

# La location à l'Î.-P.-É.

Un guide pour les locataires



**Community Legal  
Information**  
Empowerment Through Knowledge

# Table des matières

---

## À propos de nous

À qui s'adresse la publication?	4
Bureau du directeur des propriétés résidentielles à louer	6

## Avant la location

Droits de la personne	8
Renseignements personnels	10
Animaux de compagnie	12
Dépôt de garantie	13
Inspection	14
Services publics	15
Contrat de location	16
Assurance locataire	19

## Pendant la location

Paiement du loyer	21
Colocataires	22
Jouissance paisible	24
Vie privée	26
Santé et sécurité	27
Réparations et entretien	30
Hausse de loyer	32
Sous-location et cession de bail	35
Consommation de tabac et de cannabis	37
Vente de la propriété	39

## Quitter le logement locatif

Mettre fin au contrat de location	41
Expulsion	44
Dépôt de garantie	49

## Ressources

51

# À propos de nous

Le Tenant Support Centre (centre de soutien aux locataires) est un projet d'Information juridique communautaire financé par le gouvernement de l'Île-du-Prince-Édouard. Nous aidons les locataires de l'Île-du-Prince-Édouard en leur offrant de l'information juridique, des services de renvoi et du soutien durant les processus d'audience ayant trait à la location. Nous présentons aussi des ateliers sur les droits et les responsabilités des locataires.



Information juridique communautaire est un organisme de bienfaisance enregistré. Nous fournissons de l'information juridique gratuite par téléphone, par courriel, sur notre site Web, dans nos publications et dans le cadre de nos activités de sensibilisation. Au besoin, nous recommandons aussi des avocats aux Insulaires qui souhaitent obtenir un avis juridique à bas prix. Notre mandat est de fournir aux Insulaires de l'information utile et compréhensible au sujet du droit et du système de justice à l'Île-du-Prince-Édouard. Si vous avez des questions de droit autres que celles liées à la location, visitez le [www.legalinfopei.ca](http://www.legalinfopei.ca).

Le contenu de la publication a été créé en collaboration avec le Bureau du directeur des propriétés résidentielles à louer.

## Contactez-nous

### Téléphone

902-940-5368

### Courriel

[tenantsupport@legalinfopei.ca](mailto:tenantsupport@legalinfopei.ca)

### Site Web

[www.rentingpei.ca](http://www.rentingpei.ca)

### Adresse physique et postale

Royalty Centre, salle 111,  
40 Enman Crescent  
Charlottetown (Î.-P.-É.)  
C1E 1E6



## À qui s'adresse la publication?

---

La présente publication s'adresse aux personnes qui louent une résidence à l'Île-du-Prince-Édouard. La *Rental of Residential Property Act* (loi sur la location d'une propriété résidentielle) et son règlement s'appliquent à la plupart des locataires résidentiels à l'Île-du-Prince-Édouard. La Loi et son règlement d'application expliquent les droits et les responsabilités des propriétaires et des locataires ainsi que ce que vous ou le propriétaire pouvez faire si l'un d'entre vous ne respecte pas la Loi.

La Loi régit la plupart des logements locatifs. Elle ne s'applique toutefois pas aux propriétés suivantes :

- les coopératives d'habitation;
- les résidences universitaires ou collégiales;
- les établissements de soins de santé communautaires ou de soins de longue durée;
- les établissements qui offrent des services de thérapie ou de réadaptation;
- les foyers de groupe;
- les propriétés où le locataire reste moins d'un mois (locations de courte durée);
- les propriétés commerciales.

Dans la présente publication, la « **Loi** » fait référence à la *Rental of Residential Property Act*.

## La Loi et les colocataires

La Loi et son règlement d'application visent les personnes qui entretiennent une relation de propriétaire et de locataire. Normalement, elle ne s'applique pas à la relation entre colocataires. Il se peut que vous ne soyez pas protégés par la Loi si vous avez un conflit avec votre colocataire.

Dans certaines situations, il est possible de considérer votre colocataire comme étant votre propriétaire. Il en sera question plus loin dans cette publication.

## Termes et définitions

---

### Bailleur

L'usage de différents termes pour désigner les propriétaires est assez commun. Dans le texte de la Loi, on utilise le terme « **lessor** », c'est-à-dire « **bailleur** ». Il s'agit du propriétaire du logement locatif, ou la personne qui le représente, par exemple un gestionnaire immobilier ou un gérant d'immeuble.

### Propriétaire

Le terme « **landlord** » désigne normalement le propriétaire du logement locatif. Dans l'ensemble de la présente publication, on utilise le terme « **propriétaire** ».

### Gestionnaire immobilier

Le terme « **property manager** », soit « **gestionnaire immobilier** », désigne normalement la personne responsable de la gestion du logement locatif. Vous devriez avoir le nom et les coordonnées du gestionnaire immobilier, s'il y en a un. Parlez au propriétaire pour savoir à qui vous devez vous adresser s'il y a un problème avec votre logement, y compris dans une situation d'urgence.

# Bureau du directeur des propriétés résidentielles à louer

---

À l'Île-du-Prince-Édouard, le Bureau du directeur des propriétés résidentielles à louer est responsable de gérer et de résoudre les problèmes entre les propriétaires et les locataires de propriétés résidentielles. Son tribunal administratif agit comme un tribunal judiciaire. Il peut rendre des décisions et des ordonnances aux propriétaires et aux locataires. Ce processus est nommé une **audience**.

Le Bureau est une division de la Commission de réglementation et d'appels de l'Île (« IRAC » en anglais), un tribunal quasi-judiciaire indépendant. IRAC a plusieurs tâches : en plus de fixer les prix de l'essence, la commission est chargée d'entendre les appels et de rendre des décisions en matière de planification provinciale, de taxes et de location, entre autres.

Tous les formulaires officiels nécessaires pour les locations résidentielles à l'Île-du-Prince-Édouard sont disponibles par l'entremise du Bureau. Vous pouvez consulter les formulaires en ligne à [www.irac.pe.ca/rental/forms/](http://www.irac.pe.ca/rental/forms/). Il existe un formulaire officiel pour la plupart des situations de location résidentielle. Les différents formulaires sont expliqués en plus grand détail dans la présente publication.

Si le propriétaire n'assume pas ses responsabilités légales, vous pouvez déposer une demande auprès du Bureau afin qu'il rende une **ordonnance** obligeant le propriétaire à prendre ses responsabilités. De même, le propriétaire peut demander au Bureau de s'impliquer si vous ne respectez pas vos responsabilités en tant que locataire.

Vous et le propriétaire avez le droit de contester une ordonnance en interjetant appel auprès d'IRAC. La personne qui fait appel de la décision doit assister à la première audience au bureau de location. Le cas échéant, une nouvelle audience aura lieu.

Si vous louez un logement qui n'est pas couvert par la Loi, le Bureau ne peut pas vous aider en cas de difficultés.

Dans la présente publication, le « **Bureau** » renvoie au Bureau du directeur des propriétés résidentielles à louer.

# Avant la location



# Droits de la personne

---

Vous avez droit à l'égalité d'accès au logement sans discrimination. La discrimination implique le traitement injuste d'une personne en raison de son identité, de ses croyances ou de ses antécédents. La Human Rights Act (loi sur les droits de la personne) de l'Île-du-Prince-Édouard vous protège contre la discrimination.

Un propriétaire ne peut pas vous refuser un logement locatif, vous harceler ou vous traiter injustement pour les raisons suivantes :

- l'âge
- la couleur, la race et l'origine ethnique ou nationale
- les croyances et la religion
- les incapacités (y compris un problème de dépendance)
- l'état matrimonial et l'état familial
- l'expression de genre
- l'identité de genre
- les croyances politiques
- le sexe (y compris le harcèlement sexuel et la grossesse)
- l'orientation sexuelle
- la source de revenus

Votre propriétaire ne peut non plus faire de discrimination à votre égard parce que vous avez déjà déposé une plainte visant les droits de la personne.

Les détails de la situation déterminent si les droits de la personne ont été violés ou non. Si vous pensez avoir fait l'objet de discrimination, communiquez avec la Commission des droits de la personne de l'Î.-P.-É.

Voici quelques exemples de comportements discriminatoires :

- annoncer un bâtiment comme étant uniquement pour les aînés;
- faire payer un loyer supplémentaire à une personne qui possède un animal de service;
- refuser de louer un logement à une femme enceinte ou à des personnes qui ont des enfants;
- refuser de louer un logement à quelqu'un en raison de sa source de revenus.



## Les droits de la personne et les animaux de service

Un animal de service a suivi un entraînement pour aider une personne ayant une incapacité. Le travail effectué par votre animal de service doit être directement lié à votre incapacité. Un propriétaire ne peut pas vous refuser un logement parce que vous avez un animal de service.

Il n'existe pas de processus standard d'identification ou de certification pour les animaux de service à l'Île-du-Prince-Édouard. Il est important de faire savoir à tout propriétaire potentiel que vous avez un animal de service.

Le propriétaire pourrait avoir des questions par rapport à votre animal de service. Par exemple, il peut vous demander si l'animal vous aide avec une incapacité, ou quel type d'aide l'animal est-il formé pour vous offrir en ce qui concerne votre incapacité.

Il est important de noter que le propriétaire ne doit pas vous poser des questions au sujet de votre incapacité, et il ne peut pas exiger que l'animal de service fasse une démonstration des tâches qu'il accomplit normalement pour vous aider. Vous n'avez donc pas à répondre aux questions concernant votre santé ou à démontrer les services de l'animal.

Par ailleurs, la *Human Rights Act* ne protège pas toutes les situations de location comprenant des animaux. Les animaux de compagnie et les animaux de soutien affectif qui n'ont pas reçu d'entraînement pour vous aider avec votre incapacité ne sont pas considérés comme étant des animaux de service.

Si vous pensez qu'un propriétaire a fait preuve de discrimination parce que vous avez un animal de service, communiquez avec la Commission des droits de la personne de l'Î.-P.-É. :

### Commission des droits de la personne de l'Î.-P.-É.

Téléphone	902-368-4180
Sans frais	1-800-237-5031
Site Web	<a href="http://www.peihumanrights.ca">www.peihumanrights.ca</a>





## Renseignements personnels

---

Lorsque vous présentez une demande pour louer un logement ou signez un contrat de location, le propriétaire peut vous demander des renseignements personnels. Le propriétaire doit cependant :

- obtenir votre consentement avant de recueillir, d'utiliser ou de divulguer vos renseignements personnels;
- indiquer clairement les raisons pour lesquelles vos renseignements personnels sont recueillis et s'assurer de les utiliser seulement de façon raisonnable et acceptable;
- vous donner accès à tout renseignement personnel qu'il détient à votre sujet (et vous pouvez contester l'exactitude des renseignements si vous pensez que l'information n'est pas correcte);
- utiliser vos renseignements personnels uniquement aux fins pour lesquelles ils ont été recueillis;
- protéger vos renseignements personnels.

Si un propriétaire ne suit pas ces règles, communiquez avec le Commissariat à la protection de la vie privée du Canada :

### **Bureau du Commissariat à la protection de la vie privée du Canada**

Téléphone                    1-800-282-1376  
Site Web                     [www.priv.gc.ca](http://www.priv.gc.ca)

### Vérification du crédit et autres renseignements

Le propriétaire peut demander une vérification du crédit. Ce processus fournit de l'information au propriétaire pour déterminer si vous avez les moyens de payer le loyer.

Le propriétaire doit obtenir votre consentement avant de transmettre vos renseignements personnels à un tiers, y compris à une agence d'évaluation du crédit.

Le propriétaire a besoin de votre nom, de votre adresse et de votre date de naissance pour procéder à une vérification du crédit.

Dans le cadre de la demande de location, le propriétaire peut aussi demander votre permis de conduire, votre passeport, le nom de votre employeur, des renseignements fiscaux ainsi que votre revenu et vos dépenses. Ces renseignements ne servent pas à vérifier le crédit, mais peuvent permettre au propriétaire de clarifier l'information auprès de l'agence d'évaluation du crédit, ou encore d'assurer qu'on ne vous prend pas pour une autre personne ayant un nom semblable et la même date de naissance.

Le propriétaire a le droit de demander ces renseignements, mais vous avez également le droit de savoir pourquoi il en a besoin, qui d'autre y aura accès, et s'il y a un risque quelconque. Vous pouvez poser des questions et suggérer d'autres moyens de confirmer votre capacité à payer le loyer.

### Numéro d'assurance sociale

Votre numéro d'assurance sociale est confidentiel. Il n'y a **aucune obligation** de le fournir à un propriétaire, mais aucune loi ne l'empêche de vous le demander.

Si un propriétaire vous demande votre numéro d'assurance sociale, vous pouvez refuser, ou lui demander pourquoi il en a besoin, comment il s'en servira et à qui il sera transmis.

Pour en savoir davantage sur la transmission des renseignements personnels lors de la location d'un logement, communiquez avec le Commissariat à la protection de la vie privée du Canada.

# Animaux de compagnie

---

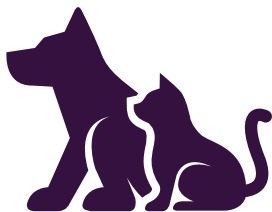
Un propriétaire peut décider s'il accepte ou non des animaux de compagnie dans son immeuble. Il peut aussi limiter le type ou la taille des animaux autorisés. Ces politiques ne s'appliquent toutefois pas aux animaux de service formés pour aider une personne ayant une incapacité.

Une fois le contrat de location signé, le propriétaire ne peut pas en modifier les conditions sans l'autorisation du Bureau. Par exemple, si le contrat vous permet d'avoir un animal de compagnie dans votre logement, vous pouvez continuer d'avoir un animal de compagnie tant et aussi longtemps que vous y restez, sauf si le Bureau émet une ordonnance. Si le propriétaire vend la propriété, le nouveau propriétaire ne peut non plus modifier les conditions de votre contrat de location.

Un propriétaire ne peut pas exiger un dépôt pour possession d'un animal de compagnie.

## Conseils pour trouver un logement à louer qui permet les animaux de compagnie

Il peut être difficile de trouver un logement qui permet les animaux de compagnie. Pour vous aider, vous pourriez fournir des références provenant d'anciens propriétaires, du dresseur de votre animal ou de votre vétérinaire. Votre ancien propriétaire et le dresseur peuvent parler du bon comportement de votre animal de compagnie, tandis que votre vétérinaire peut mentionner les vaccins et les bilans de santé de l'animal. L'ancien propriétaire peut aussi confirmer que votre animal n'a causé aucun dommage ou problème de bruit.



**Un propriétaire peut décider s'il accepte ou non des animaux de compagnie dans son immeuble.**

# Dépôt de garantie

---

Un dépôt de garantie correspond à la somme d'argent que le locataire verse au propriétaire avant d'emménager. Le propriétaire conserve cette somme en fiducie tant que le locataire occupe le logement locatif.

Le montant du dépôt de garantie ne peut pas dépasser un mois de loyer. Par exemple, si le loyer mensuel est de 500 \$, le propriétaire peut exiger jusqu'à 500 \$ pour le dépôt. Si le loyer est payé chaque semaine, le dépôt ne peut pas dépasser le loyer d'une semaine.

Un propriétaire potentiel ne peut pas vous demander un pas-de-porte, un dépôt pour possession d'un animal de compagnie, une somme d'argent pour vous inscrire sur une liste d'attente ou un acompte équivalent au loyer du premier et du dernier mois. Si vous avez donné un dépôt de garantie équivalent à plus d'un mois de loyer, vous pouvez présenter une demande au Bureau pour qu'on vous rembourse cet argent.

Au moment de déménager, le propriétaire doit vous remettre le dépôt de garantie avec l'intérêt applicable, à condition que vous ayez :

- payé votre loyer et les factures connexes;
- nettoyé l'appartement de façon convenable;
- maintenu la propriété en bon état.

Le propriétaire peut conserver le dépôt de garantie pour recouvrer toute perte, comme un loyer impayé, des dépenses de nettoyage ou des frais de réparation. Il ne peut pas garder votre dépôt de garantie pour réparer l'**usure normale**, c'est-à-dire les dommages qui surviennent normalement au fil du temps lorsqu'on habite un lieu.





## Inspection

---

Avant d’emménager, inspectez soigneusement le logement locatif avec le propriétaire. L’inspection n’est pas exigée par la Loi, mais elle permet de vous entendre sur les dommages préexistants. Vous aidez donc à vous protéger lorsque viendra le temps de déménager, au cas où le propriétaire prétendrait que c’est vous qui avez causé ces dommages.

Lors de cette inspection, examinez l’état des murs, des planchers, des comptoirs, des électroménagers et de tout autre élément présent dans le logement. Notez les dommages dans un calepin ou dans un fichier électronique et prenez des photos et des vidéos au besoin. Demandez au propriétaire de signer un formulaire confirmant les dommages présents. Vous pouvez vous servir du formulaire d’inspection à l’adresse suivante : [www.irac.pe.ca/rental/forms/](http://www.irac.pe.ca/rental/forms/) (voir *Rented Unit Condition Report*, en anglais seulement).

Si un dommage quelconque n’est pas noté lors de l’inspection, le propriétaire pourrait présumer que vous en êtes responsable et utiliser votre dépôt de garantie pour payer les réparations après que vous ayez déménagé.

Le jour où vous déménagez, vous et le propriétaire devriez procéder à une inspection finale du logement locatif. Vous pouvez utiliser les notes et les photos de la première inspection. Vous devriez signaler tout dommage que vous avez causé.

## Services publics

---

Les services publics comprennent notamment le chauffage, l'eau, l'électricité et Internet. Ces services peuvent être inclus ou non dans le loyer. Assurez-vous de vous informer au sujet des services publics qui sont inclus ou non dans le loyer. Ces renseignements devraient aussi apparaître dans le contrat de location. Si le propriétaire tente de modifier les services publics compris dans le loyer, cela pourrait être considéré comme une augmentation illégale du loyer.

Si les services publics ne sont pas inclus dans le loyer, il est conseillé de se renseigner sur les coûts reliés à chaque service envisagé avant d'emménager. Certaines entreprises de services publics peuvent exiger un dépôt en plus des frais de branchement ou de rebranchement.

Le coût des services publics peut aussi varier en fonction de la saison. Tenez compte de la différence de prix lorsque vous choisirez un logement à louer.

### Effacité énergétique

Vous pourriez avoir accès à des programmes qui vous aideront à réduire les frais des services publics tout en étant plus écoénergétique. Communiquez avec Efficacité Î.-P.-É. pour en savoir davantage.

#### **efficiencyPEI**

Téléphone	1-877-734-6336
Courriel	efficiencypei@gov.pe.ca
Site Web	www.efficiencypei.ca

# Contrat de location

---

Un contrat de location est un contrat légal conclu entre vous et votre propriétaire. Ce contrat peut être verbal, écrit ou tacite (implicite). Les contrats de location précisent généralement les règles et les conditions qui s'appliquent à l'occupation d'un logement. Le propriétaire doit s'assurer que votre contrat de location soit conforme à la Loi.

Un **bail** est un type de contrat de location écrit.

De nombreuses personnes n'ont pas de contrat écrit. Dans ce cas, la *Rental of Residential Property Act* s'applique toujours; elle contient des dispositions que vous et le propriétaire devez quand même respecter. Le *Standard Form of Rental Agreement*, c'est-à-dire le contrat type, renferme certaines de ces conditions. Vous pouvez consulter ce contrat type en ligne à [www.irac.pe.ca/rental/forms/](http://www.irac.pe.ca/rental/forms/) (en anglais seulement).

Ni vous ni le propriétaire ne pouvez modifier le contrat de location une fois que vous l'avez accepté. Si vous ou le propriétaire souhaitez modifier le contrat, vous devez vous adresser au Bureau. Ce dernier organisera une audience pour déterminer si les dispositions du contrat peuvent être modifiées.





## Types de contrats de location

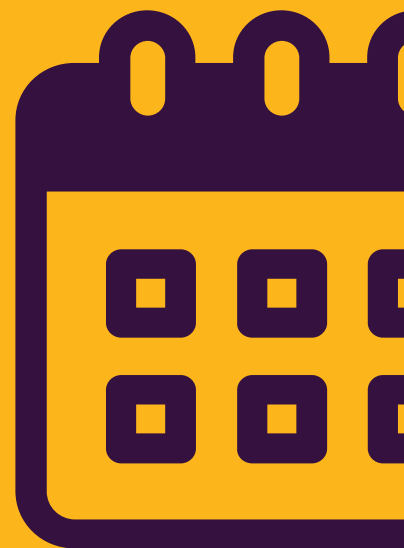
---

### **À durée fixe**

Un contrat de location à durée fixe sert à louer un logement pour une période définie. Le bail le plus courant est d'un an, mais il peut être plus long ou plus court. À la fin de la période initiale, le contrat de location se poursuit au mois, à moins que vous et le propriétaire conveniez par écrit de renouveler le contrat à durée fixe ou que l'un d'entre vous prenne des mesures légales pour y mettre fin.

### **Au mois**

Un contrat de location au mois ne précise pas de date de fin. Il se prolonge tant que vous n'avez pas avisé le propriétaire que vous déménagez, ou tant que le propriétaire ne vous expulse pas pour une raison valable – ne pas avoir payé le loyer, par exemple.





## La liste de contrôle pour le contrat de location

---

Lisez attentivement le contrat de location avant de le signer. Si vous avez besoin d'aide pour comprendre le contrat, demandez l'appui d'une personne de confiance. Lorsque vous signez un contrat de location, vous devez en respecter toutes les conditions légales.

Le contrat de location devrait comprendre les renseignements suivants :

- Votre nom
- Le nom, l'adresse et les coordonnées du propriétaire
- Le nom, l'adresse et les coordonnées du gestionnaire immobilier (le cas échéant)
- L'adresse du logement locatif
- La date de début du contrat
- La date de fin du contrat (dans le cas d'un contrat à durée fixe)
- Si vous devez ou non signer un nouveau contrat de location à durée fixe à la fin de la période visée par le premier contrat
- Le montant du loyer ainsi que la fréquence des versements (à la semaine ou au mois)
- Le montant du dépôt de garantie (le cas échéant)
- Les services et les installations fournis par le propriétaire dans le cadre du contrat
- Les services et les installations dont vous êtes responsable (les frais de chauffage, par exemple)
- Votre signature et les signatures du propriétaire et des témoins, ainsi que la date de signature

# Assurance locataire

---

L'assurance locataire est un type d'assurance qui protège les personnes vivant dans un logement locatif ainsi que leurs biens personnels.

L'assurance locataire n'est pas exigée par la loi à l'Île-du-Prince-Édouard. Toutefois, certains propriétaires peuvent exiger que vous en ayez une dans le cadre de votre contrat de location. Si vous signez un contrat qui exige une assurance locataire mais que vous n'en prenez pas une, vous pourriez être expulsé pour avoir violé une condition de votre contrat.

La plupart des assurances locataires couvrent ce qui suit :

- **Bien personnels** – S'il y a un feu, un vol ou des dégâts d'eau, l'assurance peut couvrir les frais pour remplacer les vêtements, les meubles, les électroménagers, les appareils électroniques et d'autres articles. Cela peut aussi inclure la perte de biens personnels ou les dommages causés aux biens personnels qui ne se trouvent pas dans votre logement. Par exemple, si quelqu'un vole votre ordinateur portable de votre voiture, votre assurance locataire pourrait payer pour le remplacer.
- **Frais supplémentaires de subsistance** – Si vous devez déménager temporairement en raison d'une inondation ou de dommages causés par un incendie, l'assurance locataire peut vous rembourser ou vous fournir des fonds pour le séjour à l'hôtel, les repas au restaurant et les frais de déménagement.
- **Responsabilité** – Si vous avez causé des blessures à une autre personne dans l'immeuble ou si quelqu'un se blesse dans votre appartement, l'assurance peut vous protéger si cette personne vous poursuit.

Les assurances locataires varient. Vous pouvez faire des recherches pour trouver la compagnie et la police qui conviennent le mieux à vos besoins.

## Assurance du propriétaire

L'assurance du propriétaire protège le bâtiment lui-même. Elle ne couvre généralement pas vos biens personnels.

# Pendant la location



## **Païement du loyer**

---

Vous êtes responsable de payer le plein montant du loyer à temps. Si vous ne payez pas le loyer à temps, le propriétaire peut vous donner un avis d'expulsion le lendemain de la date à laquelle le loyer est dû.

### **Pénalité pour loyer en retard**

Si votre contrat de location comprend une pénalité pour un paiement en retard, le propriétaire peut exiger une pénalité maximale équivalant à 1 % de votre loyer mensuel. Par exemple, si vous payez 1 000 \$ par mois, le propriétaire peut vous demander une pénalité de retard de 10 \$. Le propriétaire peut seulement demander une pénalité de retard si celle-ci est prévue dans votre contrat de location.

Si le propriétaire demande une pénalité de retard mais que votre contrat ne le mentionne pas, ou si la pénalité demandée dépasse 1 % du loyer mensuel, vous n'avez pas à la payer.

La banque peut exiger des frais du propriétaire si vous n'avez pas assez d'argent dans votre compte lorsque le propriétaire en retire le loyer. Si c'est le cas, vous devez lui payer ces frais en plus de toute pénalité de retard pertinente.



## Colocataires

---

La Loi explique les droits et les responsabilités des propriétaires et des locataires à l'Île-du-Prince-Édouard. Elle ne s'applique pas nécessairement aux locataires qui vivent ensemble. La façon de régler un conflit entre colocataires dépend du type de contrat que vous avez conclu.

Le droit qui régit les colocataires est complexe et varie en fonction de la situation. Communiquez avec le Bureau pour en savoir davantage.

### Cooccupants

Les cooccupants ont un seul et même contrat de location. Si vous êtes cooccupants, vous et les autres locataires avez la responsabilité partagée de payer le plein montant du loyer et de le remettre à temps au propriétaire. Le propriétaire peut vous expulser si vous ou l'un de vos cooccupants ne payez pas le loyer.

Vous aurez peut-être besoin de signer un nouveau contrat de location avec le propriétaire si l'un de vos cooccupants déménage. Le cooccupant peut également céder le bail à un nouveau locataire. Le propriétaire doit toutefois approuver la cession du bail à un nouveau locataire. Si vous avez des préoccupations au sujet d'une cession de bail, parlez-en au propriétaire.

Si vous avez un conflit avec un cooccupant, vous n'êtes pas couvert par la Loi et le Bureau ne peut pas vous aider.

Pour vous protéger, vous pouvez signer un contrat de colocation avec tout autre cooccupant. Un contrat de colocation peut aider à régler les disputes.

### **Locataire principal et sous-locataires**

Dans certaines situations, un locataire peut être considéré comme étant un propriétaire. Cela se produit lorsqu'une personne, normalement le locataire principal, conclut un contrat de location avec le propriétaire et a la responsabilité de payer le loyer chaque mois. Le locataire principal peut ensuite sous-louer des chambres à d'autres locataires, nommés sous-locataires. La relation entre un locataire principal et un sous-locataire prend la forme d'une relation propriétaire-locataire.

Dans ce cas, le locataire principal et les sous-locataires sont protégés par la Loi. Si le locataire principal ne s'acquitte pas de ses responsabilités en tant que propriétaire, un sous-locataire peut tenter d'obtenir une ordonnance du Bureau.

### **Chambres à louer**

Lorsqu'un logement est loué par chambres, chaque locataire signe habituellement un contrat de location avec le propriétaire. Chacun est responsable de son comportement et du paiement de son loyer. Si vous louez une chambre et qu'un autre locataire ne paie pas son loyer à temps ou déménage, cela n'affecte pas votre location.

Le propriétaire n'est pas responsable de vous faire savoir qu'il offre une autre chambre de la maison à louer ou à qui il choisit de la louer.

Si vous louez une chambre et que vous avez un conflit avec un autre locataire du logement, vous n'êtes pas couvert par la Loi, et le Bureau ne peut pas vous aider.

Le propriétaire pourrait être en mesure de vous aider si l'autre locataire perturbe la jouissance paisible de votre logement, ne respecte pas votre vie privée ou menace votre sécurité. Le propriétaire est responsable de veiller à votre jouissance paisible, à votre sécurité et à votre vie privée dans le logement locatif. Communiquez avec le Bureau si le propriétaire n'assume pas ses responsabilités.

Lorsque vous signez un contrat de location avec le propriétaire, vous pouvez signer un contrat de colocation avec les autres locataires. Un contrat de colocation peut aider à régler les disputes.

# Jouissance paisible

---

## Bruit

Vous avez droit à la jouissance paisible de votre logement locatif. Cela veut dire que vous avez le droit de vivre sans interruption déraisonnable. Un certain niveau de bruit est normal le jour, par exemple lorsque des enfants jouent à l'extérieur ou que quelqu'un écoute de la musique à un volume raisonnable. Le droit à la jouissance paisible ne signifie pas qu'il y aura toujours silence. Dans la plupart des logements locatifs, on s'attend à ce que les locataires restent tranquille la nuit.

Le propriétaire doit veiller à ce qu'on respecte votre droit à la jouissance paisible, mais seulement en ce qui concerne les autres locataires. Le propriétaire ne peut rien faire si votre jouissance paisible est perturbée par une personne autre qu'un de ses locataires ou un invité d'un locataire. Par exemple, le propriétaire n'est pas responsable du bruit s'il y a des travaux de construction de l'autre côté de la rue.

Si un autre locataire ou un de ses invités vous empêche de jouir paisiblement de votre domicile, remettez une plainte écrite au propriétaire. Une fois qu'il détient les preuves nécessaires, y compris votre déclaration écrite, le propriétaire peut être en droit d'expulser le locataire perturbateur.

Si vous ne voulez pas que votre voisin sache que vous avez porté plainte, demandez au propriétaire de ne pas vous nommer. Sachez toutefois que votre identité pourrait être révélée si l'affaire fait l'objet d'une audience.

## Commission des droits de la personne de l'Î.-P.-É.

Téléphone	902-368-4180
Sans frais	1-800-237-5031
Site Web	<a href="http://www.peihumanrights.ca">www.peihumanrights.ca</a>



## Comportement

Vous avez le droit de vivre en sécurité dans votre logement locatif, sans intimidation, harcèlement, menaces ni violence physique.

En cas d'urgence, composez immédiatement le 911 pour parler à la police.

Si le propriétaire vous donne un sentiment d'insécurité ou s'il ne traite pas vos préoccupations en matière de sécurité, communiquez avec le Bureau. Vous avez la possibilité de demander une ordonnance pour faire respecter votre droit à la sécurité et à la jouissance paisible. Servez-vous du **formulaire 2 : Demande pour l'application des conditions réglementaires ou d'autres conditions du contrat de location** pour enclencher le processus d'audience.

Si un autre locataire vous donne un sentiment d'insécurité, remettez une plainte écrite au propriétaire. Ce dernier pourrait être en droit d'expulser le locataire perturbateur.

Si le propriétaire vous harcèle en se fondant sur votre race, votre religion, votre genre ou sur tout autre motif protégé, vous pouvez porter plainte auprès de la Commission des droits de la personne de l'Î.-P.-É. Pour obtenir d'autres renseignements ou pour soumettre une plainte, communiquez avec la Commission des droits de la personne de l'Î.-P.-É.

## Vos responsabilités

Vous devez respecter les droits des autres locataires. Si vous ou vos invités perturbez la jouissance paisible, la sécurité ou la vie privée d'un autre locataire, le propriétaire peut vous remettre un avis d'expulsion. Une seule plainte suffit pour permettre au propriétaire de vous expulser.



**Bureau du  
Commissariat à la  
protection de la vie  
privée du Canada**

**Téléphone**  
1-800-282-1376

**Site Web**  
[www.priv.gc.ca](http://www.priv.gc.ca)

## Vie privée

### Accès du propriétaire

Vous avez droit à la protection de votre vie privée dans votre logement locatif. Si le propriétaire veut y entrer, il doit vous donner par écrit un préavis d'au moins 24 heures. Ce préavis doit indiquer la date et l'heure auxquelles il souhaite entrer dans votre logement. La visite du propriétaire doit se dérouler entre 9 h et 21 h. La seule exception à cette règle est un cas d'urgence, par exemple une fuite d'eau.

Si vous permettez au propriétaire d'entrer dans votre logement sans préavis écrit, vous renoncez à votre droit d'obtenir un préavis pour cette visite.

Si le propriétaire entre dans votre logement sans vous donner le préavis requis, vous pouvez communiquer avec le Bureau pour faire respecter vos droits. Servez-vous du **formulaire 2 : Demande pour l'application des conditions réglementaires ou d'autres conditions du contrat de location** pour enclencher le processus d'audience.

### Photos et vidéos

Le propriétaire doit obtenir votre consentement pour prendre des photos à l'intérieur de votre logement locatif. Il doit aussi vous faire savoir comment les photos seront utilisées.

Le propriétaire peut installer des caméras de surveillance à l'intérieur ou à l'extérieur de son immeuble. Il doit afficher des enseignes à cet effet et communiquer sa politique sur l'utilisation de l'enregistrement. Les caméras ne doivent pas filmer de vidéo à l'intérieur de votre appartement.

Si vous croyez que le propriétaire a violé votre vie privée, communiquez avec le Commissariat à la protection de la vie privée du Canada.

## Santé et sécurité

---

Vous avez droit à un domicile sécuritaire. Votre logement locatif doit être sécuritaire et maintenu en bon état.

### Vos responsabilités

En tant que locataire, vous devez :

- garder votre logement locatif propre et sain;
- aviser le propriétaire de tout problème sanitaire (problème de plomberie, infestation d'insectes, etc.) ou urgent (incendie, inondation, etc.);
- veiller à ce que le nombre de personnes qui vivent dans votre logement locatif respecte les limites légales selon la taille du logement.

### Vos droits

En tant que locataire, vous avez droit aux normes minimales de santé prévues par la Loi. Vous et le propriétaire devez collaborer pour maintenir le logement en bon état.

Voici des exemples de services que le propriétaire doit fournir :

- **Chauffage** : Si le chauffage est inclus dans votre contrat de location, vous avez le droit de maintenir la température à un minimum de 18,3 °C (65 °F). Si vous payez votre propre chauffage, c'est-à-dire qu'il n'est pas inclus dans votre loyer, mais que vous utilisez l'équipement de chauffage du propriétaire (par exemple, la fournaise), le propriétaire doit veiller à ce qu'il fonctionne adéquatement.
- **Plomberie fonctionnelle** : Votre plomberie doit bien fonctionner. Communiquez immédiatement avec le propriétaire si ce n'est pas le cas.
- **Prévention ou élimination des infestations d'insectes ou d'animaux nuisibles** : Le propriétaire doit prendre les mesures nécessaires pour prévenir ou éliminer les insectes ou animaux nuisibles.
- **Prévention ou élimination des moisissures** : La moisissure peut être dangereuse pour la santé. Vous devriez parler au propriétaire s'il existe de grandes surfaces de moisissure dans votre logement ou dans l'édifice.
- **Ordures** : Vous devez pouvoir vous débarrasser de vos ordures.

## Pendant la location

### Protection de vos droits

Prenez l'initiative. Communiquez avec le propriétaire dès que vous remarquez un problème. Lorsque possible, transmettez vos préoccupations par écrit. Vous et le propriétaire devriez faire un plan ensemble pour traiter le problème. Si la situation est grave, vous devez en informer le propriétaire dès que possible pour éviter que les dommages empirent. Si vous n'avertissez pas rapidement le propriétaire d'un problème grave, vous pourriez être expulsé de votre logement.

Si le propriétaire ne répond pas à vos préoccupations dans un délai raisonnable, vous pouvez communiquer avec Hygiène de l'environnement et demander une inspection.

Un membre du personnel d'Hygiène de l'environnement prendra rendez-vous pour inspecter votre logement. Après l'inspection, cette personne rédigera une lettre qui documente toute préoccupation liée à la santé dans votre logement. La lettre inclura des recommandations au propriétaire et des dates limites pour effectuer les réparations. Cette lettre vous sera envoyée, et des exemplaires seront également envoyés au propriétaire et au Bureau.

Le propriétaire devrait donner suite aux recommandations d'Hygiène de l'environnement en temps opportun. S'il n'applique pas les recommandations dans un délai raisonnable, vous pouvez demander une ordonnance pour l'obliger à prendre les mesures nécessaires. Servez-vous du **formulaire 2 : Demande pour l'application des conditions réglementaires ou d'autres conditions du contrat de location** pour enclencher le processus d'audience.

Une fois le formulaire soumis, une date sera fixée pour l'audience. Celle-ci pourrait avoir lieu dans votre logement locatif dans le cadre d'une inspection. Un représentant du Bureau inspectera l'état du logement, entendra votre témoignage et celui du propriétaire, et examinera les éléments de preuve. Présentez toutes les preuves que vous avez, y compris les communications avec le propriétaire, la lettre d'inspection d'Hygiène de l'environnement, et tout autre élément qui pourrait être utile.

Le Bureau rendra une ordonnance après l'audience. Prenez le temps de lire l'ordonnance au complet, prenez en note toute date limite indiquée, et assurez-vous de bien comprendre les exigences qui s'appliquent à vous et au propriétaire. Si vous avez des questions par rapport à l'ordonnance, communiquez avec le représentant du Bureau le plus tôt possible.

### **Hygiène de l'environnement**

Téléphone	902-368-4970
Sans frais	1-800-958-6400
Site Web	<a href="http://www.ileduprinceedouard.ca">www.ileduprinceedouard.ca</a>





# Réparations et entretien

## Vos responsabilités

Vous avez la responsabilité de garder votre logement locatif propre lorsque vous y habitez.

Si vous ou vos invités causez des dommages dans votre logement, vous êtes responsable de faire les réparations nécessaires. Ces réparations doivent être effectuées en temps opportun. Le propriétaire pourrait vous expulser du logement si vous ne réparez pas les dommages dans un délai raisonnable.

Vous n'avez pas à réparer l'usure normale, c'est-à-dire les dommages qui surviennent normalement au fil du temps lorsqu'on habite un lieu.

## Vos droits

Le propriétaire est responsable de maintenir la propriété en bon état et doit veiller à ce que le logement reste convenable pendant que vous y vivez. Communiquez immédiatement avec le propriétaire si des réparations sont nécessaires. Le propriétaire devrait s'occuper des problèmes d'entretien et de réparation en temps opportun.

Si le propriétaire ne s'occupe pas des réparations dans un délai raisonnable, vous pouvez faire une demande auprès du Bureau pour obtenir une ordonnance obligeant le propriétaire à faire les réparations requises. Servez-vous du **formulaire 2 : Demande pour l'application des conditions réglementaires ou d'autres conditions du contrat de location** pour enclencher le processus d'audience. Recueillez tous les éléments de preuve liés aux réparations, y compris des photos et les communications avec le propriétaire à ce sujet, le cas échéant.

Communiquez avec Hygiène de l'environnement si la réparation est liée à un enjeu de santé, comme le chauffage, les moisissures ou la plomberie.

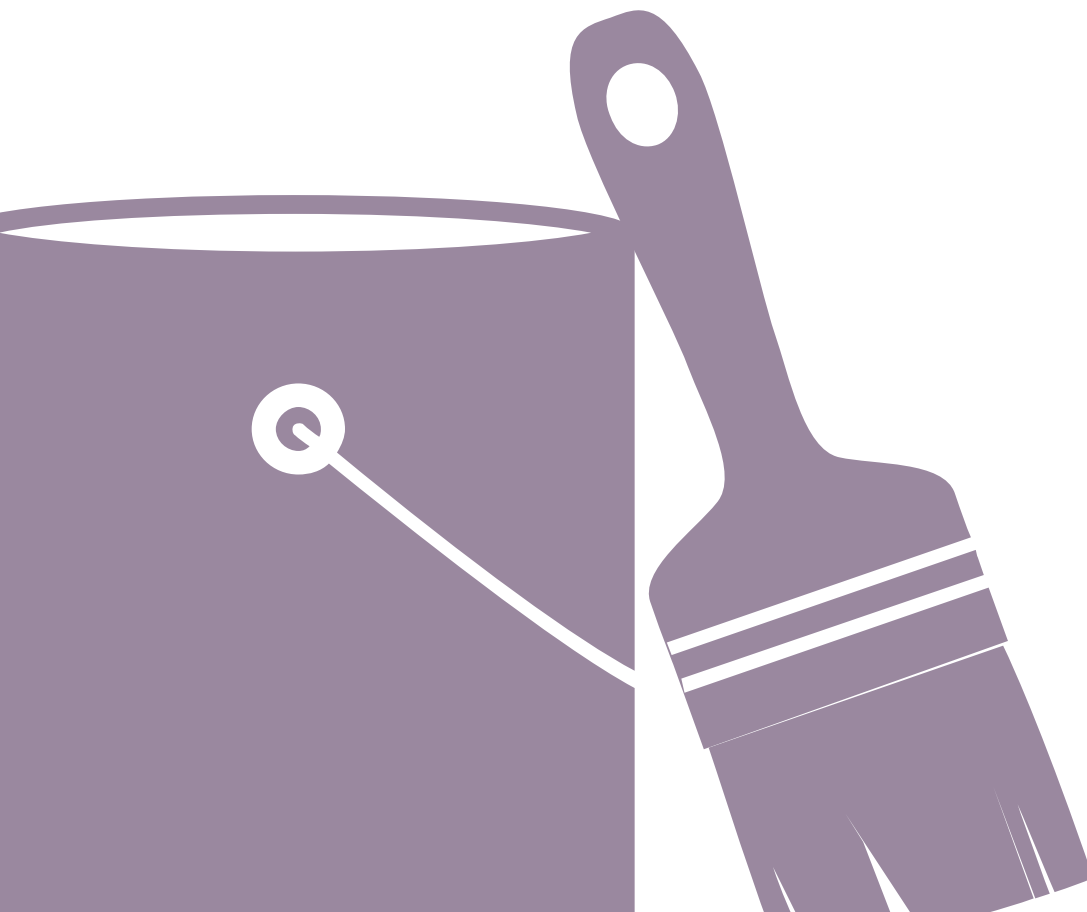
## **Modifications au décor**

Les modifications au décor, comme la peinture et le revêtement du plancher, ne sont pas considérées comme étant des réparations. Par exemple, il n'y a pas de loi qui oblige les propriétaires à peindre les lieux chaque fois qu'un locataire déménage.

Si vous souhaitez modifier le décor de votre logement locatif, par exemple en peignant les murs, vous devez demander la permission au propriétaire. Si vous modifiez le logement sans avoir obtenu la permission, le propriétaire pourrait garder votre dépôt de garantie.



**Il faut payer le loyer. Vous ne pouvez pas retarder le paiement jusqu'à ce que les réparations soient terminées.**



# Hausse de loyer

---

L'Île-du-Prince-Édouard dispose d'un système de contrôle du loyer qui détermine un taux d'augmentation fixe chaque année. Si le propriétaire veut augmenter le loyer au-delà de la limite autorisée, il doit premièrement demander la permission au Bureau. On vous avisera de la demande.

La Commission de réglementation et d'appels de l'Île (IRAC) fixe le montant de l'augmentation de loyer permise chaque année. IRAC tient compte de plusieurs facteurs pour prendre cette décision : les taux de logements vacants dans la région, les perspectives économiques de la province, les changements à l'indice des prix à la consommation, et les commentaires soumis par les locataires et les propriétaires.

Chaque année, les locataires et les propriétaires ont l'occasion de s'exprimer sur l'augmentation autorisée pour l'année suivante. On peut se renseigner davantage sur le site Web du Bureau.

Bureau du directeur des propriétés résidentielles à louer :  
[www.irac.pe.ca/rental](http://www.irac.pe.ca/rental)

## Exigence de préavis

Le propriétaire doit vous donner un préavis raisonnable avant d'augmenter le loyer. Vous devez recevoir un avis par écrit au moins trois mois avant le changement (ou trois semaines dans le cas d'un loyer payé chaque semaine). Si le changement respecte la limite établie pour les augmentations, le loyer augmentera automatiquement après la période de préavis. Si l'augmentation dépasse le montant permis, il faut tenir une audience pour déterminer si elle peut avoir lieu. On vous informera de l'audience et vous aurez l'option d'y aller.

Un avis d'augmentation de loyer doit être donné au moyen du **formulaire 10 : Notice of Increase in Rent of Residential Premises** (en anglais seulement). Si le propriétaire cherche à augmenter le loyer au-delà du montant permis, il doit aussi vous remettre le **formulaire 12 : Application by Lessor for Approval of Rent Increase Exceeding Percentage Allowed by Regulation** (en anglais seulement). Sans ces formulaires, l'augmentation du loyer est non valide.



Le propriétaire peut seulement augmenter le loyer une fois par année. Par exemple, si le propriétaire augmente le loyer en janvier, il peut seulement l'augmenter de nouveau en janvier de l'année suivante.

### **Examen d'une augmentation du loyer**

Si le propriétaire vous avise qu'il augmente le loyer, vous pouvez demander au Bureau d'examiner l'augmentation. Pour ce faire, vous devez remplir et soumettre le **formulaire 13 : Application by Lessee for Review of Proposed Rent Increase** (en anglais seulement) dans les dix jours suivant la réception de l'avis d'augmentation. Une fois le formulaire reçu, le Bureau fixera une audience.

### **Augmentation du loyer au-delà du montant autorisé**

Le propriétaire doit présenter une demande pour augmenter le loyer au-delà du montant autorisé. Une fois la demande soumise, une audience sera prévue. Pendant l'audience, le Bureau posera les questions suivantes :

- L'augmentation du loyer est-elle nécessaire pour que le propriétaire évite de perdre de l'argent?
- Est-ce que les coûts d'exploitation ont haussé? Est-ce que le propriétaire a engagé des dépenses importantes?
- Le propriétaire vise-t-il un retour sur investissement raisonnable?
- Quel était le montant de la dernière hausse de loyer, et quand a-t-elle eu lieu?



**L'augmentation du loyer est liée au logement locatif et non au locataire.**





**Le propriétaire ne peut pas augmenter le loyer durant le processus d'audience.**

Le propriétaire devra remplir le **formulaire 15 : Lessor's Statement of Income and Expenses** (en anglais seulement). Le formulaire comprend de l'information sur les recettes et les dépenses du propriétaire en lien avec votre logement locatif : revenu de location, frais hypothécaires, chauffage, eau courante, égout, électricité, dépenses en immobilisations, dépenses d'entretien, etc.

Si le propriétaire réclame ses dépenses en capital, le Bureau examinera le **formulaire 16 : Capital Expenditures Life Expectancy Chart** (en anglais seulement).

Le Bureau peut approuver l'augmentation, en tout ou en partie, ou rejeter la demande.

### **Hausse de loyer illégale**

Si le propriétaire augmente votre loyer au-delà du montant autorisé sans en avoir fait la demande au Bureau, ou s'il ne suit pas les règles s'appliquant aux hausses autorisées, l'augmentation est considérée comme étant illégale. Si le propriétaire impose une hausse de loyer illégale, vous pouvez signaler au Bureau pour que l'argent supplémentaire vous soit retourné et que le montant du loyer soit corrigé. Servez-vous du **formulaire 2 : Demande pour l'application des conditions réglementaires ou d'autres conditions du contrat de location** pour enclencher le processus d'audience.

Le propriétaire ne peut pas augmenter le loyer lorsqu'un nouveau locataire emménage, sauf s'il s'agit du taux d'augmentation autorisé ou s'il a fait approuver sa demande d'une hausse de loyer supérieure au taux autorisé par le Bureau. Si vous croyez que le propriétaire a imposé une hausse de loyer illégale lorsque vous avez emménagé, vous pouvez présenter une demande au Bureau pour faire examiner le loyer. Le cas échéant, le Bureau peut émettre une ordonnance et faire en sorte que tout montant trop payé vous soit retourné. Servez-vous du **formulaire 2 : Demande pour l'application des conditions réglementaires ou d'autres conditions du contrat de location** pour enclencher le processus d'audience.

## Sous-location et cession de bail

---

Si vous avez signé un contrat de location à durée fixe, vous devez payer le loyer pendant cette période. Si vous devez déménager avant la fin du contrat ou pendant un certain temps, vous pouvez sous-louer le logement ou céder votre bail.

### Sous-location

La sous-location consiste à louer son logement locatif à un autre locataire, nommé « sous-locataire ». Dans cette situation, vous gardez le bail original passé avec le propriétaire. C'est une bonne idée de faire signer un contrat de sous-location au sous-locataire.

Si le sous-locataire endommage le logement ou ne paie pas le loyer, vous pouvez être responsable de faire les réparations ou de payer le loyer.

### Cession de bail

Si vous cédez votre bail, cela veut dire qu'une autre personne reprend entièrement votre bail. Une fois que cette personne a signé le bail, vous n'êtes plus responsable du logement locatif. Si le nouveau locataire endommage le logement ou ne paie pas le loyer, lui seul en est responsable.

Si vous avez remis un dépôt de garantie au propriétaire, vous devriez demander le même montant à la personne qui prend le contrat de location en charge. Par exemple, si vous avez donné 500 \$ au propriétaire en guise de dépôt de garantie, demandez 500 \$ au nouveau locataire. Le dépôt initial remis au propriétaire sera alors retenu pour le nouveau locataire.



**Le droit de sous-louer son logement ou de céder son bail ne s'applique pas aux logements subventionnés ni aux organismes de logement à but non lucratif.**

## Pendant la location

### Consentement du propriétaire

Vous devez avoir la permission du propriétaire pour sous-louer votre logement ou céder votre bail. Le propriétaire doit être raisonnable lorsqu'il détermine s'il doit approuver votre demande. S'il refuse, il doit pouvoir donner une bonne raison – un locataire ou sous-locataire potentiel qui aurait causé des problèmes par le passé, par exemple.

Le propriétaire peut vous imposer des frais de sous-location ou de cession de bail si le processus entraîne des dépenses – la publication d'une annonce sur le logement locatif, par exemple.

Si le propriétaire refuse votre demande de sous-louer le logement ou de céder votre bail, vous pouvez contester sa décision. Servez-vous du **formulaire 2 : Demande pour l'application des conditions réglementaires ou d'autres conditions du contrat de location** pour enclencher le processus d'audience.

Une fois la demande présentée, une audience sera prévue. Le propriétaire devra expliquer son refus, et vous pouvez contester ses commentaires si vous n'êtes pas d'accord.

Si vous avez signé un contrat selon lequel vous ne pouvez pas sous-louer votre logement ou céder votre bail, vous pouvez peut-être le faire quand même – tout dépend du type de contrat. Vous pouvez vous renseigner davantage en communiquant avec le Bureau :

### Bureau du directeur des propriétés résidentielles à louer

Téléphone                    902-892-3501  
Site Web                      [www.irac.pe.ca/rental/](http://www.irac.pe.ca/rental/)

# Consommation de tabac et de cannabis

---

Le propriétaire a le droit de défendre aux gens de fumer sur la propriété, à l'intérieur comme à l'extérieur. Votre contrat de location devrait comprendre tout règlement à ce sujet. Demandez au propriétaire s'il a une politique permettant ou défendant aux gens de fumer.

Le propriétaire ne peut pas modifier le contrat de location tant que vous habitez dans le logement. Si le propriétaire modifie les règlements de consommation, cela n'aura aucun effet sur votre contrat de location. Ils entreront seulement en vigueur pour les nouveaux locataires.

Le propriétaire peut toutefois présenter une demande au Bureau pour modifier le contrat de location. Si la demande est accueillie favorablement, votre contrat de location changera.

## Vapotage

Vapoter équivaut à fumer. Si votre contrat de location défend aux locataires de fumer, cela peut comprendre le vapotage. Demandez au propriétaire s'il a une politique permettant ou défendant le vapotage.

## Culture du cannabis

Vous devez avoir la permission écrite du propriétaire pour faire pousser du cannabis dans votre logement. Avec la permission écrite du propriétaire, vous pouvez faire pousser un maximum de quatre plantes de cannabis. Vous devez faire en sorte que les plantes soient gardés sous clé à l'écart de toute personne ayant moins de 19 ans.

La culture du cannabis peut affecter votre assurance locataire. Si vous faites pousser du cannabis, assurez-vous d'en discuter avec votre assureur.



---

**Commission  
des droits de la  
personne de l'Î.-P.-É.**

**Téléphone**  
902-368-4180

**Sans frais**  
1-800-237-5031

**Site Web**  
[peihumanrights.ca](http://peihumanrights.ca)

## **Cannabis médical**

De façon générale, les mêmes règlements s'appliquent à la consommation médicale du cannabis et à son usage récréatif. Le propriétaire peut être obligé de prendre des mesures d'adaptation si vous consommez du cannabis pour traiter ou gérer un problème médical, mais cela ne vous donne pas automatiquement le droit de fumer du cannabis dans votre logement ou dans l'immeuble. Renseignez-vous davantage auprès de la Commission des droits de la personne de l'Î.-P.-É.

## **Jouissance paisible**

Tous les locataires ont le droit à la jouissance paisible de leur logement locatif, c'est-à-dire le droit de vivre sans interruption déraisonnable. Vous et vos invités devez respecter la jouissance paisible des autres locataires dans votre immeuble. Si votre consommation du tabac ou du cannabis dérange les autres locataires, vous pourriez être obligé d'arrêter, même si votre contrat de location vous permet de fumer.

Parlez au propriétaire si les habitudes de consommation d'un autre locataire vous dérangent. Le propriétaire peut ensuite aborder le sujet avec la personne en question.

Si un autre locataire se plaint au propriétaire à l'égard de vos habitudes de consommation, le propriétaire peut tenter de vous expulser pour avoir nui à la jouissance paisible des autres.

## **Sans fumée**

Si vous tenez à habiter dans un immeuble sans fumée, il est important d'en discuter avec le propriétaire. C'est votre responsabilité de prendre connaissance de la politique de l'immeuble avant de louer un logement. Si la politique du propriétaire permet aux autres locataires de fumer, il peut être difficile de modifier.

## Vente de la propriété

---

Le propriétaire actuel ne peut pas vous expulser tout simplement parce que la propriété est à vendre.

Si la propriété où vous habitez est vendue, on s'attend à ce que le nouveau propriétaire respecte les contrats de location et les baux en vigueur. Si le nouveau propriétaire souhaite apporter des changements à votre contrat de location, il doit en faire la demande auprès du Bureau.

Le nouveau propriétaire peut vouloir habiter votre logement ou y emménager son conjoint ou sa conjointe, ses enfants, ses parents ou les parents de son conjoint ou de sa conjointe. Dans ce cas, vous pourriez vous faire expulser, mais seulement si votre immeuble comprend deux logements locatifs ou moins, comme une maison familiale ou un duplex.

Si le propriétaire vous expulse parce que l'acheteur ou un membre de sa famille emménage dans votre logement, il doit vous remettre le **formulaire 4 : Notice of Termination by Lessor of Rental Agreement** (en anglais seulement). Le propriétaire actuel doit y indiquer que l'acheteur, son conjoint ou sa conjointe, ses enfants, ses parents ou les parents du conjoint ou de la conjointe souhaitent habiter le logement. L'acheteur doit signer un affidavit, c'est-à-dire un énoncé des faits, qui doit également vous être remis avec l'avis d'expulsion.

Vous pouvez contester l'expulsion en présentant le **formulaire 6 : Application by Lessee to Set Aside Notice of Termination** dans les 20 jours suivant l'avis. Une fois le formulaire soumis, une audience sera fixée et le Bureau rendra sa décision.

### Dépôt de garantie

Si vous aviez remis un dépôt de garantie au premier propriétaire, ce montant devrait être automatiquement transféré au nouveau propriétaire. Le nouveau propriétaire sera responsable de vous rembourser (et de vous remettre l'intérêt) lorsque vous déménagerez.

C'est une bonne idée de confirmer votre contrat de location et les détails du dépôt de garantie avec le nouveau propriétaire.

# Quitter le logement locatif





# Mettre fin au contrat de location

---

Si vous décidez de mettre fin à votre contrat de location, vous devez en aviser le propriétaire en lui remettant le **formulaire 3 : Notice of Termination by Lessee of Rental Agreement** (en anglais seulement), soit 7, 30 ou 60 jours avant votre départ, selon la période indiquée dans votre contrat.

Si vous avisez le propriétaire sans lui remettre le **formulaire 3**, il se peut que vous deviez continuer de payer le loyer jusqu'à ce qu'il reçoive l'avis approprié ou qu'il trouve un nouveau locataire. Le propriétaire doit essayer de relouer la propriété dès que possible.

## Durée fixe

Un contrat de location à durée fixe à une date de début et une date de fin – un bail d'un an, par exemple. Si vous avez un contrat à durée fixe, vous devez payer le loyer jusqu'à la date de fin, au moins que le propriétaire accepte d'annuler le contrat.

Si un bail d'un an n'est pas résilié ou renouvelé à la fin de l'année, le contrat de location se poursuit au mois en suivant les mêmes règlements et conditions que le premier contrat.

Si le propriétaire souhaite louer le logement sur une base annuelle, vous devez en convenir tous les deux avant que vous ne louiez le logement. Le propriétaire doit l'indiquer par écrit dans le contrat de location. Après l'expiration du premier contrat, le propriétaire peut seulement exiger la signature d'un nouveau contrat à durée fixe si vous avez convenu de le faire au tout début de la location. Si-non, le contrat de location se poursuit automatiquement au mois après l'expiration du premier contrat.

Dans certaines situations, le contrat de location prend toujours fin le dernier jour du bail, peu importe les circonstances. Par exemple, si vous louez une chambre dans un hôtel pour l'hiver, il se peut que vous deviez absolument déménager le dernier jour du bail. Si vous avez des questions au sujet de votre contrat de location, communiquez avec le Bureau



## Déménager à la fin d'un contrat à durée fixe

Si vous prévoyez déménager le dernier jour du contrat à durée fixe, vous devez en aviser le propriétaire par écrit au moins 60 jours avant votre départ. Par exemple, si le contrat de location à durée fixe prend fin le 30 avril et que vous avez l'intention de déménager ce jour-là, vous devez remettre le **formulaire 3** au propriétaire au plus tard le 2 mars. Si vous l'avisez en retard, le propriétaire peut vous demander de payer le loyer parce que vous ne l'avez pas avisé suffisamment à l'avance.

Il est important d'utiliser le **formulaire 3** (Notice of Termination by Lessee of Rental Agreement) pour aviser le propriétaire de votre départ.

Vous pouvez donner cet avis au propriétaire avant la période de 60 jours, même aussitôt que vous signez le contrat de location.



**Si vous ne donnez pas un préavis approprié à votre propriétaire, vous devrez peut-être continuer à payer le loyer.**

### Mettre fin à un contrat à durée fixe plus tôt

De façon générale, vous ne pouvez pas résilier votre contrat à durée fixe avant sa date de fin à moins que le propriétaire ne soit d'accord. Sans sous-locataire approuvé, vous devez payer le loyer pour la pleine durée du contrat, sauf si le propriétaire trouve un autre locataire ou accepte de résilier le bail. Si le propriétaire loue le logement à un autre locataire, il n'a pas le droit de vous demander un loyer pour cette même période.

Si vous voulez partir plus tôt, parlez-en au propriétaire dès que possible. Ensemble, vous pouvez peut-être mettre en place un plan pour sous-louer le logement ou céder le bail à un nouveau locataire. Le propriétaire a le droit de passer les locataires ou sous-locataires potentiels en entrevue, ou même de s'occuper du processus au complet. Sans motif valable, le propriétaire ne peut toutefois pas refuser de sous-louer le logement ou de céder le bail. Si le propriétaire ne vous donne pas la permission de sous-louer le logement ou de céder le bail, demandez au Bureau de rendre une ordonnance à cet effet.

Si vous mettez fin à un contrat à durée fixe plus tôt et ne trouvez pas de sous-locataire, il se peut que vous deviez payer le loyer jusqu'à la fin de la période prévue par le contrat. Le propriétaire est cependant responsable de trouver un nouveau locataire dès que possible.

Si le propriétaire refuse de régler un problème majeur qui rend la vie difficile ou impossible dans votre logement, vous pouvez soumettre une demande au Bureau pour mettre fin à votre contrat de location plus tôt. Pour ce faire, servez-vous du **formulaire 2 : Demande pour l'application des conditions réglementaires ou d'autres conditions du contrat de location**. Sachez toutefois que les demandes de la sorte sont seulement approuvées dans des circonstances exceptionnelles.

### Au mois

Un contrat de location au mois ne précise pas de date de fin. Si vous avez un contrat au mois et souhaitez déménager, vous devez en aviser le propriétaire au moins 30 jours avant votre départ. L'avis doit lui être remis au plus tard le jour du paiement du loyer si vous souhaitez partir le mois suivant. Par exemple, si vous payez le loyer le premier jour du mois et que vous comptez déménager le 30 avril, vous devez aviser le propriétaire au plus tard le 1er avril.

Si vous avez un contrat de location à la semaine, vous devez donner votre avis de déménagement une semaine à l'avance en suivant le même processus.

# Expulsion

---

Le propriétaire peut seulement vous expulser pour des raisons prévues par la Loi (voir plus bas).

Un avis d'expulsion doit être remis au moyen du formulaire approprié. Le propriétaire ne peut pas vous expulser verbalement ou tout simplement vous dire de partir. Il ne peut non plus vous remettre une note d'expulsion tapée ou écrite à la main.

## Expulsion pour non-paiement du loyer

---

Si vous êtes en retard dans le paiement du loyer, le propriétaire peut vous remettre un avis d'expulsion le lendemain de la date à laquelle le loyer est dû.

L'avis d'expulsion doit vous être remis au moyen du **formulaire 4 : Notice of Termination by Lessor of Rental Agreement** (en anglais seulement). La raison « a » doit être cochée.

### Ce que vous pouvez faire

#### Si vous acceptez l'expulsion :

Vous devez déménager au plus tard à la date indiquée sur l'avis d'expulsion. Le propriétaire doit vous donner au moins 20 jours à préparer votre déménagement.

#### Si vous n'acceptez pas l'expulsion :

Payez le loyer dès que possible. Si vous faites le paiement dans un délai de 10 jours, l'expulsion est annulée.

Si vous payez le loyer en retard chaque mois, le propriétaire peut soumettre une demande pour mettre fin au contrat de location, même si vous faites le paiement dans un délai de 10 jours.

### **Si vous n'êtes pas d'accord avec l'avis d'expulsion :**

Vous pouvez remplir un formulaire pour demander de l'annuler. Pour ce faire, soumettez le **formulaire 6 : Application by Lessee to Set Aside Notice of Termination** (en anglais seulement) dans les 10 jours après avoir reçu l'avis d'expulsion. Une audience sera prévue pour régler la situation. Lors de l'audience, le propriétaire fournira des preuves appuyant l'expulsion. Vous aurez également l'occasion de présenter vos preuves pour tenter d'annuler l'expulsion.

### **Important**

Communiquez avec le propriétaire si vous n'êtes pas en mesure de payer le loyer à temps. Il se peut que le propriétaire vous permette d'effectuer le paiement en retard. Dans ce cas, assurez-vous d'obtenir la permission du propriétaire par écrit pour vous protéger.



**Vous avez toujours le droit de demander qu'une expulsion soit retirée.**





## Expulsion pour violation d'une obligation légale ou d'une autre condition

---

Comme locataire, vous devez suivre certains règlements énoncés soit dans la Loi, soit dans votre contrat de location. S'ils figurent dans la Loi et doivent être suivis par tous les locataires, ces règlements sont des obligations légales. Le propriétaire peut aussi vous imposer d'autres conditions tant qu'elles ne sont pas contre une loi quelconque. Si vous n'avez pas de contrat de location, suivez les conditions énoncées dans le *Standard Form Rental Agreement* (contrat de location standard, en anglais seulement) et respectez tout accord verbal.

Par exemple, selon l'une des obligations légales qui s'appliquent à tous les locataires, vous et vos invités devez assurer la jouissance paisible des lieux aux autres locataires.

Un avis d'expulsion peut aussi vous être remis si :

- le propriétaire est d'avis que vous posez un risque à la sécurité des autres personnes habitant l'immeuble;
- vous endommagez la propriété au-delà de l'usure normale et ne réparez pas les dommages dans un délai raisonnable;
- le propriétaire découvre que le nombre de personnes habitant le logement dépasse la limite permise par Santé publique;
- vous signez un contrat de location interdisant les animaux de compagnie, mais vous avez quand même un animal de compagnie dans le logement.

Le propriétaire peut vous remettre un avis d'expulsion même si vous avez violé une condition une seule fois.

Le propriétaire doit vous donner l'avis d'expulsion au moyen du **formulaire 4 : Notice of Termination by Lessor of Rental Agreement** (en anglais seulement) et cocher au moins l'une des raisons de « b » à « k ».

### Ce que vous pouvez faire

#### Si vous acceptez l'expulsion :

Vous devez déménager au plus tard à la date indiquée sur l'avis d'expulsion. Si vous payez le loyer au mois, le propriétaire doit vous donner au moins 30 jours à préparer votre déménagement.

#### Si vous n'acceptez pas l'expulsion :

Vous pouvez demander au Bureau d'annuler l'expulsion. Pour ce faire, soumettez le **formulaire 6 : Application by Lessee to Set Aside Notice of Termination** (en anglais seulement) dans les 10 jours après avoir reçu l'avis d'expulsion. Une audience sera prévue pour régler la situation. Lors de l'audience, le propriétaire expliquera les raisons de l'expulsion et fournira des preuves. Vous aurez également l'occasion de présenter vos propres preuves.



# Expulsion pour usage personnel, rénovations, démolition ou conversion en bâtiment non résidentiel

---

Le propriétaire peut vous expulser s'il souhaite utiliser le logement locatif à des fins personnelles, par exemple s'il veut y emménager ou si son conjoint ou sa conjointe, ses enfants, ses parents ou les parents de son conjoint ou de sa conjointe veulent y emménager. Le propriétaire peut aussi vous expulser pour effectuer des rénovations majeures qui ne peuvent avoir lieu pendant que quelque y habite, pour convertir le logement en espace non résidentiel, ou pour démolir la propriété.

Le propriétaire peut vous remettre ce genre d'avis d'expulsion à n'importe quel moment. Il doit vous donner l'avis au moyen du **formulaire 4 : Notice of Termination by Lessor of Rental Agreement** (en anglais seulement) et cocher au moins l'une des raisons de « l » à « o ».

## Ce que vous pouvez faire

### Si vous acceptez l'expulsion :

Vous devez déménager au plus tard à la date indiquée sur l'avis d'expulsion. Le propriétaire doit vous donner au moins 60 jours à préparer votre déménagement.

### Si vous n'acceptez pas l'expulsion :

Vous pouvez soumettre une demande au Bureau dans les 20 jours après avoir reçu l'avis d'expulsion. Pour ce faire, servez-vous du **formulaire 6 : Application by Lessee to Set Aside Notice of Termination** (en anglais seulement). Une audience sera prévue pour régler la situation. Lors de l'audience, le propriétaire expliquera les raisons de l'expulsion et fournira des preuves. Vous aurez également l'occasion de présenter vos propres preuves.



# Dépôt de garantie

---

Un dépôt de garantie correspond à la somme d'argent que le locataire verse au propriétaire avant d'emménager. Le propriétaire conserve cette somme en fiducie tant que le locataire occupe le logement. Au moment de déménager, le locataire reçoit cette somme et l'intérêt applicable à condition d'avoir :

- payé son loyer et les factures connexes;
- nettoyé l'appartement de façon convenable;
- maintenu la propriété en bon état.

Le propriétaire peut conserver le dépôt de garantie pour recouvrer toute perte, comme un loyer impayé, des dépenses de nettoyage ou des frais de réparation. Il ne peut pas garder votre dépôt de garantie pour réparer l'usure normale, c'est-à-dire les dommages qui surviennent normalement au fil du temps lorsqu'on habite un lieu.

Assurez-vous d'inspecter le logement avec le propriétaire avant de déménager. Documentez tout dommage en suivant le formulaire d'inspection qui a été utilisé avant d'emménager. Vous pouvez aussi prendre des photos et des vidéos. Il est préférable d'effectuer cette inspection avant votre déménagement officiel. Le propriétaire peut alors vous donner le temps de procéder à un nettoyage ou d'effectuer les réparations qui n'ont pas été complétées avant l'inspection.

## Remboursement du dépôt de garantie

---

### **Le propriétaire vous remet votre dépôt de garantie**

À moins d'avoir une raison valide de garder votre dépôt de garantie, le propriétaire doit vous rembourser le plein montant en plus de l'intérêt dans les dix jours suivant votre départ du logement. Vous pouvez calculer le montant de l'intérêt en utilisant la calculatrice créée par le Bureau :

[www.irac.pe.ca/rental/ic/](http://www.irac.pe.ca/rental/ic/).





## **Le propriétaire garde votre dépôt de garantie**

Si le propriétaire a l'intention de garder une partie ou le plein montant de votre dépôt de garantie, il doit expliquer pourquoi en remplissant le **formulaire 8 : Notice of Intention to Retain Security Deposit** (en anglais seulement). Le propriétaire doit vous remettre ce formulaire dans les 10 jours suivant votre départ du logement.

Si vous n'êtes pas d'accord avec les raisons données par le propriétaire, vous pouvez déposer le **formulaire 9 : Application Re Determination of Security Deposit** (en anglais seulement) auprès du Bureau dans les 15 jours après avoir reçu le **formulaire 8**.

Le Bureau demandera ensuite que le propriétaire lui remette le montant restant ou la totalité du dépôt de garantie, ainsi que les intérêts, dans un délai de cinq jours. Le Bureau gardera le dépôt de garantie jusqu'à la tenue de l'audience.

Une fois que vous aurez déposé le **formulaire 9**, on tiendra une audience. Vous et le propriétaire aurez l'occasion de faire entendre votre témoignage et de présenter des preuves liées au dépôt de garantie. Si vous avez rempli un rapport d'inspection ou pris des photos ou des vidéos, vous pouvez fournir cette information comme preuve. Vous pouvez aussi inviter des témoins pour appuyer votre version des faits. Après l'audience, le Bureau prendra une décision et rendra une ordonnance qui indiquera si le propriétaire doit faire un remboursement complet ou partiel de votre dépôt de garantie ou s'il peut le garder.

## **Le propriétaire ne communique pas avec vous au sujet du dépôt de garantie**

Si le propriétaire ne vous remet pas soit votre dépôt de garantie, soit le **formulaire 8** dans les dix jours après votre déménagement, vous pouvez remplir et soumettre le **formulaire 2 : Demande pour l'application des conditions réglementaires ou d'autres conditions du contrat de location**. Le Bureau tiendra une audience et rendra une décision.

## Ressources

---

### **Information juridique communautaire**

902-892-0853

1-800-240-9798

[www.legalinfopei.ca](http://www.legalinfopei.ca)

### **Bureau du directeur des propriétés résidentielles à louer**

902-892-3501

[www.irac.pe.ca/rental](http://www.irac.pe.ca/rental)

### **Commission des droits de la personne**

902-368-4180

1-800-237-5031

[www.peihumanrights.ca](http://www.peihumanrights.ca)

### **Bureau de l'hygiène de l'environnement**

902-368-4970

1-800-958-6400

[www.ileduprinceedouard.ca](http://www.ileduprinceedouard.ca)

### **Commissariat à la protection de la vie privée du Canada**

1-800-282-1376

[www.priv.gc.ca](http://www.priv.gc.ca)





Le présent document est publié à titre d'information et à des fins éducatives seulement. Il renferme de l'information d'ordre général sur l'état du droit. Il ne s'agit pas d'un exposé complet sur le droit qui régit le domaine en cause et il ne tient pas lieu d'avis juridique.

Information juridique communautaire est un organisme de bienfaisance subventionné par Justice Canada, le ministère de la Justice et de la Sécurité publique de l'Î.-P.-É., la Law Foundation of PEI et d'autres sources de financement. Cette publication a été rendue possible grâce au financement du gouvernement de l'Île-du-Prince-Édouard.

L'organisme offre aux Insulaires des renseignements clairs et utiles au sujet des lois et du système de justice à l'Île-du-Prince-Édouard. Pour obtenir plus d'information, vous pouvez consulter notre site Web à **[www.legalinfopei.ca](http://www.legalinfopei.ca)**, nous envoyer un courriel à **[info@legalinfopei.ca](mailto:info@legalinfopei.ca)** ou nous téléphoner en composant le **902-892-0853** ou le **1-800-240-9798**. Vous pouvez également nous trouver sur les réseaux sociaux aux adresses suivantes : [www.facebook.com/legalinfopei](https://www.facebook.com/legalinfopei) et [www.twitter.com/legalinfopei.ca](https://www.twitter.com/legalinfopei.ca).

La reproduction non commerciale du présent document est encouragée.

Numéro d'enregistrement de l'organisme de bienfaisance :  
118870757RR0001

ISBN : 978-1-897436-91-2

Septembre 2020



**Community Legal  
Information**  
Empowerment Through Knowledge