

CONSEILS AUX CONSOMMATEURS ET CONSOMMATRICES

Renseignements pour les locataires

Législation sur la location
de locaux d'habitation

Remplacé

Alberta

Service Alberta, gouvernement de l'Alberta

Avril 2021

Renseignements pour les locataires

Pour en savoir plus sur le contenu de ce document, consultez la page <https://www.alberta.ca/landlords-tenants.aspx> (en anglais seulement) ou composez le 1-877-427-4088.

La traduction française de cette publication a été rendue possible grâce à l'appui du Secrétariat francophone de l'Alberta et à l'aide financière du gouvernement du Canada, en vertu de l'Entente Canada-Alberta sur les services en français.

Table des matières

Comment déposer une plainte?	5
Qu'est-ce qu'un locataire?	5
Louer un espace dans une maison	6
Emménager	7
Contrats de location à usage d'habitation	7
Renseignements sur la légalisation du cannabis	7
La loi sur les droits de la personne de l'Alberta (<i>Alberta Human Rights Act</i>) et les restrictions d'âge	7
Contrat de location à durée déterminée	8
Contrat de location à renouvellement périodique	8
Le dépôt de garantie	8
Les intérêts à payer sur les dépôts de garantie	9
Les responsabilités d'un propriétaire et d'un locataire	10
Le loyer versé au propriétaire du bien ou au gestionnaire immobilier agréé (société de gestion)	11
Le Residential Tenancy Dispute Resolution Service (RTDRS) [service de règlement des litiges en matière de location à usage d'habitation]	11
Que faire si les locaux loués ne sont pas prêts à temps?	12
Prendre possession des locaux	12
L'état des lieux à l'emménagement et au déménagement	12
La vie dans les locaux loués	13
Les méthodes de présentation d'un préavis	13
Les augmentations de loyer	13
Les serrures et les dispositifs de sécurité	14
Le droit du propriétaire d'entrer dans les locaux loués	15
Entrer sans permission et sans préavis	15
Entrer sans permission, mais avec un préavis adéquat	15

La forme des préavis au locataire	16
Les réparations	16
La sous-location à bail ou la cession de bail	17
Les expulsions	17
Le préavis de 24 heures	17
Le préavis de 14 jours	18
L'opposition du locataire au préavis de 14 jours	19
Les occupants non autorisés	19
Les violations importantes de la part du propriétaire	20
Déménager	20
Quand le propriétaire peut-il mettre fin à une location à renouvellement périodique?	20
Le préavis adéquat pour mettre fin à une location à renouvellement périodique	21
Mettre fin à une location en raison de violences domestiques	22
La durée de préavis obligatoire	23
Quand donner son préavis?	23
Les préavis en retard	24
Quand le locataire doit-il déménager?	24
La restitution du dépôt de garantie du locataire	25
Que se passe-t-il si un locataire a laissé des biens?	26
Louer une unité en copropriété	26
Les responsabilités du locataire	26
Expulser un locataire	27
Pour en savoir davantage	27
Les rapports d'état des lieux	31
Exemple de liste d'exigences en matière de nettoyage	32
Liste de vérification pour les locataires	34

En Alberta, la **loi sur la location de locaux d'habitation (*Residential Tenancies Act* [RTA])** s'applique à la plupart des personnes qui louent le logement dans lequel elles vivent. Cette loi définit les droits et les responsabilités qui s'appliquent aux propriétaires et aux locataires. Pour consulter cette loi, reportez-vous à la page <https://open.alberta.ca/publications/r17p1#summary> (en anglais seulement).

Les fonctionnaires de Service Alberta sont responsables de la mise en application des articles qui concernent les infractions à la RTA ou aux règlements connexes.

Si le propriétaire et vous demeurez ouverts à la communication, vous éviterez les risques de malentendus et de désaccords. Parlez avec le propriétaire, clarifiez chaque renseignement et portez par écrit tout ce dont vous convenez.

Comment déposer une plainte



Lorsque vous ne parvenez pas à vous mettre d'accord avec le propriétaire, vous pouvez prendre certaines mesures. Le document *Filing a Consumer Complaint* (Déposer une plainte de consommateur) est une fiche d'information sur le dépôt des plaintes, les cas qui peuvent entraîner l'ouverture d'une enquête et les autres solutions dont vous disposez en tant que locataire.

La première étape de tout dépôt de plainte consiste à communiquer avec un agent de renseignements du Centre de communication avec les consommateurs et consommatrices ([Consumer Contact Centre](#); en anglais seulement).

Le Centre de communication avec les consommateurs et consommatrices que vous pouvez joindre par téléphone à un numéro sans frais fournit des renseignements et des services provinciaux relatifs aux lois et règlements en matière de protection des propriétaires, des locataires et des consommateurs. Le personnel compétent de ce centre fournit aux Albertains et Albertaines les renseignements dont ils ont besoin pour régler leurs différends; il les renseigne également sur les droits qui leur sont conférés par la loi et les règlements.

Pour en savoir plus sur la RTA, appelez le Centre de communication avec les consommateurs et consommatrices au 780-427-4088 (à Edmonton) ou au numéro sans frais 1-877-427-4088 (ailleurs en Alberta).

Qu'est-ce qu'un locataire?

Un locataire loue le logement dans lequel il vit. La RTA s'applique à la plupart des locataires résidentiels qui vivent dans l'un des logements suivants :

- une maison, un appartement, un duplex ou une maison mobile;
- une chambre d'hôtel ou de motel si la durée de location est supérieure à six mois consécutifs;
- une chambre dans une maison ou une pension de famille (sauf exception).

La RTA **ne s'applique pas** aux types de locations qui suivent :

- le partage du logement d'un propriétaire comme si vous faisiez partie de sa famille;
- les sites de maisons mobiles qui sont définis dans la loi sur la location des sites de maisons mobiles (*Mobile Home Tenancies Act*);
- les locaux loués à des fins commerciales dotés de logements attenants, lorsque vous louez le tout dans le contexte d'un même contrat;
- les hôtels, les motels, les terrains de caravanning, les résidences de tourisme et autres hébergements de vacances si la durée de location est inférieure à six mois consécutifs.
- les locaux loués aux étudiants par le gestionnaire d'un établissement d'enseignement, sauf si le locataire jouit de manière exclusive de locaux indépendants;
- la plupart des maisons de soins infirmiers, des logements avec services de soutien, des résidences pour personnes âgées et établissements correctionnels gérés par le gouvernement, des bases militaires et des terres de réserve des Premières Nations.

Si vous ne savez pas si la RTA s'applique à votre situation, appelez le Landlord and Tenant Advisory Board (Conseil consultatif des propriétaires et des locataires) ou Landlord and Tenant Information Service (Service d'information des propriétaires et des locataires)

Louer un espace dans une maison

Si vous louez une suite dans une maison, vous avez des droits et des responsabilités aux termes de la RTA.

Si vous louez une chambre, mais que vous partagez d'autres parties communes de la maison avec le propriétaire, comme la cuisine, la RTA ne s'applique pas. Dans ce cas, le contrat de location écrit que vous avez signé avec le propriétaire est considéré comme un contrat de location. Il est exécutoire devant les tribunaux.

Emménager

Contrats de location à usage d'habitation

Avant l'emménagement, le locataire et le propriétaire doivent accepter les modalités de leur relation commerciale, dans un contrat appelé « contrat de location » ou « bail ».

L'accord peut être écrit ou verbal, mais il est toujours préférable de le porter par écrit, car il peut servir de preuve en cas de problème.

En Alberta, un contrat de location à usage d'habitation peut être à renouvellement périodique ou à durée déterminée.

Un contrat de location à usage d'habitation ne peut vous retirer aucun des droits du locataire qui sont prévus dans la RTA. Avant de signer un contrat, consultez la liste de vérification pour les locataires qui figure à la page 31.

Renseignements sur la légalisation du cannabis

L'usage récréatif de cannabis (ou marijuana) a été légalisé au Canada le 17 octobre 2018. Les propriétaires et les locataires qui vivent dans des logements multifamiliaux doivent connaître toutes les restrictions en la matière. Ces restrictions doivent être clairement indiquées dans le contrat de location.

Un propriétaire ou une association de copropriétaires peut imposer l'interdiction de fumer toute substance, y compris du cannabis, dans leur immeuble ou dans leur bien. Les occupants n'ont pas le droit de fumer de cannabis ou d'autres substances dans les locaux visés par cette interdiction. Une consommation sans émission de fumée peut toutefois être autorisée, mais les locataires et les occupants de la copropriété doivent vérifier les règles qui s'appliquent.

Un propriétaire peut également interdire la culture du cannabis dans le contrat de location.

La loi sur les droits de la personne de l'Alberta (*Alberta Human Rights Act*) et les restrictions d'âge

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la loi sur les droits de la personne de l'Alberta a été modifiée de façon à ajouter l'âge aux motifs protégés dans le secteur de l'hébergement. L'âge a été fixé à 18 ans ou plus. Les restrictions d'âge sont interdites dans les immeubles locatifs depuis le 1^{er} janvier 2018, sauf si le propriétaire choisit de convertir l'immeuble pour le réserver aux personnes âgées. Les immeubles réservés aux personnes âgées concernent les personnes d'au moins 55 ans et les

ménages qui comprennent un membre âgé d'au moins 55 ans. Les associations de copropriétaires, les propriétaires d'unités à usage d'habitation en copropriété et les propriétaires d'emplacements pour maisons mobiles auront droit à une période de transition de 15 ans, qui se terminera le 31 décembre 2032.

Le propriétaire et le locataire doivent tous les deux signer le contrat de location à usage d'habitation. Le propriétaire doit en remettre une copie au locataire dans les 21 jours qui suivent la date à laquelle le locataire l'a signé et remis au propriétaire. Le locataire a le droit de s'abstenir de payer son loyer jusqu'à ce qu'il ait reçu la copie du contrat.

Contrat de location à durée déterminée

Une location à durée déterminée commence et se termine à des dates précises. Par exemple, le propriétaire et le locataire peuvent décider que la location aura une durée fixe de deux ans, du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2022. La location prendra fin automatiquement le 31 décembre 2022.

Ni le propriétaire ni le locataire n'a besoin de donner de préavis pour mettre fin à ce contrat.

Contrat de location à renouvellement périodique

Une location à renouvellement périodique a une date de début, mais pas de date de fin. Le propriétaire ou le locataire peut y mettre fin en donnant un préavis à l'autre partie. La plupart des locations de ce type sont des locations au mois, mais il en existe à la semaine ou à l'année.

Le dépôt de garantie

Un propriétaire demande généralement au locataire un dépôt de garantie, parfois appelé « dépôt en cas de dommages ». La RTA restreint le montant maximal qu'un propriétaire peut demander. Il ne doit pas être supérieur à l'équivalent d'un mois de loyer à la date de début de la location.

Le propriétaire ne peut pas augmenter le montant du dépôt de garantie à mesure que le loyer augmente. Pour tous les frais que vous payez, demandez un reçu où figurent le montant payé, la date et les parties à la transaction.

Le propriétaire doit payer au locataire des intérêts à la fin de chaque année de location, sauf si les deux parties en ont convenu autrement. Si le propriétaire et le locataire en conviennent par écrit, les intérêts peuvent être composés annuellement et payés au locataire à la fin de la location. Pour accéder à l'outil de calcul des intérêts sur les dépôts de garantie, visitez le site Web de Service Alberta à l'adresse <https://www.servicealberta.ca/interest-chart.cfm> (en anglais seulement).

Le taux d'intérêt annuel minimal que le propriétaire doit payer sur le dépôt de garantie est calculé au moyen d'une formule que vous trouverez dans le règlement sur les taux d'intérêt sur les dépôts de garantie (*Security Deposit Interest Rate Regulation*). (Consultez le tableau qui suit.)

Les intérêts à payer sur les dépôts de garantie

Service Alberta publie chaque année le taux d'intérêt minimal qu'un propriétaire doit payer sur un dépôt de garantie. Vous trouverez sur le site Web du Ministère un outil pour vous aider à calculer le montant des intérêts dus sur tout dépôt de garantie donné, en fonction du taux d'intérêt réglementé.

Période	Taux d'intérêt annuel minimal	Période	Taux d'intérêt annuel minimal
Du 1 ^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2021	0 %	Du 1 ^{er} janvier 1997 au 31 décembre 1998	0 %
Du 1 ^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2008	0,5 %	Du 1 ^{er} janvier 1996 au 31 décembre 1996	2,5 %
Du 1 ^{er} janvier 2007 au 31 décembre 2007	0,3 %	Du 1 ^{er} janvier 1995 au 31 décembre 1995	2,75 %
Du 1 ^{er} janvier 2002 au 31 décembre 2006	0 %	Du 1 ^{er} juillet 1994 au 31 décembre 1994	1,5 %
Du 1 ^{er} janvier 2001 au 31 décembre 2001	1,75 %	Du 1 ^{er} février 1993 au 30 juin 1994	3 %
Du 1 ^{er} janvier 2000 au 31 décembre 2000	1,15 %	Du 1 ^{er} mars 1987 au 31 janvier 1993	6 %
Du 1 ^{er} janvier 1999 au 31 décembre 1999	0,75 %	Du 1 ^{er} janvier 1984 au 28 février 1987	8 %

Les responsabilités d'un propriétaire et d'un locataire

La RTA définit des responsabilités précises d'un propriétaire et d'un locataire. Même si ces responsabilités ne sont pas prévues dans le contrat de location à usage d'habitation, le propriétaire et le locataire doivent se conformer aux exigences de la loi.

Le locataire doit :

- payer le loyer à temps;
- respecter le propriétaire et les autres locataires;
- ne faire courir aucun danger aux autres locataires;
- s'abstenir de tout acte illégal;
- ne mener aucune activité illégale dans les locaux loués;
- préserver de manière raisonnable la propreté des locaux loués;
- éviter d'endommager les locaux loués;
- déménager lorsque le contrat de location prend fin;
- respecter les règles prévues dans le contrat de location qui n'entrent pas en conflit avec la RTA.

Le propriétaire doit :

- mettre les locaux loués à la disposition du locataire à la date de prise d'effet du contrat de location;
- donner au locataire un « avis du propriétaire » écrit dans les sept jours suivant l'emménagement du locataire ou l'afficher de manière visible dans une zone commune de l'immeuble;
- s'abstenir de perturber la jouissance paisible des locaux loués par le locataire (p. ex. limiter les interactions au strict nécessaire dans le cadre de ses activités de propriétaire);
- veiller à ce que les locaux loués soient habitables, aussi bien au début que pendant toute la durée de la location, p. ex. l'absence de punaises de lit et le bon fonctionnement du chauffage. Un local loué est « habitable » s'il est conforme aux normes minimales en matière de logement et de santé de l'Alberta, qui sont définies dans la loi sur la santé publique (*Public Health Act*) et dans le règlement sur le logement (*Housing Regulation*). Vous pouvez consulter ces normes en

ligne à l'adresse <https://open.alberta.ca/publications/minimum-housing-and-health-standards> (en anglais seulement).

Le loyer versé au propriétaire du bien ou au gestionnaire immobilier agréé (société de gestion)

- Quand vous signez ou négociez un bail, ou quand vous fournissez un dépôt de garantie et payez le loyer, vérifiez que vous traitez bien avec le propriétaire du bien ou un gestionnaire immobilier agréé. Il est illégal pour quiconque de négocier ou d'accepter un bail ou de percevoir ou suspendre le paiement d'un loyer sans être le propriétaire du bien, un employé du propriétaire ou un gestionnaire immobilier agréé par le Real Estate Council of Alberta (Conseil immobilier de l'Alberta).
- Vous pouvez vérifier qu'une personne possède bien une licence à l'adresse www.reca.ca (en anglais seulement), en cliquant sur le lien « Search for an Industry Professional » (Rechercher un professionnel de l'industrie), ou en communiquant avec le Real Estate Council of Alberta (Conseil immobilier de l'Alberta) au 1-888-425-2754.

Le Service de règlement des litiges en matière de location à usage d'habitation (Residential Tenancy Dispute Resolution Service [RTDRS])



Le RTDRS offre aux propriétaires et aux locataires un autre moyen de résoudre les conflits graves, sans passer par les tribunaux. Ce service a été conçu pour être plus rapide, plus informel et moins coûteux que les tribunaux.

Un locataire ou un propriétaire préoccupé par une résiliation de contrat, un loyer ou des services impayés, un dépôt de garantie, des dommages, des réparations ou autres sujets courants de désaccord peut avoir recours à ce service.

Les litiges sont entendus par un agent ou une agente de règlement des litiges en matière de location, qui est habilité(e) à prendre des décisions exécutoires sur les litiges en matière de location dont le montant est inférieur ou égal à 50 000 \$.

Pour en savoir plus, visitez le site Web de Service Alberta à l'adresse <https://www.alberta.ca/residential-tenancy-dispute-resolution-service.aspx> (en anglais seulement) ou composez le numéro qui suit :

À Edmonton : 780-644-3000; à Calgary : numéro sans frais 310-0000, puis 780-644-3000.

Que faire si les locaux loués ne sont pas prêts à temps?

Si les locaux loués ne sont pas prêts pour le locataire à la date de début de la location, le locataire peut prévenir le propriétaire qu'il souhaite résilier le contrat de location ou il peut demander à la Cour du Banc de la Reine une ordonnance contraignant le propriétaire à respecter le contrat de location. Le locataire peut également poursuivre le propriétaire pour obtenir des dommages-intérêts par l'intermédiaire du RTDRS ou du tribunal si les locaux loués ne sont pas prêts à temps.

Prendre possession des locaux

Sauf s'il en a été convenu autrement, le locataire prend possession des locaux lorsqu'il a payé le dépôt de garantie, les frais et tout loyer exigé, et lorsque le propriétaire lui remet les clés des locaux loués.

L'état des lieux à l'emménagement et au déménagement

- Le propriétaire et le locataire ont l'obligation de remplir un rapport d'état des lieux au moment de l'emménagement et du déménagement.
- Ce rapport renferme l'état des locaux au moment où le locataire y emménage, puis après son déménagement. Consultez la section sur l'état des lieux à la page 31.
- Le locataire peut utiliser le rapport d'état des lieux pour prouver qu'il n'est pas responsable de dommages qui ont été causés avant son emménagement.
- S'il n'a pas respecté les exigences en matière d'état des lieux, le propriétaire ne peut déduire du dépôt de garantie aucune somme pour des dommages ou des services de nettoyage après le déménagement du locataire. Consultez la page 31 pour obtenir une description plus détaillée.
- Le propriétaire et le locataire doivent inspecter les locaux dans la semaine précédant ou suivant l'emménagement et le déménagement.
- Les locaux devraient être vides au moment de l'inspection, sauf si le propriétaire et le locataire en ont convenu autrement.

- Le propriétaire et le locataire doivent inspecter ensemble les locaux à usage d'habitation. Ils doivent noter l'état de ces locaux et tout dommage tel que des rayures ou des traces de brûlure.
- Les deux parties doivent signer le rapport d'état des lieux. Le propriétaire doit en remettre une copie remplie au locataire.

Remarque : Le propriétaire peut effectuer l'inspection des lieux en l'absence du locataire s'il lui a proposé deux dates sur deux jours différents, mais qu'il a refusé ou ne s'est pas présenté.

La vie dans les locaux loués

La RTA prévoit des exigences, tant pour les propriétaires que pour les locataires, qui s'appliquent pendant toute la durée de la location.

Les méthodes de présentation d'un préavis

Un préavis obligatoire doit être remis en personne ou par courrier recommandé. Le locataire doit utiliser l'adresse postale fournie dans « l'avis du propriétaire ». Le propriétaire doit quant à lui utiliser l'adresse postale des locaux à usage d'habitation.

Lorsque le locataire est absent des locaux ou s'il esquivé la délivrance du préavis, le propriétaire peut, selon le cas :

- donner le préavis à une personne majeure qui semble vivre avec le locataire;
- afficher le préavis bien en vue dans les locaux à usage d'habitation.

Si le propriétaire ou le locataire est dans l'incapacité de présenter un préavis de déménagement selon une des méthodes indiquées précédemment, il peut l'envoyer par voie électronique. Une copie du préavis envoyée par voie électronique doit pouvoir être imprimée.

Les augmentations de loyer

Le propriétaire ne peut pas augmenter le loyer dû par le locataire aux termes un contrat de location à durée déterminée ou à renouvellement périodique avant qu'au moins un an (365 jours) se soit écoulé depuis soit la dernière augmentation de loyer ou le début de la location, selon le dernier de ces événements.

Il n'y a pas de limite au montant de l'augmentation du loyer que le propriétaire peut appliquer.

Si le 365^e jour tombe pendant la durée d'un bail à durée déterminée, le propriétaire ne peut pas augmenter le loyer avant l'expiration de ce bail.

Par ailleurs, aucune augmentation de loyer n'est autorisée pour une location à renouvellement

périodique si le locataire reçoit un avis de résiliation du bail au motif, selon le cas, que les locaux vont être convertis en unité en copropriété ou qu'il est nécessaire de vider les locaux pour effectuer des travaux de rénovation importants.

Si le propriétaire souhaite augmenter le loyer, il doit donner au locataire un préavis écrit comprenant tous les éléments qui suivent :

- la date;
- la date d'effet de l'augmentation;
- la signature du propriétaire.

Ce préavis est obligatoire seulement pour les locations à renouvellement périodique.

Si le préavis n'est pas conforme aux exigences, il est nul et sans effet. Si le locataire a payé une augmentation de loyer reposant sur un avis non conforme aux exigences, il peut demander le remboursement du montant de l'augmentation en déposant une demande auprès du RTDRS ou du tribunal.

La durée du préavis exigée pour augmenter le loyer dépend du type de location à renouvellement périodique :

- 12 semaines complètes pour une location à renouvellement hebdomadaire;
- trois mois complets pour une location à renouvellement mensuel;
- 90 jours pour toute autre location à renouvellement périodique.

Les serrures et les dispositifs de sécurité

Si le propriétaire ajoute ou remplace des serrures, il doit remettre immédiatement une nouvelle clé au locataire. Si le locataire souhaite ajouter ou remplacer des verrous pour une sécurité accrue, il doit obtenir au

Ni le propriétaire ni le locataire ne peut être exclu des locaux loués à usage d'habitation.

préalable l'accord du propriétaire. Le locataire doit remettre au propriétaire une nouvelle clé dès que la modification est faite.

Sans l'autorisation du propriétaire, le locataire peut seulement ajouter des serrures pouvant être utilisées de l'intérieur, comme des serrures à chaîne.

S'il perce des trous dans la porte ou son cadre pour ajouter une serrure, le locataire devra laisser la serrure en place lorsqu'il déménage ou, s'il la retire, réparer les dommages.

Le droit du propriétaire d'entrer dans les locaux loués

Le propriétaire peut entrer dans les locaux à usage d'habitation à tout moment, avec le consentement préalable du locataire. Ce consentement peut être donné verbalement ou par écrit. Si le propriétaire a le consentement du locataire, aucun préavis n'est exigé.

Entrer sans permission et sans préavis

Le propriétaire peut pénétrer dans les locaux loués sans autorisation et sans donner de préavis au locataire s'il a des raisons de penser :

- qu'il y a une urgence;
- que le locataire a abandonné les locaux loués.

Entrer sans permission, mais avec un préavis adéquat

Le propriétaire peut pénétrer dans les locaux à usage d'habitation sans permission, mais seulement s'il a donné au locataire un préavis écrit au moins 24 heures avant l'heure d'entrée. Le propriétaire peut donner un préavis d'entrée pour les raisons précises qui suivent, lesquelles sont prévues dans la loi :

- effectuer des réparations;
- inspecter l'état de réparation des locaux;
- prendre les mesures nécessaires pour lutter contre les animaux nuisibles;
- présenter les locaux à des acheteurs potentiels ou à des créanciers hypothécaires;
- présenter les locaux à des locataires potentiels après que le propriétaire ou le locataire a donné un préavis de fin de location, dans le cas d'un contrat à renouvellement périodique, ou pendant le dernier mois d'une location à durée déterminée.

La forme des préavis au locataire

Le préavis d'entrée dans les locaux à usage d'habitation doit :

- être porté par écrit;
- être signé par le propriétaire ou par l'agent ou agente;
- comporter les motifs de l'entrée;
- comporter la date et l'heure d'entrée. L'heure peut être exprimée sous la forme d'une période, c'est-à-dire une durée raisonnable dont le début et la fin sont précisés. L'entrée doit avoir lieu seulement entre 8 h et 20 h, et ce, en dehors d'un jour férié ou du jour de culte pour le locataire. Ce jour de culte est par défaut le dimanche, sauf si le locataire informe le propriétaire par écrit qu'il s'agit d'un autre jour.

Il n'est pas nécessaire que le locataire soit présent, puisque le propriétaire a le droit d'entrer dès lors qu'il a donné un préavis adéquat. Le propriétaire ne peut pas exiger que le locataire soit absent des locaux loués au moment où il y entre. Le locataire ne peut pas refuser l'entrée au propriétaire si ce dernier a donné un préavis adéquat ni refuser que le propriétaire entre en son absence.

Les réparations

La préservation de la sécurité des locaux loués et les réparations éventuelles incombent au propriétaire en tout temps, et non pas uniquement au début de la location. Les normes en matière de sécurité et de confort sont définies dans la loi sur la santé publique et les règlements connexes.

Pour en savoir plus, vous pouvez communiquer avec les Services de santé environnementale et publique de l'Alberta (Alberta Environmental Public Health) au <https://www.albertahealthservices.ca/eph/eph.aspx> (en anglais seulement).

Si le propriétaire ignore une demande de réparation du locataire, ce dernier peut présenter une demande auprès du RTDRS ou du tribunal pour obtenir, au choix :

- des dommages et intérêts;
- une baisse de loyer visant à compenser les avantages que le locataire a perdus à cause du refus du propriétaire de remplir ses obligations;

Un locataire ne peut pas retarder le paiement du loyer sous prétexte qu'il croit que le propriétaire ne respecte pas ses obligations. Un propriétaire ne peut pas expulser un locataire qui exerce ses droits prévus par la RTA ou la loi sur la santé publique.

- une indemnisation pour le coût d'exécution des obligations du propriétaire de mettre fin à la location.

La sous-location à bail ou la cession de bail

- Un locataire ne peut sous-louer ou céder à quelqu'un d'autre les locaux à usage d'habitation sans obtenir au préalable le consentement écrit du propriétaire. Un propriétaire ne peut refuser de donner son autorisation sans motif valable qu'il doit donner au locataire par écrit dans les 14 jours suivant la réception de la demande.
- Si le propriétaire ne répond pas à la demande dans les 14 jours, le locataire peut considérer que le propriétaire accepte la sous-location ou la cession.
- Le propriétaire ne peut pas exiger de frais en échange de son autorisation de sous-louer les locaux.

REMARQUE : Un locataire qui sous-loue ou cède les locaux loués peut ou non être responsable du solde du contrat de location à usage d'habitation. Il est recommandé de demander un avis juridique.

Les expulsions

Le préavis de 24 heures

Si un locataire agresse ou menace d'agresser le propriétaire ou un autre locataire, ou s'il cause des dommages importants aux locaux loués à usage d'habitation, le propriétaire peut, selon le cas :

- présenter une demande auprès du RTDRS ou du tribunal pour mettre fin à la location;
- donner au locataire un **préavis d'au moins 24 heures** de fin de la location.

Le préavis de 24 heures doit :

- être porté par écrit;
- être signé par le propriétaire ou par l'agent ou agente;
- comporter les motifs de l'expulsion;
- comporter l'heure et la date de fin de la location.

Dans les deux cas, le propriétaire peut poursuivre le locataire en justice devant le RTDRS ou le tribunal pour tout dommage dont le coût est supérieur au dépôt de garantie.

Si le locataire ne déménage pas après avoir reçu le préavis de 24 heures, le propriétaire dispose d'un délai de 10 jours après la date de fin de la location pour déposer une demande auprès du RTDRS ou du tribunal afin d'obtenir une ordonnance confirmant la fin de la location. Si le propriétaire ne présente aucune demande au tribunal dans les 10 jours, le préavis de 24 heures n'est plus valide et la location n'aura donc pas pris fin.

Le préavis de 14 jours

On parle de « violation importante » lorsqu'un locataire n'exécute aucune de ses obligations prévues dans la RTA ou lorsqu'il commet une série de violations au contrat de location à usage d'habitation et que leurs effets cumulés sont importants.

Si le locataire commet une violation importante du contrat de location, le propriétaire peut déposer une demande auprès du RTDRS ou du tribunal pour mettre fin à la location ou il peut donner au locataire un **préavis d'au moins 14 jours** de fin de la location. Le jour où l'avis est donné et le jour du déménagement ne peuvent être compris dans ces 14 jours, ce qui porte le préavis total obligatoire à 16 jours.

L'avis de 14 jours doit :

- être porté par écrit;
- être signé par le propriétaire ou par l'agent ou agente;
- comporter les motifs de l'expulsion;
- comporter l'heure et la date de fin de la location.

Le non-paiement du loyer

Si la violation importante du contrat par le locataire est le non-paiement du loyer, le préavis de 14 jours donné par le propriétaire doit comprendre les renseignements supplémentaires qui suivent :

- le montant du loyer dû à la date du préavis et tout loyer supplémentaire qui pourrait s'ajouter au montant dû pendant la période de préavis;

Selon la RTA, un locataire doit bénéficier d'un préavis d'au moins 14 jours francs avant la fin de la location. Cela signifie que le jour où l'avis est donné et le jour de fin de la location sont exclus de ces 14 jours. Par exemple, si un propriétaire donne au locataire un préavis le 4^e jour du mois, le premier jour à partir duquel la location peut prendre fin est le 19^e jour du même mois.

- une déclaration selon laquelle la location ne prendra pas fin si, au plus tard à la date de résiliation indiquée dans le préavis, le locataire paie le loyer et tout montant supplémentaire dû à la date du paiement.

Un locataire ne peut pas s'opposer à un préavis de 14 jours pour non-paiement de loyer.

Le propriétaire peut faire appel à une agence d'exécution civile qui procédera à une saisie pour non-paiement de loyer. L'agence peut saisir les biens du locataire pour payer le loyer et les frais impayés. Cette solution est accessible seulement si le locataire habite dans les locaux loués à usage d'habitation. Une fois que le locataire a déménagé, le propriétaire ne peut plus se servir de ce recours.

L'opposition du locataire au préavis de 14 jours

Un locataire qui s'oppose aux motifs de résiliation d'un contrat de location indiqués dans le préavis de 14 jours du propriétaire doit :

- expliquer par écrit au propriétaire les raisons pour lesquelles il est en désaccord avec les motifs avancés;
- remettre l'objection écrite au propriétaire avant la fin du délai de 14 jours.

Si le locataire s'oppose aux motifs de résiliation du contrat de location ou s'il refuse de partir à la fin de la période de préavis de 14 jours, le propriétaire peut déposer une demande auprès du RTDRS ou du tribunal pour obtenir une ordonnance judiciaire mettant fin à la location et reprendre possession des locaux loués.

Jusqu'à ce que le RTDRS ou le tribunal rende l'ordonnance, le locataire peut demeurer dans les locaux loués. Le locataire doit déménager à la date de reprise de possession indiquée dans l'ordonnance.

Les occupants non autorisés

Au début d'une location, le propriétaire et le locataire doivent se mettre d'accord sur les personnes qui sont autorisées à vivre dans les locaux à usage d'habitation. Le nom de tous les locataires doit figurer dans le contrat de location. Si une personne qui n'est pas mentionnée dans le contrat habite dans les locaux, le propriétaire est en droit de lui donner un préavis de 14 jours pour quitter les lieux.

Si la personne non autorisée ne déménage pas dans les 14 jours, le propriétaire peut présenter une demande auprès du RTDRS ou du tribunal pour obtenir une ordonnance contraignant cette personne à quitter les locaux loués.

Si le locataire a déménagé, le propriétaire peut donner à la personne non autorisée un préavis de 48 heures pour quitter les lieux. Si elle ne déménage pas dans les 48 heures, le propriétaire peut présenter une demande auprès du RTDRS ou du tribunal pour obtenir une ordonnance de reprise de possession des locaux loués.

Un locataire qui permet à une personne non autorisée de vivre dans les locaux risque d'enfreindre son contrat de location. Dans ce cas, le propriétaire peut demander la résiliation du contrat, selon le cas, en donnant au locataire un préavis de 14 jours ou en présentant une demande auprès du RTDRS ou du tribunal pour obtenir une ordonnance contraignant le locataire à quitter les locaux.

Les violations importantes de la part du propriétaire

Un locataire peut donner un préavis de 14 jours pour mettre fin à une location s'il a des motifs raisonnables de croire que le propriétaire ne respecte pas un décret-loi pris en application de l'article 62 de la loi sur la santé publique. Le préavis écrit et signé doit comprendre l'adresse des locaux loués, les motifs et la date de résiliation. Le préavis du locataire est nul et sans effet si le propriétaire s'y oppose par écrit dans les sept jours suivant la réception au motif que le décret-loi a été exécuté ou suspendu.

Pour en savoir plus sur les décrets des services d'inspection sanitaire de la province, consultez la page <https://www.albertahealthservices.ca/languages/translated.aspx?locale=fr>.

Déménager

Une location peut prendre fin pour des raisons diverses. Selon le cas, le propriétaire ou le locataire peut souhaiter mettre fin à la location. La RTA prévoit des exigences que chacun d'eux doit respecter pour mettre fin à la location en bonne et due forme.

Aucun préavis n'est exigé à la fin d'une location à durée déterminée.

Quand le propriétaire peut-il mettre fin à une location à renouvellement périodique?

Un propriétaire ne peut donner un préavis de résiliation d'un contrat de location à renouvellement périodique que dans des cas précis qui sont définis dans le règlement ministériel sur la location de locaux d'habitation ([Residential Tenancies Ministerial Regulation](#); en anglais seulement).

Si le propriétaire souhaite vider les locaux loués à usage d'habitation pour les convertir en unité de copropriété ou pour effectuer des travaux de rénovation importants, il doit donner au locataire un préavis de 365 jours de résiliation du contrat de location à renouvellement périodique.

Les rénovations dites « importantes » ne comprennent pas la peinture, le remplacement des revêtements de sol ou l'entretien courant.

Par ailleurs, le propriétaire peut mettre fin à un contrat de location à renouvellement périodique si :

- le propriétaire ou un membre de sa famille souhaite emménager dans les locaux (Le terme « membre de la famille » englobe tout parent par le sang, par mariage ou par adoption ou du fait d'une relation interdépendante entre adultes.);
- le propriétaire accepte de vendre les locaux loués, toutes les conditions du contrat de vente sont satisfaites ou la partie concernée y a renoncé, et l'acheteur ou un membre de la famille de l'acheteur souhaite emménager dans les locaux. Dans ce cas, l'acheteur doit demander par écrit au propriétaire de donner au locataire un préavis de résiliation du contrat de location;
- le propriétaire a l'intention de démolir l'immeuble dans lequel le locataire habite;
- les locaux constituent un logement isolé, un logement jumelé ou une unité d'un immeuble en copropriété que le propriétaire a accepté de vendre, et toutes les conditions du contrat de vente sont satisfaites ou la partie concernée y a renoncé. Dans ce cas, l'acheteur doit demander par écrit au propriétaire de donner au locataire un préavis de résiliation du contrat de location. Il n'est pas nécessaire que l'acheteur ou un membre de la famille de l'acheteur occupe les locaux;
- le propriétaire est un établissement d'enseignement et le locataire était étudiant au début de la location, mais le locataire n'est à présent plus étudiant ou il ne le sera plus à la fin du délai de préavis;
- le propriétaire a l'intention d'utiliser ou de louer les locaux pour un usage non résidentiel.

Le préavis adéquat pour mettre fin à une location à renouvellement périodique

Pour mettre fin à une location à renouvellement périodique, le propriétaire ou le locataire doit donner à l'autre partie un préavis écrit.

Ce préavis doit comprendre tous les renseignements prévus dans la RTA qui suivent :

- l'adresse des locaux loués;
- la date de fin de la location;
- la signature de l'auteur du préavis;
- les motifs, si la résiliation est à l'initiative du propriétaire.

Mettre fin à une location en raison de violences domestiques

La RTA a été modifiée pour permettre aux victimes de violences domestiques de mettre fin à une location rapidement et sans pénalité financière.

Cette mesure s'applique lorsque la poursuite de la location menace la sécurité :

- du locataire;
- d'un enfant à charge;
- d'une personne majeure protégée.

Pour mettre fin à une location en raison de violences domestiques, la victime doit présenter une demande de certificat auprès de l'autorité désignée des services sociaux de l'Alberta (Alberta Human Services). À la réception du certificat, le locataire remet au propriétaire un préavis écrit, accompagné du certificat de résiliation du contrat de location. La durée de préavis minimale exigée pour résilier le contrat de location est d'au moins 28 jours.

Le préavis doit :

- être porté par écrit;
- être signé par le locataire;
- comporter la date de résiliation du contrat;
- être remis au propriétaire dans les 90 jours suivant la délivrance du certificat;
- être remis en personne ou par courrier recommandé.

Pour en savoir plus sur la résiliation d'un contrat de location, consultez la page <https://www.alberta.ca/consumer-business-tips.aspx#toc-9> (en anglais seulement) et la fiche de conseils sur la loi modifiant la loi sur les locations à usage d'habitation – des lieux plus sûrs pour

les victimes de violences domestiques [*Residential Tenancies (Safer Spaces for Victims of Domestic Violence) Amendment Act*].

La durée de préavis obligatoire

La durée de préavis obligatoire dépend de l'auteur du préavis et du type de location.

Un propriétaire ne peut donner un préavis de résiliation d'un contrat de location à renouvellement périodique que dans des cas précis qui sont définis dans le [règlement ministériel sur la location de locaux d'habitation](#) (en anglais seulement).

Type de location à renouvellement périodique	Locataire	Propriétaire d'immeuble
Renouvellement hebdomadaire	1 semaine complète de location	1 semaine complète de location
Renouvellement mensuel	1 mois complet de location	3 mois complets de location
Renouvellement annuel	Le préavis doit être donné au plus tard 60 jours avant le dernier jour de l'année de location et prendre effet le dernier jour de cette année de location.	Le préavis doit être donné au plus tard 90 jours avant le dernier jour de l'année de location et prendre effet le dernier jour de cette année de location.

Quand donner son préavis?

Pour les locations à renouvellement hebdomadaire, le propriétaire ou le locataire doit donner son préavis au plus tard le premier jour d'une semaine de location, pour que la résiliation prenne effet le dernier jour de cette semaine de location.

Pour les locations à renouvellement mensuel, le locataire doit donner son préavis au plus tard le premier jour d'un mois de location pour que la résiliation prenne effet le dernier jour de ce mois de location. Le propriétaire doit quant à lui donner le préavis au plus tard le premier jour d'une période de préavis de trois mois.

Pour les locations à renouvellement annuel, le locataire doit donner le préavis au plus tard 60 jours avant le dernier jour d'une l'année de location, pour que la résiliation prenne effet le dernier jour de cette année de location. Le propriétaire doit quant à lui donner le préavis au plus tard 90 jours avant le dernier jour de l'année de location, pour que la résiliation prenne effet le dernier jour de cette année de location.

Si la date d'échéance du préavis tombe un jour férié (p. ex. le 1^{er} janvier ou le 1^{er} juillet), l'échéance est décalée au premier jour ouvrable qui suit, selon la loi d'interprétation (*Interpretation Act*).

Les préavis en retard

Si un préavis est donné en retard, il prend tout de même effet, mais à une date ultérieure.



- Un préavis tardif pour mettre fin à une location à renouvellement hebdomadaire prend effet le dernier jour de la semaine complète de location suivante.
- Un préavis tardif pour mettre fin à une location à renouvellement mensuel prend effet le dernier jour du mois complet de location suivant. Par exemple, une location à renouvellement mensuel est calculée du premier jour du mois au dernier jour du mois. Si le locataire donne son préavis le 2 juin pour mettre fin à la location le 30 juin, le préavis prend effet seulement le 31 juillet.
- Si le locataire donne son préavis en retard pour mettre fin à une location à renouvellement annuel, la location prend alors fin 60 jours après la date à laquelle le préavis a été donné.
- Si c'est le propriétaire qui donne son préavis en retard pour mettre fin à une location à renouvellement annuel, la location prend alors fin 90 jours après la date à laquelle le préavis a été donné.

Quand le locataire doit-il déménager?

Selon la RTA, une location se termine à midi le dernier jour de location, sauf si le propriétaire et le locataire ont convenu d'une autre heure.

En général, la renonciation à la possession signifie que le contrat de location a pris fin et que le locataire a déménagé ses biens, nettoyé les locaux loués et rendu les clés au propriétaire.

Le délai de midi ne s'applique pas si le propriétaire a donné au locataire un préavis de résiliation sous 24 heures.

La restitution du dépôt de garantie du locataire

Le locataire a droit au remboursement de son dépôt de garantie, avec les intérêts dus, lorsqu'il déménage, sous réserve de remplir certaines conditions :

- les locaux n'ont pas été endommagés, outre l'usure normale. Selon la définition prévue dans la RTA, l'« usure normale » est la détérioration qui se produit au fil du temps, à force d'utiliser les locaux loués, et ce, même si le locataire en prend soin et les entretient de manière raisonnable;
- le locataire a correctement nettoyé les locaux loués. (Il est conseillé au propriétaire de fournir une liste de ses attentes à ce sujet.) Consultez la page 32 pour obtenir un exemple de liste;
- le locataire a payé tous les loyers et autres frais éventuels.

Si le locataire ne remplit pas ces conditions, le propriétaire est en droit de conserver une partie ou la totalité du dépôt de garantie pour rembourser les frais occasionnés. Si le montant de ces frais est supérieur au dépôt de garantie, le propriétaire peut intenter une action en justice pour demander le paiement des sommes dues.

S'il ne déduit rien pour rembourser des loyers, d'autres frais, un service de nettoyage ou des réparations, le propriétaire doit remettre au locataire l'intégralité du dépôt de garantie, majoré des intérêts, dans les 10 jours suivant le date à laquelle le locataire a renoncé à la possession des locaux loués.

S'il déduit certaines sommes, le propriétaire doit prendre l'une des mesures qui suivent dans un délai de 10 jours :

- remettre au locataire le solde du dépôt de garantie, s'il y en a un, accompagné d'un relevé de compte qui répertorie tous les dommages, les frais de réparation et le détail des frais de nettoyage;

Le locataire doit fournir par écrit au propriétaire une adresse de réexpédition et conserver des copies de tous les documents concernant la location pendant trois ans.

- donner au locataire une estimation des déductions qui seront faites, puis restituer l'argent que le propriétaire n'utilisera pas. Le locataire doit recevoir un décompte définitif et toutes les sommes qui lui sont dues dans les 30 jours suivant la fin de la location.

Le propriétaire ne peut pas appliquer de déductions pour des dommages ou des frais de nettoyage s'il n'a pas respecté les exigences du rapport d'état des lieux. Il peut toutefois intenter une action

en justice pour obtenir le remboursement des frais correspondants. Le propriétaire a le droit de déduire d'autres frais qui ne concernent pas l'état des locaux, indépendamment de l'état des lieux.

Si le locataire désapprouve les déductions prélevées sur son dépôt de garantie, il peut présenter une demande auprès du RTDRS ou du tribunal pour en obtenir le remboursement.

Que se passe-t-il si un locataire a laissé des biens?

Parfois, un locataire déménage ou abandonne les locaux en laissant des biens. Le propriétaire a le droit immédiat d'éliminer les biens s'il estime que leur valeur est inférieure à 2 000 \$ ou si les biens se dépréciaient considérablement en cas d'entreposage (p. ex. des biens périssables). Si la valeur des biens est supérieure ou égale à 2 000 \$, le propriétaire doit les entreposer pendant 30 jours.

Le locataire peut récupérer ses biens en payant au propriétaire les frais de déplacement et d'entreposage. Une fois que le locataire a payé ces frais, le propriétaire doit alors lui restituer ses biens. Si le locataire ne réclame pas les biens dans les 30 jours, le propriétaire peut les vendre à l'occasion d'une vente aux enchères publiques ou d'une vente privée, sous réserve que le tribunal donne son accord. Le propriétaire peut utiliser l'argent de la vente des biens pour payer les frais de transport, d'entreposage et de vente des biens. Il peut également conserver toute somme d'argent que le locataire devait pour des loyers ou des dommages éventuels. S'il reste de l'argent après ces remboursements, le ministre provincial responsable de la RTA conserve le surplus.

Louer une unité en copropriété

Il existe des règles différentes pour les propriétaires et les locataires d'unités en copropriété. En cas de conflit entre la loi sur les immeubles en copropriété (*Condominium Property Act*) et la RTA, la loi sur les immeubles en copropriété s'applique.

Les responsabilités du locataire

Outre et avant même les obligations du locataire prévues dans la RTA, un locataire qui loue une unité en copropriété s'engage également à :

- respecter les règlements administratifs de l'association de copropriétaires;
- ne pas endommager les biens de l'association de copropriétaires;
- payer le loyer à l'association de copropriétaires, au lieu du propriétaire, si elle le lui demande (dans ce cas, le loyer est réputé avoir été payé au propriétaire).

Expulser un locataire

Une association de copropriétaires peut expulser un locataire s'il endommage le bien ou s'il ne respecte pas les règlements administratifs. Le préavis prend effet à la fin du mois suivant celui au cours duquel le préavis a été donné (p. ex. si l'association de copropriétaires donne son préavis en septembre, la location prend fin le 31 octobre). Cette date de prise d'effet l'emporte sur les conditions prévues dans le contrat de location ou dans la RTA. Le locataire n'a pas le droit de donner à l'association de copropriétaires un avis d'opposition.

Si le locataire ne déménage pas, l'association de copropriétaires peut s'adresser à la Cour du banc de la Reine pour obtenir une ordonnance contraignant le locataire à déménager.

Une société de copropriétaires ne peut pas faire appel à la cour provinciale de l'Alberta ou au RTDRS pour mettre fin à une location, pour récupérer la possession de biens ou pour obtenir une ordonnance de libération des locaux loués.

Si le locataire cause des dommages excessifs aux biens de l'association de copropriétaires ou aux biens communs, s'il constitue un danger pour les propriétaires ou pour d'autres locataires ou encore s'il fait usage d'intimidation à leur égard, l'association peut s'adresser à la Cour du banc de la Reine pour obtenir une ordonnance contraignant le locataire à déménager. La location prend fin lorsque la Cour ordonne au locataire de partir.

Pour en savoir davantage

Centre de communications avec les consommateurs (Consumer Contact Centre)

Ce centre fournit des renseignements sur de nombreux sujets concernant les propriétaires et les locataires.

À Edmonton : 780-427-4088

Numéro sans frais en Alberta : 1-877-427-4088

La page Facebook Consumer Protection Alberta (Protection des consommateurs de l'Alberta)

La page Facebook **Consumer Protection Alberta** (Protection des consommateurs et consommatrices en Alberta) a été créée pour éduquer et informer les Albertains et les Albertaines sur les enjeux en matière de consommation.



<https://www.facebook.com/ConsumerProtectionAlberta> (en anglais seulement)

Les publications

<https://www.alberta.ca/consumer-business-tips.aspx> (en anglais seulement)

La librairie de l'Imprimeur de la Reine

Vous pouvez acheter la RTA et les règlements connexes (en anglais seulement) à la librairie de l'Imprimeur de la Reine au : 10611, 98^e Avenue, 7^e étage, Edmonton (Alberta) T5K 2P7

À Edmonton : 780-427-4952

Numéro sans frais en Alberta : 310-0000, puis 780-427-4952

Vous pouvez également les télécharger gratuitement aux formats « pdf » ou « html » à l'adresse <http://www.qp.alberta.ca/index.cfm> (en anglais seulement).

Le Service de règlement des litiges en matière de location à usage d'habitation [Residential Tenancy Dispute Resolution Service (RTDRS)]

À Edmonton : 780-644-3000

À Calgary : numéro sans frais 310-0000, puis 780-644-3000

<https://www.alberta.ca/residential-tenancy-dispute-resolution-service.aspx> (en anglais seulement)

La cour provinciale de l'Alberta

Nous invitons les propriétaires et les locataires qui souhaitent présenter une demande auprès de la cour en application de la RTA à se procurer le livret intitulé : « Application in Provincial Court of Alberta under the *Residential Tenancies Act* and *Mobile Home Sites Tenancies Act* Instructions for Landlords and Tenants (Instructions pour les propriétaires et les locataires concernant les requêtes devant la cour provinciale de l'Alberta en application de la loi sur la location de locaux d'habitation ou de la loi sur la location d'emplacements pour maisons mobiles) ».

Pour déposer une demande, un propriétaire ou un locataire doit se procurer les formulaires exigés et suivre toutes les instructions fournies dans le livret.

Vous trouverez le livret dans les locaux de la cour provinciale ou en ligne à l'adresse

<https://albertacourts.ca/pc/areas-of-law/civil/forms> (en anglais seulement).

Le Landlord and Tenant Advisory Board (Comité consultatif pour propriétaires et locataires) et les Landlord and Tenant Information Services (Services d'information pour les propriétaires et les locataires)

Ces organismes répondront à vos questions sur la location à usage d'habitation, que vous soyez propriétaire ou locataire. Ils mettent également à votre disposition des formulaires (payants) en matière de location.

À Edmonton : 780-496-5959

https://www.edmonton.ca/programs_services/housing/landlord-and-tenant-advisory-board.aspx (en anglais seulement)

La Calgary Residential Rental Association (Association des locataires de locaux à usage d'habitation de Calgary)

780-496-5959

<https://crra.ca> (en anglais seulement)

L'Alberta Residential Landlord Association (Association des propriétaires de locaux locatifs à usage d'habitation)

780-413-9773

<http://www.albertal landlord.org/> (en anglais seulement)

Autres références

Les renseignements sur les lois concernant les locataires en Alberta du Centre for Public Legal Information (Centre d'information juridique pour le public)

780-451-8764

<http://www.landlordandtenant.org/> (en anglais seulement)

Le guide « Reference Guide to Landlord and Tenant Law in Alberta » (Guide de référence sur le droit des propriétaires et des locataires en Alberta)

<https://www.slsedmonton.com/civil-law-topics/> (en anglais seulement)

Le guide « Renting 101: A Guide to Renting in Alberta for Students and First-time Renters » (Le 101 de la location : guide de location en Alberta pour les étudiants et les nouveaux locataires)

<http://www.landlordandtenant.org/resources/> (en anglais seulement)

La Société canadienne d'hypothèques et de logement

Louer un logement au Canada

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/rental-housing>

Le Centre juridique communautaire d'Edmonton

780-702-1725

www.eclc.ca

La Calgary Legal Guidance

403-234-9266

<http://clg.ab.ca/>

La Central Alberta Community Legal Clinic de Red Deer

403-314-9129

www.communitylegalclinic.net

Les services sanitaires de l'Alberta

Les décrets et les pénalités prévues par la loi en matière de santé environnementale et publique

Pour consulter les décrets des services d'inspection sanitaire de la province, visitez la page

<https://www.albertahealthservices.ca/eph/page3150.aspx> (en anglais seulement).

Les inspecteurs-hygiénistes de l'Alberta

Pour savoir comment communiquer avec un inspecteur-hygiéniste, visitez la page

<https://www.albertahealthservices.ca/eph/eph.aspx> (en anglais seulement).

Les rapports d'état des lieux

Selon la RTA, le rapport d'état des lieux doit être porté par écrit. Le propriétaire et le locataire ont l'obligation d'effectuer l'inspection des locaux à usage d'habitation dans la semaine précédant ou suivant la date à laquelle le locataire prend possession des locaux ou renonce à cette possession. Le propriétaire doit fournir au locataire une copie du rapport immédiatement après l'inspection.

Toute déduction appliquée au dépôt de garantie par le propriétaire en raison de dégâts constitue une infraction si :

- les rapports d'état des lieux n'ont pas été remplis;
- les rapports d'état des lieux ne comprennent pas toutes les déclarations et les signatures adéquates;
- le propriétaire n'a pas fourni de copie des rapports au locataire ou à son représentant.

Les rapports d'état des lieux d'emménagement et de déménagement doivent comprendre les déclarations précises qui suivent, et le propriétaire et le locataire doivent les signer :

- **L'inspection des lieux doit avoir lieu lorsque les locaux sont vides, sauf si le propriétaire et le locataire ou leurs représentants en conviennent autrement.**

Une fois que le propriétaire et le locataire ou leurs représentants ont effectué l'inspection des lieux, ils doivent inscrire dans le rapport :

- a. la déclaration qui suit, signée par le propriétaire ou par son représentant;

« L'inspection des lieux a été effectuée le [date] par [propriétaire ou son représentant] et par [locataire ou son représentant]. »

- b. les deux déclarations qui suivent, dont l'une sera signée par le locataire ou par son représentant.

- i. **« Je soussigné(e), [nom du locataire ou de son représentant], confirme que le présent rapport décrit fidèlement l'état des lieux. »**
- ii. **« Je soussigné(e), [nom du locataire ou de son représentant], estime que ce rapport ne décrit pas fidèlement l'état des lieux, pour les motifs qui suivent : »**

Si le locataire ou son représentant refuse de signer l'une des deux déclarations, le rapport d'état des lieux doit comprendre la déclaration qui suit, signée par le propriétaire ou par son représentant :

« Le locataire ou son représentant présent à l'inspection a refusé de signer la déclaration du locataire. »

Lorsque le propriétaire ou son représentant effectue l'inspection des lieux en l'absence du locataire ou de son représentant, et ce, après deux tentatives infructueuses d'effectuer l'inspection ensemble, le rapport doit comprendre la déclaration qui suit, signée par le propriétaire ou par son représentant :

« L'inspection des lieux a été effectuée le [date] par [propriétaire ou son représentant] en l'absence du locataire ou de son représentant. »

- Le propriétaire peut effectuer l'inspection des lieux en l'absence du locataire s'il a proposé au locataire deux dates et heures d'inspection différentes, sur deux jours distincts, hors jours fériés, entre 8 h et 20 h et que le locataire a refusé ou ne s'est pas présenté.

- Le propriétaire doit conserver des copies des rapports d'état des lieux pendant trois ans après la fin de la location.

Exemple de liste d'exigences en matière de nettoyage

Vous devez toujours vérifier auprès du propriétaire l'existence ou non d'une liste d'exigences en matière de nettoyage. S'il ne vous en fournit pas, voici un exemple que vous pouvez utiliser pour préparer votre départ.

- Nettoyer le réfrigérateur à l'intérieur, à l'extérieur, derrière et en dessous. Décongeler et nettoyer également le congélateur.
- Laisser la porte du réfrigérateur ouverte si vous avez coupé l'alimentation.
- Nettoyer le poêle-cuisinière à l'intérieur, à l'extérieur, derrière et en dessous. Nettoyer également le four et les brûleurs du poêle-cuisinière.
- Laver les armoires à l'intérieur et à l'extérieur.
- Nettoyer toutes les fenêtres et leurs rails, toutes les portes de placard et leurs rails, ainsi que toutes les portes panoramiques coulissantes et leurs rails, à l'intérieur et à l'extérieur.
- Laver les murs et les sols.
- Épousseter les tringles à rideaux et les couvre-fenêtres ou remettre ceux du propriétaire à la place des vôtres.
- Épousseter ou laver les ventilateurs, les événements d'aération et les luminaires. Remplacer également les ampoules grillées.
- Vérifier le bon fonctionnement du détecteur de fumée et remplacer les piles, au besoin.

- Nettoyer soigneusement la salle de bains, notamment la baignoire, le carrelage, le lavabo, le meuble-lavabo, le miroir, l'armoire à pharmacie, les placards et les toilettes.
- Passer l'aspirateur et nettoyer les moquettes, au besoin.

Remplacé

Remplacé

Liste de vérification pour les locataires

L'unité louée

- Y a-t-il un espace pour entreposer d'autres affaires personnelles telles que des vélos ou des bagages? Qui peut accéder à cet espace?
- Où se trouve l'arrêt de bus le plus proche?
- Les locaux sont-ils situés à proximité des services que l'on utilise régulièrement (épicerie, banque et salle de sport)?
- Les locaux sont-ils propres? Qui se charge de déneiger et de tondre la pelouse? Qui fournit le matériel (pelles et tondeuse de pelouse)?
- Où pouvez-vous stationner votre véhicule? L'intérieur et l'extérieur du parc de stationnement sont-ils bien éclairés?
- À quel point les locaux sont-ils silencieux ou bruyants le soir, si vous souhaitez étudier ou dormir?
- Y a-t-il une laverie? Y a-t-il un calendrier à respecter pour l'utilisation de cette laverie? Est-elle payante? Où se trouve la laverie automatique la plus proche?
- Le bâtiment est-il équipé d'un service d'accès à Internet ou peut-on en faire installer un?

Finances

- Quel est le montant du loyer?
- Le propriétaire exige-t-il un dépôt de garantie? Quel en est le montant?

Le loyer comprend-il le chauffage, l'eau, l'électricité, la télévision ou Internet?

Y a-t-il des frais de raccordement aux services publics en sus? (Pour en savoir plus, consultez la publication intitulée « Electricity and Natural Gas Contracts » [Les contrats d'électricité et de gaz naturel] ;

<http://www.servicealberta.ca/ConsumerTipsheets.cfm> [en anglais seulement]).

Y a-t-il des frais de stationnement en sus? Quel en est le montant?

- Qui doit payer les réparations – les petites et les grosses?

Éviter les malentendus avec ses colocataires

- Qui signe le contrat de location à usage d'habitation? Il est préférable de nommer toutes les parties dans le contrat.
- Que se passe-t-il si une personne doit déménager avant la fin du contrat de location?
- Comment partagerez-vous les coûts et comment paierez-vous les factures?
- Comment résoudrez-vous les problèmes éventuels?

Questions et facteurs à prendre en compte

- Le contrat de location à usage d'habitation est-il à durée déterminée ou à renouvellement mensuel?

- Quand devez-vous payer le loyer et comment? Que se passe-t-il si vous payez en retard? Il est recommandé de demander un reçu pour tout paiement que vous effectuez.
- Avec qui devez-vous communiquer en cas de problème?
- Avez-vous souscrit une assurance locataire?
- Avez-vous l'autorisation de sous-louer les locaux? Avez-vous l'autorisation de partager les locaux avec des colocataires?
- Les animaux de compagnie sont-ils autorisés? Devez-vous payer un dépôt de garantie?
- Avez-vous l'autorisation de fumer dans les locaux?
- Combien de temps vos invités peuvent-ils rester?
- Avez-vous l'autorisation de décorer les locaux? Quelle est la politique du propriétaire concernant les trous de punaises ou de clous dans les murs?
- Quand et comment devez-vous donner votre préavis lorsqu'il est temps pour vous de déménager?
- Quand effectuerez-vous le rapport d'état des lieux?
- Conservez toutes les copies des documents concernant la location, notamment le contrat de location, le rapport d'état des lieux et les reçus.