le dépôt de votre locataire ou introduire une demande d'indemnisation auprès de la RTB, sous peine de pénalités.

Animaux de compagnie et dépôts de garantie

Avant de louer votre logement, demandez-vous si vous accepterez les animaux de compagnie. De nombreuses autorités municipales limitent le nombre d'animaux de compagnie autorisés par propriété. Par conséquent, si vous avez des animaux de compagnie dans votre maison, vous devez vérifier les règlements locaux avant d'autoriser vos locataires à avoir des animaux de compagnie dans leur logement. Vous êtes autorisé à inclure dans la convention de location des restrictions concernant le nombre d'animaux de compagnie que votre locataire peut avoir, ainsi que le type et la taille de l'animal. La convention de location standard fournie par la province ne contient pas de clause restreignant les animaux de compagnie de quelque manière que ce soit, vous devrez donc en ajouter une si vous avez l'intention d'interdire les animaux de compagnie. Sachez que vous ne pouvez pas légalement empêcher votre locataire d'avoir un chien d'assistance ou un chien guide.

Si vous décidez d'autoriser les animaux de compagnie, vous êtes autorisé à demander un dépôt de garantie pour les dommages causés par les animaux de compagnie, d'un montant pouvant aller jusqu'à la moitié d'un mois de loyer. Le dépôt de garantie pour animaux de compagnie est prélevé en plus du dépôt de garantie pour dommages et vise à couvrir les éventuels frais liés à la présence d'un animal de compagnie dans le logement. Vous ne pouvez demander qu'un seul dépôt de garantie pour animaux de compagnie, quel que soit le nombre d'animaux que possède

le locataire, et les dépôts de garantie ne peuvent pas être perçus pour les chiens d'assistance et les chiens-guides certifiés. Contrairement aux dépôts de garantie pour dommages, qui doivent être perçus au début de la location, les dépôts de garantie pour animaux de compagnie peuvent être perçus à tout moment si vous permettez à un locataire d'avoir un animal de compagnie après qu'il ait emménagé.

Colocataires

Les colocataires sont conjointement responsables de tout ce qui concerne leur locataire. Vous êtes autorisé à inclure dans la convention de location des restrictions concernant les occupants supplémentaires, pour autant que les conditions ne soient pas discriminatoires. Ces conditions ne figurent pas dans la convention fournie par la province et doivent être ajoutées si vous souhaitez empêcher d'autres occupants de vivre dans le logement. Sachez que la *Residential Tenancy Act* régit la relation entre vous et le(s) locataire(s) désigné(s) dans votre convention de location et ne s'applique pas nécessairement à la relation entre colocataires. Pour votre protection et celle de vos locataires, nous vous conseillons vivement de veiller à ce que tous les adultes vivant dans votre logement soient nommés dans la convention de location.

Invités

Vous ne pouvez pas empêcher votre locataire de recevoir des invités pour la nuit dans son logement, ni lui faire payer une redevance pour les invités. Votre convention de location peut préciser le nombre d'occupants autorisés à vivre dans votre logement. Si un invité commence à vivre dans le logement à temps plein et que votre convention de location comprend une clause interdisant les occupants supplémentaires, vous pouvez avoir le droit de mettre fin à la location.

Fumer le tabac ou le cannabis

En tant que locateur, vous êtes autorisé à ajouter dans votre convention de location des clauses interdisant de fumer et/ou de vapoter du tabac ou du cannabis dans votre propriété. Vous pouvez également interdire la culture, la production et la



transformation du cannabis sur votre propriété en incluant des limitations dans votre convention de location. Si vous utilisez l'accord fourni par la province, les deux conditions suivantes devront être ajoutées en tant que limitations écrites dans votre convention de location. Si vous n'incluez pas de règles écrites concernant le fait de fumer ou de cultiver du tabac ou du cannabis, vous ne pourrez pas empêcher votre locataire de s'adonner légalement à ces activités. Si vous envisagez d'autoriser l'usage du tabac à l'extérieur, vous pouvez envisager de désigner une zone fumeurs sur votre propriété et de fixer des règles concernant la disposition des mégots de cigarettes et autres déchets.

Jouissance paisible

En tant que locateur, vous êtes tenu de veiller à ce que votre locataire bénéficie d'une jouissance paisible, d'une intimité et d'une tranquillité raisonnables dans son logement. Cela signifie qu'ils auront l'usage exclusif du logement pendant la durée de leur location et personne, y compris vous, n'entrera dans leur logement sans en avoir été dûment averti. Les locataires ont le droit de recevoir des invités pour la nuit, de cuisiner des plats qu'ils apprécient, de faire jouer de la musique à un niveau raisonnable, de pratiquer leur religion et d'utiliser tous les espaces communs décrits dans la convention de location. La jouissance paisible s'applique à tous les occupants; par conséquent, si vous ou

les autres locataires de l'immeuble se plaignent des nuisances causées par vos locataires, vous devez communiquer avec ces derniers et régler le problème.

Règlements relatifs à l'entretien

En vertu de la *Residential Tenancy Act*, vous êtes tenu d'entretenir votre bien immobilier, y compris d'effectuer les réparations nécessaires. Bien que la *Residential Tenancy Act* soit la loi la plus importante que vous devez comprendre en tant que locateur, ce n'est pas la seule loi qui s'applique aux propriétés locatives en Colombie-Britannique. Par exemple, les autorités municipales disposent souvent de règlements relatifs aux « normes d'entretien » ou de « bon voisinage » qui vous obligent à réparer et à entretenir votre logement, notamment en ce qui concerne les systèmes de chauffage, l'eau chaude, les infestations, les murs extérieurs, les toitures, les ascenseurs et les escaliers de secours. Si vous n'entretenez pas ou ne réparez pas votre logement en temps voulu, les autorités municipales peuvent envoyer un agent chargé de l'application des règlements pour inspecter votre logement, émettre des avertissements et des amendes, ou faire appliquer les règlements locaux d'une autre manière. Il est de votre responsabilité de lire et de comprendre toutes les réglementations locales relatives aux logements secondaires, à votre UHA et à la location.

PROCESSUS DE LOCATION

Investissez du temps et des efforts afin de trouver le bon locataire. Investir du temps et des efforts pour trouver le bon locataire est essentiel au succès de votre activité de location et à une expérience positive en tant que locateur. Ne vous précipitez pas dans le processus de sélection. Assurez-vous que le locataire que vous choisissez vous convient.

Recherche et sélection des locataires

Il existe de nombreuses façons d'annoncer votre logement, notamment par le bouche-à-oreille, les médias sociaux, les sites Web des logements universitaires ou les petites annonces en ligne ou dans la presse écrite. Vous pouvez également faire appel à un gestionnaire de biens ou à un agent immobilier pour trouver et sélectionner des locataires pour votre logement. Préparez-vous à interviewer plusieurs locataires potentiels, à faire visiter votre logement à plusieurs reprises et à effectuer de nombreuses vérifications de références.

La chose la plus importante que vous puissiez faire pour assurer la sécurité de votre bien

et éviter des problèmes futurs est d'être très minutieux durant le processus de présélection et de sélection. N'oubliez pas que vous devez être en mesure d'entretenir des relations professionnelles et des relations de bon voisinage avec la personne qui loue votre logement.

Sachez qu'il y a certaines choses que vous pouvez ou ne pouvez pas demander lors de la sélection d'un locataire potentiel. Par exemple :

- Vous ne pouvez pas demander de frais de demande.
- Vous pouvez (et devez) demander à voir une pièce d'identité, mais vous n'êtes pas autorisé à la copier.
- Vous pouvez demander à un locataire potentiel de consentir par écrit à une vérification de crédit, mais vous ne devez le faire que si vous envisagez sérieusement de lui louer un logement.
- Vous ne pouvez pas demander une vérification du casier judiciaire, sauf en cas de circonstances particulières, telles qu'une garderie située dans votre immeuble ou votre complexe.



Conseils pour la sélection des locataires

- Utilisez un formulaire de candidature pour tous les locataires potentiels, afin de pouvoir comparer plus facilement les candidats par la suite.
- Faites passer un entretien téléphonique aux locataires potentiels avant de les inviter à venir chez vous et faites-vous accompagner par quelqu'un lors des visites.
- Demandez à voir une pièce d'identité (mais ne la copiez pas).
- Posez des questions sur leur situation actuelle en matière de location ou de logement.
- Renseignez-vous sur son emploi du temps habituel.
- Demandez des références à d'anciens locataires.
- Prenez des notes sur chaque candidat.
- Écoutez votre instinct.

Sachez que la collecte, l'utilisation et le partage d'informations personnelles, telles que les références, les justificatifs de revenus ou les pièces d'identité, sont régis par les lois sur la protection de la vie privée. Il est de votre responsabilité de vous assurer que vous recueillez et traitez ces informations correctement. Visitez les sites Web de la Residential Tenancy Branch et du Commissariat à l'information et à la protection de la vie privée, ou contactez l'association de locataires de votre région pour obtenir de plus amples informations.

Discrimination

Si vous devez être sélectif dans le choix des personnes à qui vous permettrez de louer un logement dans votre maison, vous devez également veiller à ne pas faire preuve de discrimination à l'égard des locataires potentiels. En tant que locateur, vous êtes légalement lié par le *BC Human Rights Code*, qui stipule que vous ne pouvez pas refuser de louer à un locataire sur la base de plusieurs caractéristiques protégées, notamment l'identité autochtone, la race, la couleur, l'ascendance, le lieu d'origine, la religion, l'état matrimonial, la situation familiale, le handicap physique ou mental, le sexe, l'orientation sexuelle, l'identité ou l'expression de genre, l'âge ou la source légale de revenus.



Lorsque vous choisissez un locataire ...

Vous pouvez :

Vous ne pouvez pas :

situation familiale

 Limiter le nombre de personnes vivant dans votre logement secondaire.

 Refuser de louer à un locataire parce qu'il a des enfants.

animaux

 Choisir de ne pas autoriser les animaux domestiques ou d'en limiter la taille, le type et le nombre.

 Refuser de louer à une personne ayant un chien d'assistance ou un chien guide certifié.

capacité

 Préciser si votre logement secondaire est accessible ou peut être rendu accessible.

 Refuser de louer à un locataire parce qu'il souffre d'un handicap physique ou mental.

source de revenus

 Obtenir l'accord du locataire potentiel pour une vérification de crédit et/ou demander des références à d'anciens locataires pour vérifier si le loyer a été payé à temps.

 Refuser de louer à un locataire parce qu'il bénéficie d'une aide au revenu.

Commencer à louer

La loi vous oblige à fournir à votre locataire une convention de location écrite au début de la location. Vous devez vous assurer que votre convention de location répond à toutes les exigences légales prévues par la *Residential Tenancy Act*, faute de quoi elle ne sera pas juridiquement exécutoire, même si votre locataire la signe. Votre convention de location doit comprendre plusieurs clauses standard exigées par la loi, notamment les règles concernant les augmentations de loyer, l'accès au logement, la responsabilité des réparations et la sous-location. N'oubliez pas que, si vous ne fournissez pas de convention écrite - même si vous avez un accord verbal ou implicite - toutes les conditions et dispositions standard de la *Residential Tenancy Act* s'appliqueront quand même. Toute modification ultérieure de la convention de location devra faire l'objet d'un accord écrit de toutes les parties.

N'oubliez pas que si vous souhaitez établir des règles concernant les animaux domestiques, l'usage du tabac, du cannabis et de produits de vapotage, le stationnement, les occupants supplémentaires, l'assurance du locataire ou les frais de retard de paiement, vous devez les inclure en tant que conditions supplémentaires dans la convention de location écrite. Si vous ne précisez pas de règles supplémentaires pour votre location dans une convention de location écrite, vous risquez de perdre votre droit à faire respecter ces

règles en cas de différend. Vous trouverez une convention de location standard, y compris des conseils sur l'ajout de conditions supplémentaires, sur le site Web de la RTB.

Inspections de l'état des lieux

La loi exige que votre logement soit en bon état avant que vous ne le mettiez en location. Vous devez procéder à une inspection de l'état des lieux avec votre locataire au début et à la fin de la location. Assurez-vous que le logement est propre et vide et prenez des photos de votre logement le jour de l'inspection. Remplissez le « rapport d'inspection de l'état des lieux » de la RTB avec votre locataire, signez-le et faites-le signer par votre locataire. Remettez à votre locataire une copie du rapport signé et conservez-en une copie dans vos archives. Si des dommages dépassant l'usure normale sont causés à votre logement au cours de la location, vous pouvez utiliser le rapport d'inspection de l'état des lieux pour vous aider à déterminer si des dommages ont été causés au cours de la location et quelle en est l'ampleur. Si vous ne remplissez pas un rapport d'inspection de l'état des lieux avec votre locataire au début et à la fin de la location, vous risquez d'être déchu de votre droit au dépôt de garantie pour couvrir d'éventuels dommages au moment du départ de votre locataire. Vous devez réparer tout dommage important et vous assurer que le logement est en bon état avant de le louer à quelqu'un d'autre.

Attention : Que feriez-vous si votre locataire avait un comportement que vous jugez inacceptable? Par exemple, vous découvrez que votre locataire ou son invité fume dans votre logement. Vous n'aimez pas l'odeur de la fumée, mais vous n'avez pas pensé à inclure une clause d'« interdiction de fumer » dans votre convention de location. Vous pouvez demander à votre locataire de fumer à l'extérieur ou de signer une nouvelle convention de location, mais c'est à lui de décider s'il accepte de modifier son comportement ou de signer une nouvelle convention. Sans une clause explicite et écrite d'« interdiction de fumer », vous ne pourrez pas expulser votre locataire pour avoir fumé ou prendre d'autres mesures s'il ne se conforme pas à votre demande.



Communication

- Vous vous informez de la situation.
- Un travailleur vient travailler sur la propriété ou la maison, mais n'entre pas dans votre logement.
- Le locataire a une livraison.

Service

- Vous demandez un changement formel de comportement et vous fixez un délai pour que ce changement se produise.
- Vous devez pénétrer dans votre logement.
- Vous augmentez le loyer.
- Vous devez mettre fin à la location.
- Vous modifiez les services non essentiels que vous fournissez.
- Vous présentez une demande de résolution des différends auprès de la RTB.

Communication et service

De nombreux conflits peuvent être évités si vous entretenez une communication claire et cohérente avec votre locataire. En tant que locateur, il est de votre responsabilité de communiquer avec votre locataire. Cela peut impliquer des conversations désagréables sur des problèmes potentiels, mais il est préférable de les aborder sans tarder. Vous devez conserver des documents écrits concernant toutes les discussions et tous les accords, y compris les modifications apportées à un accord antérieur. Entretenez une relation amicale, mais professionnelle, avec vos locataires et faites preuve de souplesse dans votre approche de la résolution des problèmes. Il est conseillé de transmettre à votre locataire une confirmation écrite de toute discussion ou décision.

Notez qu'il existe une différence entre communiquer avec votre locataire et lui signifier un avis. La façon dont vous communiquez avec votre locataire pour la plupart des discussions quotidiennes dépendra de vos préférences - et des siennes. Pour les communications mineures, un message texte ou un courriel peut suffire. Pour

les avis officiels, vous devez vous assurer que vous signifiez les avis à votre locataire correctement et en bonne et due forme. Vous trouverez des lignes directrices pour la notification des avis sur le site Web de la RTB.

Il existe des règles spécifiques concernant la manière, le moment et la raison pour laquelle vous pouvez signifier un avis à votre locataire. L'avis doit être donné par écrit. Dans certaines situations, telles que l'augmentation du loyer, la demande de résolution des différends ou la signification d'un avis de résiliation de bail, vous **devez** utiliser un formulaire RTB standard.

Les processus courants pour lesquels vous devez utiliser un formulaire RTB ou des clauses types sont les suivants :

- convention de location;
- augmentation du loyer;
- rapport d'inspection de l'état des lieux;
- avis de cessation ou de restriction des services non essentiels;
- demande de résolution des différends; et/ou
- avis de résiliation de location.

Différends

Il arrive que des conflits surgissent, même avec les meilleurs locataires. De nombreux problèmes potentiels peuvent être évités en entretenant une communication claire et ouverte avec les locataires, en sélectionnant correctement les locataires potentiels et en vous assurant d'avoir une convention de location écrite et détaillée.

Votre première démarche doit toujours être de parler à votre locataire des problèmes qui se posent. Si cela ne fonctionne pas, vous devez lui adresser une lettre écrite décrivant le problème, la solution souhaitée, un délai raisonnable et les conséquences de l'inaction. Conservez des traces de toutes vos conversations, y compris des documents écrits sur les accords conclus, et transmettez une copie à votre locataire.

Si le problème ne peut être résolu par la discussion, la négociation et le compromis, vous devrez peut-être recourir à la procédure formelle de résolution des différends. La résolution des différends est souvent utilisée pour contraindre à exécuter un avis et recouvrer des dettes. Vous pouvez rechercher les décisions antérieures rendues par le RTB pour des demandes similaires à la vôtre afin de comprendre les critères sur lesquels les arbitres s'appuient pour prendre leurs décisions et les preuves qui pourraient être nécessaires pour justifier votre demande. Sachez que la résolution des différends est une procédure officielle, au même titre qu'un procès. Faites savoir à votre locataire que vous avez l'intention de demander une résolution des différends, car cela peut parfois susciter l'intérêt de trouver un accord mutuel.

Mettre fin à une location

Un contrat de location peut prendre fin de différentes manières et pour différentes raisons, notamment par accord mutuel ou en signifiant un préavis à votre locataire. Sachez que, même si vous demandez à votre locataire de parapher une déclaration indiquant qu'il déménagera à la fin d'une location à durée déterminée, la location se renouvellera mois après mois, à moins qu'une raison légale ne justifie qu'il y soit

mis fin. Vous ne pouvez pas donner un avis de résiliation de bail pour augmenter le loyer ou louer à un autre locataire, même à la fin d'un bail à durée déterminée.

Il existe un certain nombre de raisons légales pour lesquelles vous pouvez signifier un avis de résiliation de bail, notamment un loyer ou des services publics impayés, une violation des conditions de la convention de location, une sous-location ou l'ajout d'occupants sans autorisation, ou encore pour reprendre le logement et le retirer du marché de la location. Quelle que soit la raison pour laquelle vous mettez fin à une location, vous devez suivre la procédure établie et utiliser le formulaire approprié sur le site Web de la RTB. Vous devez également vous assurer de donner à votre locataire un avis de résiliation de bail en bonne et due forme. Vous pouvez consulter le site Web de la RTB pour obtenir des informations détaillées sur la manière et les raisons de signifier un avis de résiliation de bail.

LISTE DE CONTRÔLE POUR LA PLANIFICATION

Cette liste de contrôle est conçue pour vous aider à évaluer si votre propriété pourrait répondre aux exigences de planification typiques d'un logement secondaire ou d'une unité d'habitation accessoire (UHA). La présente liste n'est pas exhaustive et il peut y avoir des exigences supplémentaires en matière de planification ou de règlement de zonage que vous devez respecter lors de la planification de votre logement.

UTILISATIONS AUTORISÉES

- Des logements secondaires ou des UHA sont autorisés dans la zone où se trouve votre propriété.
- Des logements secondaires sont autorisés dans votre type de bâtiment (p. ex., duplex côté à côté).
- Votre propriété n'est pas située dans une zone de développement autorisée, une plaine inondable ou une zone écosensible.
- Aucun engagement, servitude ou droit de passage ne sont enregistrés sur votre titre de propriété.
- Votre propriété ne dispose pas déjà d'une suite secondaire, d'une suite pour soignants, d'une unité d'habitation accessoire ou d'un hébergement (le cas échéant).

EXIGENCES EN MATIÈRE DE ZONAGE

- Votre propriété peut-elle répondre aux exigences en matière de marges de recul applicables?
- Votre propriété est-elle conforme aux exigences en matière de taille minimale du lot?
- Pouvez-vous répondre aux exigences en matière de hauteur maximale après la construction d'un logement secondaire ou de l'UHA?
- Pouvez-vous répondre aux exigences minimales en matière d'élévation du sous-sol, y compris en ce qui concerne le drainage par gravité?
- Existe-t-il des exigences supplémentaires en matière d'entretien (p. ex., de l'alimentation en eau, des égouts ou des fosses septiques, de l'électricité, etc.)?
- Pouvez-vous répondre aux exigences maximales et minimales en matière de surface du plancher et de couverture du site?
- Pouvez-vous répondre à toutes les exigences en matière d'espace extérieur utilisable à l'usage exclusif des occupants du logement?
- Existe-t-il des exigences applicables en matière de clôtures et d'aménagement paysager?
- Votre autorité municipale a-t-elle des exigences en matière d'occupation par le propriétaire?
- Avez-vous besoin d'une dérogation mineure pour répondre aux exigences de zonage?

EXIGENCES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT ET DE SENTIER

- Pouvez-vous fournir assez de places de stationnement hors rue (le cas échéant)?
- Allez-vous fournir un service de recharge pour véhicules électriques (le cas échéant)?
- Pouvez-vous prévoir un chemin de surface dure entre l'entrée du logement et le trottoir public?
- Pouvez-vous répondre aux exigences applicables en matière d'accès et de traitement d'urgence?

AUTRES EXIGENCES PRÉVUES PAR RÈGLEMENT

- Pouvez-vous vous conformer aux exigences du Code du bâtiment et des règlements d'urbanisme?
- Exploitez-vous actuellement une entreprise à domicile comme une garderie ou une formule chambre et petit-déjeuner?
- Si votre propriété n'est pas raccordée au système sanitaire municipal, avez-vous vérifié la « Réglementation sur les égouts »?
- Si vous êtes propriétaire d'un bien patrimonial, pouvez-vous obtenir un permis de modification du patrimoine?
- Avez-vous besoin d'un permis d'arbre (le cas échéant)?
- Existe-t-il des directives de conception du logement secondaire ou de l'UHA que vous devez suivre?
- Savez-vous que vous ne pourrez pas répartir ou subdiviser votre propriété lorsque vous construisez un logement secondaire ou une UHA?
- Savez-vous que vous devrez peut-être enregistrer une clause restrictive sur votre propriété?
- Connaissez-vous des exigences en vertu d'un règlement « Standards of Maintenance »?
- Pouvez-vous respecter les largeurs maximales autorisées pour un accès à l'allée (par un règlement sur la circulation, le cas échéant)?

LISTE DE CONTRÔLE DU CODE DU BÂTIMENT : LOGEMENT SECONDAIRE

Cette liste de contrôle est conçue pour vous aider à évaluer si votre propriété pourrait répondre aux exigences clés du Code du bâtiment pour un logement secondaire dans votre maison. N'oubliez pas que toutes les propriétés ne conviennent pas à l'ajout d'un logement secondaire. La présente liste n'est pas exhaustive et il peut y avoir des exigences supplémentaires du Code du bâtiment que vous devez respecter lors de la construction de votre logement.

HAUTEUR DES PLAFONDS ET SORTIE SÉCURITAIRE

- Le plafond où le logement sera situé est d'au moins 2,1 m de haut.
- Le plafond sera à au moins 2,1 m du sol dans tous les couloirs et voies d'accès aux sorties.
- Il y a une hauteur libre d'au moins 1,95 m au-dessus de tout escalier desservant le logement secondaire.
- Tous les couloirs de sortie ont une largeur d'un moins 860 mm.
- Il y aura une fenêtre de sortie dans chaque chambre et, sinon, une peut être installée.
- Il y a au moins une sortie du logement vers l'extérieur du bâtiment.

CHAUFFAGE, VENTILATION, ÉLECTRICITÉ ET PLOMBERIE

- Le logement secondaire aura un système de chauffage avec des contrôles individuels de température.
- Vous pouvez installer ou connecter le logement secondaire à un système de ventilation mécanique.
- Vous pouvez installer des clapets coupe-feu dans tous les conduits partagés de chauffage et de ventilation.
- Un électricien agréé a confirmé que votre système électrique actuel peut répondre aux exigences d'un logement secondaire.
- Votre autorité municipale ou un plombier agréé ont confirmé que vos conduites de branchement sont adéquates pour répondre à la demande accrue en eau.

SÉPARATIONS COUPE-FEU ET ALARMES

- Pouvez-vous vous conformer aux exigences de séparation spatiale?
- Pouvez-vous vous conformer à toutes les exigences relatives aux ouvertures ou fenêtres non protégées qui font face aux cours latérales?
- Pouvez-vous installer des détecteurs de fumée photoélectriques câblés dans chaque unité d'habitation et dans les espaces communs?
- Les alarmes sont-elles interconnectées (connexions câblées ou sans fil) pour sonner à l'unisson dans les deux unités d'habitation si l'une est déclenchée?
- Avez-vous ou prévoyez-vous d'installer des gicleurs dans le bâtiment?
- Si votre maison contient un appareil à combustible ou un garage de remisage, pouvez-vous installer des détecteurs de monoxyde de carbone interconnectés dans chaque unité d'habitation?
- Toutes les parties communes (p. ex., les couloirs de sortie, les buanderies, les paliers d'entrée, etc.) peuvent-elles avoir une séparation coupe-feu des deux unités d'habitation?
- Les murs et les ensembles plancher/plafond existants qui formeront la séparation coupe-feu requise ont-ils un indice de résistance au feu adéquat ou peuvent-ils être améliorés pour offrir un degré de résistance au feu adéquat?

CONSIDÉRATIONS SUPPLÉMENTAIRES DU CODE

- Si votre maison est attachée à une autre unité d'habitation (p. ex., un duplex côte à côte ou une maison en rangée), pouvez-vous installer un ensemble mural coupe-feu continu de la fondation au toit?
- Serez-vous en mesure d'installer une insonorisation pour le logement secondaire?
- Avez-vous effectué des tests de dépistage de radon dans votre maison?
- Si le plancher de votre suite est en contact avec le sol, pouvez-vous installer un système de dépressurisation sous le plancher?
- Si votre maison se trouve dans un bâtiment patrimonial, avez-vous consulté votre autorité municipale ou un professionnel de la construction pour obtenir des conseils?

LISTE DE CONTRÔLE DU CODE DU BÂTIMENT : UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE

Cette liste de contrôle est conçue pour vous aider à évaluer si votre propriété pourrait répondre aux principales exigences du Code du bâtiment pour une UHA. La présente liste n'est pas exhaustive et il y aura d'autres exigences du Code du bâtiment que vous devez respecter lors de la construction de votre logement.

FONDATEMENTS ET SEMELLES

- Le site peut être correctement nettoyé et préparé pour qu'une fondation soit installée.
- Les nouvelles fondations seront équipées d'un rodage pour un système de dépressurisation de sous-plancher.

HAUTEUR DES PLAFONDS ET SORTIE SÉCURITAIRE

- Le plafond sera à au moins 2,1 m du plancher dans tous les couloirs et voies d'accès aux sorties.
- Il y a une hauteur libre d'au moins 1,95 m au-dessus de tout escalier desservant l'UHA.
- Il y aura une fenêtre de sortie dans chaque chambre et, sinon, une peut être installée.
- Il y a au moins une sortie du logement vers l'extérieur du bâtiment.

CHAUFFAGE, VENTILATION, ÉLECTRICITÉ ET PLOMBERIE

- L'alimentation en eau de votre maison existante sera suffisante pour raccorder et desservir l'UHA.
- Vous avez contacté votre autorité municipale et les autorités sanitaires pour obtenir des instructions supplémentaires, si votre propriété est connectée à un puits.
- L'UHA aura un système de chauffage avec des contrôles individuels de température.
- L'UHA disposera d'un système de ventilation mécanique.
- L'UHA sera connectée à un réseau d'égouts public ou privé.
- Votre autorité municipale ou un plombier agréé ont confirmé que vos conduites de branchement sont adéquates pour répondre à la demande accrue d'eau.
- L'UHA sera alimentée en eau chaude et froide dans toutes les salles de bain, cuisines et buanderies.
- Un électricien agréé a confirmé que votre système électrique actuel peut répondre aux besoins d'une UHA ou si un compteur séparé est nécessaire.

SÉPARATIONS COUPE-FEU, SÉPARATION SPATIALE ET ALARMES

- Pouvez-vous vous conformer aux exigences de séparation spatiale?
- Pouvez-vous vous conformer à toutes les exigences relatives aux ouvertures ou fenêtres non protégées qui font face aux cours latérales?
- Pouvez-vous installer des détecteurs de fumée photoélectriques câblés dans l'UHA et dans les espaces communs?
- Si l'UHA contient un appareil à combustible ou un garage de remisage, pouvez-vous installer des détecteurs de monoxyde de carbone interconnectés dans le logement?
- Les murs et les ensembles plancher/plafond existants qui formeront la séparation coupe-feu requise ont-ils un indice de résistance au feu adéquat ou peuvent-ils être améliorés pour offrir un degré de résistance au feu adéquat?
- Avez-vous ou prévoyez-vous d'installer des gicleurs dans le bâtiment?

LISTE DE CONTRÔLE DU PERMIS DE CONSTRUCTION

La présente liste est conçue pour vous aider à vous préparer aux procédures d'obtention du permis de construction. Différentes autorités municipales peuvent avoir des exigences légèrement différentes pour la délivrance des permis de construction. Par conséquent, des dessins et des documents supplémentaires peuvent être nécessaires. Contactez votre autorité municipale pour confirmer ses exigences spécifiques.

EXIGENCES EN MATIÈRE D'URBANISME ET DE ZONAGE

- Confirmez la conformité des règlements de zonage.
- Confirmez la conformité aux exigences en matière de stationnement et d'accès à l'allée.
- Permis de développement approuvé (le cas échéant).
- Dérogation approuvée ou permis de dérogation approuvé (le cas échéant).

EXIGENCES GÉNÉRALES RELATIVES AUX DESSINS

- Deux séries de dessins sont généralement nécessaires.
- Tous les plans doivent être dessinés avec précision et à l'échelle. Les dessins au crayon ne sont pas acceptés.
- Inclure les détails et les spécifications montrant la conformité au code du bâtiment.
- Tous les dessins doivent mettre en évidence toutes les parties du bâtiment en cours de rénovation.

Plans du site montrant :

- Le nom des rues, l'adresse municipale, la description légale complète et la flèche du nord.
- Les limites de propriété, la superficie et les dimensions du lot.
- Les conventions, les droits de passage ou les servitudes applicables.
- Les marges de recul par rapport aux limites de propriété (pour les murs comportant de nouvelles fenêtres ou portes).
- Plan des fondations du bâtiment, y compris une synthèse des calculs de la surface de plancher.
- La longueur, la largeur et la superficie de l'allée (mesurées à partir de la limite de propriété).
- L'emplacement et les dimensions des nouvelles places de stationnement.
- L'emplacement des passerelles depuis la façade de la route principale jusqu'à l'entrée principale du logement.
- Les dimensions de l'espace extérieur ouvert pour le logement.
- Les zones paysagées, y compris celles de surfaces imperméables (le cas échéant).
- Les raccordements d'eau, sanitaires et d'égouts pluviaux.





Sections transversales montrant :

- Les détails de la semelle et du mur de fondation (le cas échéant).
- La cote de résistance au feu de toutes les séparations coupe-feu nouvelles ou existantes.
- Les assemblages proposés de murs, de plafonds et de planchers.
- La mise en évidence et le détail des murs, des portes, des ensembles de plancher et du plafond coupe-feu séparant le logement secondaire de toute autre unité d'habitation.
- L'emplacement et taille de l'ossature (p. ex., poutres, solives, linteaux, etc.).
- L'isolation et pare-vapeur, y compris les calculs RSI (en cas de modification).
- La hauteur des planchers de toutes les zones (y compris sous les poutres, les cloisons, etc.).
- Les escaliers, y compris le dégagement, la main courante, et la hauteur de protection (le cas échéant).

Élévations de chaque côté de l'habitation montrant :

- Les calculs de séparation spatiale (p. ex., les distances de séparation, les ouvertures non protégées, etc.).
- L'emplacement et la taille des fenêtres et des portes extérieures neuves ou modifiées.
- La surface totale des fenêtres et des portes sur chaque mur, y compris le sens d'ouverture.
- Les finitions extérieures et solins aux nouvelles fenêtres et portes.
- La hauteur finale jusqu'au sommet du bâtiment et au milieu du toit en pente (s'il est neuf ou modifié).
- La finition de la pente du site et aux coins du bâtiment.

Plans d'étage des zones à rénover montrant :

- Les dimensions extérieures du bâtiment.
- Les dimensions des pièces, des couloirs et des espaces partagés avec des fonctions étiquetées.
- La construction de semelles, de murs de fondation et/ou de vide sanitaire (si neufs ou modifiés).

- Les détails de tous les murs porteurs ou charges ponctuelles.
- L'emplacement et taille des éléments structurels (p. ex., poutres, solives, etc.).
- La largeur de l'escalier, monter et courir, ainsi que des mains courantes et des gardes.
- L'emplacement des détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone.
- Les dimensions des fenêtres et des portes, identifiant celles qui peuvent être utilisées pour les sorties.
- Détails de la murette d'encadrement de soupirail (le cas échéant).
- La construction de tous les assemblages muraux.
- La mise en évidence et le détail des murs, des portes, des planches et plafonds résistants au feu.
- Les ventilateurs d'évacuation dans les cuisines, les salles de bains, etc.
- Les poêles et les foyers à bois (le cas échéant).
- L'emplacement des appareils de plomberie.
- L'emplacement du système de radon (le cas échéant).
- L'emplacement de l'équipement mécanique.

DOCUMENTS ET FRAIS REQUIS

- Frais pour le permis de construction
- Formulaire de demande pour le permis de construction
- Plans de site, plans d'étage, sections transversales et élévations du logement ou de l'UHA.
- Certificat d'état de titre (généralement daté de moins de 30 jours suivant la demande).
- Autorisation du propriétaire (signée par tous les propriétaires figurant sur le titre).
- Liste de contrôle du chauffage et de la ventilation (le cas échéant).
- Permis d'électricité et de gaz ou des déclarations de conformité.
- Permis de plomberie.
- Plans d'atelier de systèmes d'ingénierie (le cas échéant).
- Lettres et certificats d'assurance de tous les professionnels inscrits (le cas échéant).
- Un formulaire d'inscription de la nouvelle maison, obtenu après de votre constructeur résidentiel agréé (si vous construisez une UHA ou convertissez un bâtiment accessoire de plus de 10 ans).

LISTE DE CONTRÔLE POUR LA LOCATION

La présente liste est conçue pour vous aider à vous préparer à louer votre logement à un locataire. Elle est destinée à vous rappeler les éléments auxquels vous devriez penser. Elle ne répertorie pas tout ce qui devrait être couvert dans un contrat de location et il se peut que vous ayez des éléments supplémentaires à prendre en considération.

SE PRÉPARER À PUBLIER VOTRE LOGEMENT

- Comprenez-vous vos droits et responsabilités en tant que locateur en vertu de la *Residential Tenancy Act*?
- Comprenez-vous les droits et les responsabilités de votre futur locataire en vertu de la *Residential Tenancy Act*?
- Quel sera le montant de votre loyer?
- Qu'est-ce qui sera inclus dans le loyer (p. ex., les services publics, l'eau, le chauffage, l'internet, les déchets, etc.)
- Quand le loyer sera-t-il dû et comment sera-t-il perçu?
- Avez-vous mis à jour votre assurance habitation pour couvrir le logement secondaire ou l'UHA?
- Avez-vous une assurance pour couvrir les pertes de loyers ou une assurance locateur?
- Avez-vous obtenu un permis de place d'affaires (le cas échéant)?
- Avez-vous vérifié que tout fonctionne et est en bon état (p. ex., les appareils électroménagers, les portes et fenêtres, les prises électriques, les détecteurs de fumée)?
- L'unité a-t-elle été soigneusement nettoyée?
- Avez-vous pris des photos de qualité (p. ex., de l'ouverture des stores, de l'enlèvement d'encombrements, etc.)?

ANNONCER VOTRE LOGEMENT

Inclure des informations dans votre annonce sur :

- L'emplacement de la propriété et des commodités à la proximité (p. ex., service d'autobus, centres de loisirs, stationnements, etc.)
- Le nombre de chambres et les salles de bain
- Meublé ou non meublé
- La politique sur les animaux de compagnie
- La politique sur l'usage du tabac
- Les services d'utilité publique
- La date d'emménagement
- Adéquation (p. ex., personne seule, couple, unité accessible ou non accessible, etc.)

SÉLECTIONNER LES LOCATAIRES POTENTIELS

- Demander aux locataires éventuels de remplir un formulaire de demande qui inclut leur nom complet.
- Interroger les candidats au téléphone avant de les appeler pour une visite.
- Demander à quelqu'un de vous accompagner pendant les visites.
- Demander une pièce d'identité avant de montrer votre logement (ne pas copier leur pièce d'identité).
- Appeler toutes les références potentielles du locataire (p. ex., les anciens locateurs, les employeurs, etc.)
- Obtenir le consentement du demandeur pour effectuer une vérification de crédit (seulement si vous envisagez vraiment de louer à ce locataire).

DÉBUT DE LA LOCATION

- Fournir au locataire une copie écrite et signée de la convention de location, y compris toutes les conditions normales de la *Residential Tenancy Act* et toutes les conditions supplémentaires.
- Inclure toutes les conditions supplémentaires dans la convention de location, telles que :
 - Politiques relatives aux animaux de compagnie (ne s'applique pas aux chiens d'assistance et aux chiens-guides)
 - Si les services publics sont inclus
 - Politiques sur l'usage du tabac, du cannabis et des produits de vapotage
 - Politiques relatives à la culture, la production, et transformation du cannabis
 - Règles relatives au stationnement et aux espaces communs
 - Responsabilités en matière de déneigement, de la tonte, d'entretien du jardin, etc.
 - Politiques relatives aux colocataires et aux occupants supplémentaires
 - Frais de retard de paiement
 - Si une assurance locataire est exigée



- Procéder à une inspection de l'état des lieux avec votre locataire (avec prise de photos) et lui remettre une copie signée du rapport d'inspection.
- Percevoir un dépôt de garantie pouvant aller jusqu'à l'équivalent de la moitié d'un mois de loyer.
- Si des animaux de compagnie sont autorisés, percevoir un dépôt pouvant aller jusqu'à l'équivalent de la moitié d'un mois de loyer (ne s'applique pas aux chiens d'assistance et aux chiens-guides).
- Fournir les coordonnées de la personne à contacter en cas de problème.
- Faites part à votre locataire de vos attentes en matière d'entretien (p. ex., entreposage et ramassage des déchets, déneigement, tonte de gazon, etc.).
- Changer les serrures (à la demande du locataire).

AU COURS D'UNE LOCATION

- S'assurer de comprendre quand et pourquoi vous pouvez entrer dans l'unité d'habitation et comment donner un préavis.
- Communiquer régulièrement avec votre locataire sur tout ce qui pourrait avoir un impact sur lui.
- Effectuer toutes les réparations ou l'entretien nécessaires que le locataire a identifiés.
- S'assurer de comprendre quand, comment et de combien vous pouvez augmenter le loyer.
- Conservez des traces écrites de toutes les discussions et accords concernant les plaintes, y compris toute modification apportée aux accords précédents.
- Si une plainte n'est pas traitée, fournir à votre locataire une lettre écrite décrivant le problème, la solution souhaitée, un délai raisonnable et les conséquences de l'inaction.
- Comprendre le processus de résolution des différends.
- Savoir pourquoi, quand, où et comment envoyer des mises en demeure.

METTRE FIN À UNE LOCATION

- Si votre locataire déménage, s'assurer de recevoir un avis approprié de résiliation de bail.
- Si vous mettez fin à la location, il convient d'utiliser le formulaire adéquat et de le notifier en bonne et due forme.
- Proposer au locataire au moins deux dates pour une inspection du logement (l'unité doit être vide).
- Procéder à une inspection de l'état des lieux avec votre locataire (avec prise de photos) et lui remettre une copie signée du rapport d'inspection.
- Obtenir une adresse de réexpédition pour votre locataire.
- Dans les quinze (15) jours, s'assurer de :
 - Remettre à votre locataire le(s) dépôt(s) pour les dommages et/ou les animaux de compagnie;
 - Obtenir l'autorisation écrite du locataire de conserver la totalité ou une partie du (des) dépôt(s); ou
 - Présenter une demande de résolution des différends auprès de la RTB pour réclamer tout ou partie du ou des dépôt(s).

GLOSSAIRE

Ce glossaire contient les définitions des termes utilisés dans ce guide. Les définitions de certains termes varient d'une municipalité à l'autre, d'un organisme à l'autre et d'une publication à l'autre. Les lecteurs sont invités à vérifier les définitions des termes spécifiques tels qu'ils sont utilisés dans le règlement, la politique ou le document dans lequel ils apparaissent.

Agent du bâtiment : professionnel chargé de l'examen des plans de construction et de plomberie et de l'inspection de la construction des bâtiments et de certaines rénovations. Les agents du bâtiment veillent à ce que les constructions respectent les règles minimales de construction établies par le gouvernement provincial. Souvent, ils font également office d'agents chargés de l'application des règlements.

Autorité municipale : le conseil d'une municipalité et/ou le conseil d'un district régional qui est responsable de la réglementation des activités de planification et de développement, entre autres, pour une zone géographique spécifique.

Bien patrimonial : bien dont la valeur patrimoniale ou les caractéristiques patrimoniales ont été jugées suffisantes par une autorité compétente pour justifier sa préservation.

British Columbia Fire Code (BCFC) : réglementation provinciale contenant des exigences techniques pour la construction, l'utilisation ou la démolition de bâtiments liés à certains risques d'incendie, ainsi que des mesures de protection pour l'utilisation actuelle ou projetée des bâtiments.

British Columbia Human Rights Code : une loi provinciale visant à protéger les personnes contre la discrimination et le harcèlement. Le Tribunal des droits de l'homme est chargé de traiter les plaintes déposées en vertu de cette loi.

British Columbia Plumbing Code (BCPC) : réglementation provinciale contenant des exigences techniques pour la conception et l'installation de nouveaux systèmes de plomberie afin de protéger la santé et de prévenir les dommages causés par l'eau ou les égouts.

Code du bâtiment de la Colombie-Britannique (BCBC) : réglementation provinciale qui prévoit des normes minimales en matière de sécurité, de santé, d'accessibilité, de protection contre les incendies et de protection structurelle des bâtiments. Il s'applique à l'ensemble de la province, à l'exception de certaines terres fédérales et de la ville de Vancouver.

Convention de location : un accord, écrit ou oral, exprès ou implicite, entre un locateur et un locataire concernant la possession d'un logement locatif, y compris l'utilisation des parties communes et des services et installations.

Convention : un accord enregistré sur le titre de propriété qui restreint l'utilisation de la propriété, généralement pour empêcher le lotissement ou pour protéger une caractéristique ou une valeur naturelle ou patrimoniale.

Duplex : un bâtiment qui contient deux unités d'habitation principales attachées, soit côte à côte, à la verticale. Les deux unités réunies disposent d'un espace ouvert sur tous les côtés. Le Code du bâtiment de la Colombie-Britannique n'autorise les logements secondaires que dans les duplex côte à côte.

Habitation multifamiliale : un bâtiment résidentiel qui contient deux ou plusieurs logements attenants, y compris des duplex, triplex, quadruplex, maisons de ville, maisons en rangée et appartements.

Homeowner Protection Act (HPA) : législation provinciale visant à renforcer la protection des consommateurs lors de l'achat de logements neufs et à améliorer la qualité de la construction résidentielle. En vertu de cette loi, toutes les nouvelles habitations en Colombie-Britannique doivent être couvertes par une garantie habitation pendant une période minimale contre les défauts de matériaux et de main-d'œuvre, l'enveloppe du bâtiment et les défauts structurels.

Locataire : personne qui occupe un bien immobilier en échange du paiement d'un loyer à un locateur.

Locateur : le propriétaire d'un logement locatif, y compris d'un logement secondaire, qui permet l'occupation du logement locatif en échange d'un paiement dans le cadre d'une convention de location.

Location : droit d'un locataire à la possession d'un logement en vertu d'une convention de location.

Logement : votre logement est utilisé comme résidence par une ou plusieurs personnes et contient généralement la cuisine, le(s) chambre(s) à coucher et les installations sanitaires. La maison principale et son logement secondaire sont considérés comme des unités d'habitation.

Maison en rangée : trois unités d'habitation ou plus juxtaposées, séparées par des murs mitoyens, chacune ayant un accès direct depuis le niveau du sol.

Maison individuelle : un logement individuel indépendant, qui n'est rattaché à aucun autre bâtiment ou structure (à l'exception d'un garage ou d'une remise). On parle parfois de maison unifamiliale.

Mode d'occupation du logement : il s'agit des dispositions financières en vertu desquelles une personne a le droit de vivre dans un logement. Les formes les plus courantes sont la location, dans laquelle un loyer est payé à un locateur, et l'occupation par le propriétaire.

Permis de construction : un permis confirme que la construction envisagée est conforme aux règlements locaux, au Code du bâtiment de la Colombie-Britannique et aux normes de santé et de sécurité.

Permis de dérogation : un permis qui permet d'assouplir certaines règles d'un règlement de zonage ou d'un autre règlement d'aménagement, telles que les marges de recul ou la hauteur des bâtiments, ou les exigences en matière de stationnement. Les dérogations ne peuvent pas être utilisées pour modifier la densité ou l'utilisation du sol.

Permis de développement : un permis qui précise les modalités de développement d'une parcelle de terrain donnée. Dans la plupart des cas, un permis de construction est toujours nécessaire pour la construction.

Plan directeur de la communauté : déclaration des objectifs et des politiques visant à orienter le processus décisionnel des autorités municipales et la gestion de l'utilisation des sols.

Logement secondaire : deuxième unité d'habitation sur une propriété, comprenant la cuisine, le(s) chambre(s) à coucher et les installations sanitaires, à l'intérieur d'un logement plus grand.

Règlement de zonage : règlement municipal qui régit l'utilisation, la densité, la taille et l'emplacement des terrains, des bâtiments et des structures, ainsi que les exigences en matière de subdivision.

Residential Tenancy Act : législation provinciale qui s'applique aux conventions de location, aux logements locatifs et aux autres propriétés résidentielles.

Séparation coupe-feu : un ensemble de construction qui agit comme une barrière contre la propagation du feu.

Unité d'habitation accessoire (UHA) : unité d'habitation autonome située sur le même lot qu'une maison individuelle, un duplex ou une autre unité d'habitation. Les UHA comprennent les pavillons-jardins, les maisons à d'allée et les garages adjacents à un autre logement situé sur le même lot.

Zone de développement autorisée : zones géographiques désignées dans un plan directeur de la communauté comme des zones présentant des conditions ou des objectifs particuliers qui nécessitent la délivrance d'un permis de développement avant la construction ou la modification d'un bâtiment.

Liens et ressources

Financement de votre logement

Programme d'incitation pour les logements secondaires (Secondary Suites Incentive Program)

www.bchousing.org/secondary-suites (en anglais)

Construire votre logement : Lois, codes et permis

Accessibilité

https://www2.gov.bc.ca/assets/gov/farming-natural-resources-and-industry/construction-industry/building-codes-and-standards/guides/2020_building_accessibility_handbook.pdf (en anglais)

Code du bâtiment de la Colombie-Britannique, section B, partie 9 : Logements et petits immeubles

<https://free.bcpublications.ca/civix/content/public/BCBC2018/465649652/1014107289/?xsl=/templates/browse.xsl> (en anglais)

Codes de la C.-B.

<https://www.bcpublications.ca/bcpublications> (en anglais)

Builders Lien Act

https://www.bclaws.gov.bc.ca/civix/document/id/complete/statreg/97045_01 (en anglais)

Exigences du Code du bâtiment pour les logements secondaires

https://www2.gov.bc.ca/assets/gov/farming-natural-resources-and-industry/construction-industry/building-codes-and-standards/bulletins/b19-05_secondary_suites_changes_to_design_and_construction_reqs_2012_12_13.pdf (en anglais)

Permis d'électricité et de gaz

<https://www.technicalafetybc.ca/apply-for/permits> (en anglais)

Homeowner Protection Act

<https://www.bchousing.org/licensing-consumer-services/legal/homeowner-protection-act-regulations> (en anglais)

Dépistage du radon

<http://www.bccdc.ca/health-professionals/professional-resources/radon-testing> (en anglais)

<http://bclung.ca/radon-detector-library-lending-program> (en anglais)

<https://carst.ca/radonwebsales> (en anglais)

<https://c-nrpp.ca/find-a-professional> (en anglais)

Construire votre logement : Embauche d'un entrepreneur

Architectural Institute of British Columbia : Répertoire en ligne

<https://aibc.ca/resources/online-directory/> (en anglais)

BC Housing Licensing and Consumer Services

<https://www.bchousing.org/licensing-consumer-services> (en anglais)

Registre des constructeurs agréés de BC Housing

<https://licensedbuilderregistry.bchousing.org/> (en anglais)

CleanBC : Répertoire des entrepreneurs

<https://www.betterhomesbc.ca/find-a-contractor> (en anglais)

Canadian Home Builders' Association of BC : Répertoire des membres

<https://chbabc.org/find-a-member/page/13> (en anglais)

Canadian Home Builders' Association of BC : Guide pour l'embauche d'un entrepreneur

<https://chbabc.org/get-it-in-writing> (en anglais)

Technical Safety BC : Find a Licensed Contractor in BC

<https://www.technicalsaftybc.ca/regulatory-resources/find-a-licensed-contractor> (en anglais)

Construire votre logement : Registres et garanties

BC Housing New Home Registry

<https://newhomesregistry.bchousing.org> (en anglais)

BC Housing Regulatory Bulletin Home Warranty Insurance

<https://www.bchousing.org/sites/default/files/media/documents/Regulatory-Bulletin-03-2-5-10-Year-Home-Warranty-Insurance.pdf> (en anglais)

Location de votre logement

BC Housing Rent Affordability Limits

<https://www.bchousing.org/publications/BC-RAHA-Rent-Affordability-Limit.pdf> (en anglais)

BC Human Rights Code

https://www.bclaws.gov.bc.ca/civix/document/id/complete/statreg/00_96210_01 (en anglais)

LandlordBC

<https://landlordbc.ca> (en anglais)

LandlordBC : I Rent It Right (cours en ligne, en anglais)

<https://landlordbc.ca/irir/> (en anglais)

Commissariat à l'information et à la protection de la vie privée de la Colombie-Britannique

<https://www.oipc.bc.ca/guidance-documents/2332> (en anglais)

Residential Tenancy Act

https://www.bclaws.gov.bc.ca/civix/document/id/complete/statreg/02078_01 (en anglais)

Residential Tenancy Branch : Rapport d'inspection de l'état des lieux

<https://www2.gov.bc.ca/assets/gov/housing-and-tenancy/residential-tenancies/forms/rtb27.pdf>
(en anglais)

Residential Tenancy Branch : Coordonnées

<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/housing-tenancy/residential-tenancies/contact-the-residential-tenancy-branch> (en anglais)

Residential Tenancy Branch : Résolution des différends

<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/housing-tenancy/residential-tenancies/solving-problems/dispute-resolution> (en anglais)

Residential Tenancy Branch : Mettre fin à une location

<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/housing-tenancy/residential-tenancies/ending-a-tenancy>
(en anglais)

Residential Tenancy Branch : Guide pour les locateurs et les locataires de la Colombie-Britannique

https://www.pdmhoa.ca/images/act_english.pdf (en anglais)

Residential Tenancy Branch : Informations sur les locations à usage d'habitation

<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/housing-tenancy/residential-tenancies> (en anglais)

Residential Tenancy Branch : Information pour les nouveaux locateurs

<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/housing-tenancy/residential-tenancies/info-for-new-landlords>
(en anglais)

Residential Tenancy Branch : Formulaire d'avis d'augmentation de loyer

<https://www2.gov.bc.ca/assets/gov/housing-and-tenancy/residential-tenancies/forms/rtb7.pdf>
(en anglais)

Residential Tenancy Branch : Convention à usage d'habitation

<https://www2.gov.bc.ca/assets/gov/housing-and-tenancy/residential-tenancies/forms/rtb1.pdf>
(en anglais)

Residential Tenancy Branch : Signification des avis pendant la location

<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/housing-tenancy/residential-tenancies/during-a-tenancy/serving-notices-during-tenancy> (en anglais)

Tenant Resource & Advisory Centre

<https://tenants.bc.ca> (en anglais)