



**Community Legal
Information**
Empowerment Through Knowledge

La location à l'Î.-P.-É.



902-892-0853 or 1-800-240-9798
legalinfopei.ca info@legalinfopei.ca



La location à l'Î.-P.-É.

La présente brochure traite de la location d'immeubles résidentiels à l'Île-du-Prince-Édouard. Dans notre province, les propriétaires et les locataires sont régis par le Bureau du directeur des propriétés résidentielles à louer, une division de la Commission de réglementation et d'appels de l'Île (CRAI). Cet organisme est un « tribunal quasi-judiciaire », ce qui signifie qu'il peut entendre des causes et rendre des décisions. Les échanges de communications entre propriétaires et locataires devraient se faire par écrit au cas où l'affaire se retrouverait devant un tribunal.

Si vous avez des questions ou avez besoin d'aide, veuillez prendre contact avec le **Bureau du directeur des propriétés résidentielles à louer de la CRAI en composant le 902-892-3501** ou visitez le site **www.irac.pe.ca/rental**

Coopératives d'habitation

Les membres d'une coopérative d'habitation doivent savoir qu'ils ne sont pas couverts par les dispositions de la *Rental of Residential Property Act* (loi sur la location d'une propriété résidentielle). Ils devraient donc consulter les règlements administratifs de leur coopérative, la *Co-operative Associations Act* (loi sur l'association des coopératives) ou encore prendre contact avec la Community Legal Information Association of PEI Inc. (CLIA) ou la CRAI pour obtenir de plus amples renseignements.

Les immeubles d'habitation locatifs peuvent comprendre les appartements, les maisons, les maisons de pension, les maisons mobiles et les condominiums.

Avant d'accepter de louer une unité, vous devriez procéder à une inspection des lieux pour vérifier l'absence de dommages. Vous pouvez prendre des photos. Cette inspection devrait se faire en présence de votre propriétaire, ce qui pourra contribuer à éviter des problèmes à l'avenir.

En votre qualité de locataire, vous avez droit :

- à la protection de votre vie privée;
- à la jouissance paisible du logement;
- à la santé et à la sécurité.

Vie privée et renseignements personnels

Vous avez droit à la protection de votre vie privée dans votre logement locatif. Si votre propriétaire veut y entrer, il est tenu de vous donner par écrit un préavis d'au moins 24 heures. Ce préavis doit indiquer la date et l'heure auxquelles il voudrait entrer dans votre appartement. La visite de votre 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.

Lorsque vous passez une convention de location pour la première fois, votre propriétaire vous demandera peut-être de lui communiquer certains renseignements de nature financière. Il s'agit d'une demande raisonnable si votre propriétaire désire s'assurer que vous êtes en mesure de payer votre loyer et les services publics.

S'il vous est impossible de donner cette garantie à votre propriétaire, ce dernier pourra exiger qu'un cosignataire signe votre convention de location. Votre cosignataire sera tenu responsable du paiement du loyer si vous vous abstenez ou êtes incapable de le payer. Si vous ne trouvez pas de cosignataire, le propriétaire pourra alors refuser de vous louer l'appartement.

Votre propriétaire a le droit de vous demander les noms et prénoms des personnes qui vivent dans le logement.

Jouissance paisible

Vous avez droit à la « jouissance paisible » de votre logement locatif. Si un autre locataire fait du bruit ou se comporte de façon à vous empêcher de jouir paisiblement de votre domicile, vous devriez soumettre une plainte par écrit à votre propriétaire. Une fois qu'il aura réuni la documentation voulue, votre propriétaire sera en droit de résilier la convention de location du locataire qui a un comportement perturbateur. Si vous craignez que votre voisin ne découvre l'identité de la personne qui s'est plainte, vous devriez demander à votre propriétaire de ne pas divulguer cette information. Toutefois, si l'affaire fait l'objet d'une audience devant la CRAI, il se pourrait que votre propriétaire soit incapable de garantir votre anonymat.

Santé et sécurité

Votre propriétaire doit veiller à ce que le bien locatif soit « habitable et en bon état de réparation pendant toute la durée de la location ». En cas de problème lié au chauffage, à l'eau, à l'électricité, au gaz, aux appareils électroménagers, au ramassage des ordures, aux égouts ou aux ascenseurs, le propriétaire doit intervenir sur-le-champ.

Les propriétaires et les locataires doivent également offrir une protection contre les risques pour la santé, comme les punaises de lits. Si le problème constitue une infraction à un règlement de santé publique, il doit également être immédiatement corrigé. Si le propriétaire ou le locataire refuse de parer à un risque pour la santé, prenez contact avec Hygiène de l'environnement ainsi qu'avec la Commission de réglementation et d'appels de l'Île (CRAI).

Des règles sur le tabagisme sont habituellement incluses dans les clauses de la convention de location ou du bail. Il appartient à votre propriétaire de déterminer s'il est permis de fumer dans les locaux. Si vous êtes sensible à la fumée et avez besoin d'un environnement sans fumée, il est conseillé de demander au propriétaire du logement qui vous intéresse s'il est permis de fumer dans l'une des autres unités locatives ou dans la zone qui l'entoure avant de signer une convention ou d'emménager.

En votre qualité de locataire, vous avez la responsabilité :

- de payer votre loyer;
- de maintenir le bien en bon état;
- de nettoyer les lieux avant de les quitter;
- de respecter les autres clauses de la convention de location ou du bail.

Il vous est interdit de retenir le loyer jusqu'à ce que les problèmes soient réglés. Téléphonnez à la CRAI pour obtenir de l'aide en composant le 902-892-3501.

Paiement du loyer

Vous êtes censé payer votre loyer intégralement et à temps. Vous n'avez pas le droit de retenir le montant du loyer pour quelque raison que ce soit, car cela pourrait avoir des conséquences, notamment entraîner votre expulsion.

Maintien du bien en bon état

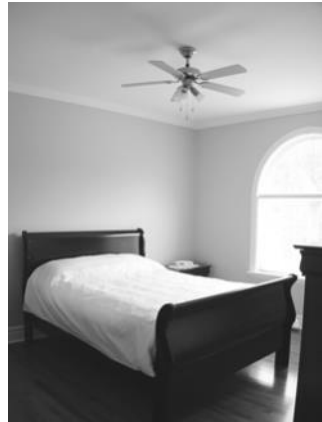
Vous ne devez pas endommager le bien locatif. Si vous causez des dommages au logement, votre propriétaire sera en droit de garder votre dépôt de garantie ou de vous traduire en justice pour obtenir le remboursement des frais de réparation.

Vous serez également responsable des dégâts causés par les sous-locataires, les invités ou les visiteurs.

« L'usure normale » qui se produit avec le temps n'est pas considérée comme un dommage.

Nettoyage

Avant de quitter votre appartement, vous êtes censé vous assurer qu'il a été nettoyé. Vous pouvez le faire vous-même ou retenir les services d'un professionnel. Si le nettoyage n'est pas convenablement effectué, votre propriétaire pourra garder la totalité ou une partie de votre dépôt de garantie pour payer le professionnel qui aura effectué le nettoyage.



Autres clauses du bail

Avant de signer un bail, lisez-le attentivement. Il pourrait renfermer des clauses supplémentaires que vous vous êtes engagé à respecter. Par exemple, le locataire d'un condominium pourrait devoir prendre l'engagement de respecter les règlements du condominium.



Dépôts 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. Cette somme, majorée de l'intérêt applicable, est restituée au locataire lorsqu'il quitte les lieux à condition qu'il ait :

- intégralement payé le loyer et les factures connexes;
- convenablement nettoyé l'appartement;
- maintenu le bien en bon état.

FORM 8

NOTICE OF INTENTION TO RETAIN SECURITY DEPOSIT

(Pursuant to Section 10(5) of the *Rental of Residential Property Act* and section 10 of the Regulations)

TO: _____ [Lessee]

OF: _____

 [Address]

RE: Your security deposit for residential premises located at _____
 which premises you vacated as of the _____ day of _____, 20____

TAKE NOTICE that I intend to retain from your security deposit the amount of \$ _____,
 for the following reason(s):

Le montant d'un dépôt de garantie ne peut excéder celui de votre loyer. Votre propriétaire est en droit de vous demander un dépôt de garantie dont le montant ne peut pas dépasser un mois de loyer si le loyer est versé sur une base mensuelle, ou une semaine de loyer si le loyer est payé chaque semaine.

Le propriétaire peut utiliser le dépôt de garantie pour remédier à tout manquement causé par le locataire. Le terme « manquement » peut viser un loyer impayé, des dégâts causés à l'appartement ou des factures de mazout ou d'électricité impayées.

Si votre propriétaire a l'intention de garder votre dépôt de garantie, il doit vous en aviser dans les dix jours qui précèdent votre départ.



Cet avis doit être donné au moyen du formulaire de la CRAI intitulé « **Notice of Intention to Retain Security Deposit** » (Avis d'intention de retenir le dépôt de garantie). Ce formulaire explique pourquoi le propriétaire entend conserver votre dépôt de garantie. Vous pouvez porter cette décision en appel auprès de la CRAI dans les 15 jours qui suivent la date à laquelle l'avis vous a été signifié.

Si vous obtenez la restitution de votre dépôt de garantie, il doit vous être rendu dans les meilleurs délais et son montant doit être majoré de l'intérêt couru sur le dépôt. Le taux d'intérêt est calculé au moyen d'une table fournie par la province.

FORM 1	
STANDARD FORM OF RENTAL AGREEMENT	
Pursuant to Section 9(1) of the <i>Rental of Residential Property Act</i> , hereinafter called "the Act," and section 3 of the Regulations	
PARTIES	I. THIS AGREEMENT MADE this _____ day of _____, 20____,
	BETWEEN:
	_____ (Name) hereinafter called the LESSOR
	_____ (Street Address and Post Office Box where applicable)
	_____ (Community) _____ (Postal Code)
	_____ (Telephone Number(s))
	AND

Baux

Un bail ou une convention de location est un contrat au sens de la loi qui précise les conditions d'occupation d'un logement locatif. La majorité des baux sont rédigés de façon à couvrir une année de location. Si un bail n'est pas résilié ou renouvelé une fois l'année écoulée, il se transforme en

contrat de location au mois assorti des mêmes clauses que la convention initiale. À ce stade, le propriétaire peut augmenter le loyer, mais seulement dans les limites légales.

Même si vous ne signez pas de bail ou de convention de location avec votre propriétaire, vous devrez quand même respecter le contrat type qui est énoncé dans la *Rental of Residential Property Act*.

Hausses de loyer

Les propriétaires ne peuvent augmenter le loyer qu'une fois par an en se conformant au taux d'augmentation maximal déterminé par la CRAI. À titre d'exemple, en 2017, les propriétaires de l'Î.-P.-É. ont été autorisés à augmenter les loyers de :

- 1,50 % pour des locaux chauffés;
- 1,50 % pour des locaux non chauffés;
- 1,50 % pour les emplacements de maisons mobiles au sein d'un parc de maisons mobiles.

FORM 10	
NOTICE OF INCREASE IN RENT OF RESIDENTIAL PREMISES	
(Pursuant to Section 22 of the <i>Rental of Residential Property Act</i> and section 13 of the Regulations)	
TO:	_____
	[Lessee]
OF:	_____

	[Address]
<p>I hereby give you notice that the rent payable on the above-described residential premises will be increased by \$_____ per week/month, as of the _____ day of _____, 20____, resulting in the total rental rate being \$_____ per week/month.</p> <p>This represents an increase of _____% of the current rate.</p> <p>The amount of increase permitted by the Regulations is _____%.</p>	



Vous devez informer votre propriétaire de tout changement d'occupation dans l'unité locative.

Il est interdit aux propriétaires d'imposer une hausse de loyer supérieure au taux autorisé même si un nouveau locataire emménage dans les locaux. Le propriétaire qui désire augmenter le loyer au-delà du montant autorisé doit en faire la demande à la CRAI.

Enfin, si votre propriétaire décide d'augmenter votre loyer, il doit le faire au moyen du formulaire approprié de la CRAI et vous donner au moins trois (3) mois de préavis.

Sous-location

La sous-location consiste à louer un appartement ou une maison à un autre locataire sans rompre la convention ou le bail passé avec le propriétaire.

Si vous sous-louez votre appartement, votre responsabilité découlant de la convention de location ou du bail reste entière. Si votre sous-locataire endommage le logement, vous serez responsable des réparations.

Il serait judicieux de passer une convention de sous-location avec la personne à laquelle vous sous-louez le logement.

Si vous avez signé un bail et aimeriez quitter les lieux sans avoir l'intention de les réoccuper, vous pouvez demander que votre convention de location soit cédée à un nouveau locataire. Votre propriétaire devra être raisonnable lorsqu'il déterminera s'il doit approuver votre demande.

Réparations

La législation ne prévoit pas le délai dans lequel les réparations doivent être terminées. La *Loi* prévoit seulement que les propriétaires doivent conserver les biens locatifs « habitables et en bon état de réparation pendant la durée de la location » [Traduction].

Si l'appartement a besoin d'importantes réparations avant que vous n'y emménagiez, faites mention des travaux exigés dans le bail et vérifiez qu'ils sont effectivement terminés avant la date à laquelle vous devez occuper les locaux. Si les réparations n'ont pas été effectuées, cela pourrait justifier la résiliation de la convention de location. Si vous convenez avec le propriétaire que les réparations peuvent être étalées sur une certaine période, assurez-vous d'en faire état dans le bail ou la convention de location.

Si vous emménagez dans un logement locatif qui a besoin de réparations, il incombe au propriétaire de les effectuer, mais beaucoup de temps peut s'écouler avant de pouvoir obtenir que le propriétaire rende des comptes.

Les travaux de décoration, comme la peinture ou le remplacement du revêtement de sol, ne sont pas considérés

comme des réparations. Par exemple, aucun règlement ni aucune loi n'oblige les propriétaires à repeindre les lieux chaque fois qu'un locataire déménage. Si vous aimeriez que votre logement soit repeint ou que le revêtement de sol soit remplacé avant que vous n'emménagiez, vous devrez négocier avec le propriétaire avant d'occuper les lieux.

Il incombe au propriétaire de régler tout problème lié au chauffage, à l'eau, à l'électricité, au gaz, aux appareils électroménagers, au ramassage des ordures, aux égouts ou aux ascenseurs. Si le logement locatif est dans un état qui contrevient aux dispositions de la *Public Health Act* (loi sur la santé publique), il faut également corriger la situation.

Si vous-même ou un invité avez endommagé votre appartement, il vous incombe de réparer les dégâts.

Vous n'avez pas le droit de retarder le paiement de votre loyer au propriétaire jusqu'à ce que les réparations soient terminées. Si vous agissez de la sorte, votre loyer pourra être considéré comme ayant été payé en retard et votre propriétaire sera en droit de vous expulser. Si vous avez des préoccupations au sujet de réparations, adressez-vous à la CRAI pour obtenir des conseils en composant le 902-892-3501 (www.irac.pe.ca/rental).



Animaux de compagnie

Tout propriétaire peut inclure dans la convention de location une clause interdisant les animaux de compagnie. Si vous signez une convention de location assortie d'une telle clause, vous ne pourrez pas avoir un animal de compagnie dans votre logement locatif. Si vous avez un animal de compagnie en dépit de ce que prévoit la convention, vous pourriez être expulsé.

Votre propriétaire n'a pas le droit de porter atteinte à votre vie privée pour vérifier si vous avez un animal de compagnie. Cela pourrait porter préjudice à votre droit à la jouissance paisible. Toutefois, le propriétaire est en droit d'inspecter les lieux après vous avoir donné par écrit un préavis de 24 heures.

Un propriétaire ne peut refuser de vous louer un logement si vous avez un animal d'assistance. Si vous vous trouvez un jour dans une telle situation, prenez contact avec la Commission des droits de la personne de l'Île-du-Prince-Édouard en composant le 902-368-4180 ou en allant sur le site www.gov.pe.ca/humanrights.

Les « dépôts pour possession d'un animal de compagnie » ne sont pas légaux. Le dépôt de garantie ne peut excéder un mois de loyer. Le propriétaire ne peut demander une somme supplémentaire à titre de dépôt pour possession d'un animal de compagnie.





Retard dans le paiement du loyer

Si vous êtes en retard dans le paiement de votre loyer, votre propriétaire peut vous signifier un avis de résiliation (avis d'expulsion) le lendemain de la date à laquelle le loyer est échu. Si vous payez la totalité du loyer qui est dû dans les dix jours de la réception de cet avis, celui-ci deviendra alors nul.

Il ne s'agit pas d'un délai de grâce. Si vous avez l'habitude de payer votre loyer en retard, votre propriétaire pourra demander au directeur des propriétés résidentielles à louer de résilier votre convention de location. Si ce dernier tranche en faveur du propriétaire, vous serez expulsé même si vous acquittez le loyer exigible.

Dans certains cas, les baux ou les conventions de location renferment une clause au sujet des retards dans le paiement du loyer. Si cette clause figure expressément dans votre bail ou votre convention, votre propriétaire pourra ajouter à votre loyer une pénalité maximale de 1 % de votre loyer mensuel.

Expulsion

Il existe un certain nombre de raisons pour lesquelles votre propriétaire pourrait vous expulser :

- Si vous ne payez pas votre loyer à temps, votre propriétaire pourra vous signifier un avis de résiliation (avis d'expulsion) une journée après la date d'échéance du loyer. Vous disposerez alors d'au moins 20 jours pour quitter les lieux. Si le loyer est versé dans les dix jours qui suivent la réception de l'avis, l'expulsion sera annulée.
- Si votre propriétaire considère que vous constituez une menace pour la sécurité d'autres personnes qui vivent dans le bâtiment ou si vous portez atteinte au droit à la jouissance paisible d'autres locataires, vous pourriez être expulsé.
- Si vous endommagez le bien locatif, en dehors de « l'usure normale », vous pourriez être expulsé.
- Si le propriétaire découvre que le nombre de personnes qui vivent dans le logement est supérieur à celui que la Santé publique juge approprié, vous pourriez être expulsé.

Si un avis vous demandant de déménager pour l'un des motifs susmentionnés, en dehors du non-paiement du loyer, vous est signifié, vous disposez de 30 jours pour quitter les lieux.

Tout avis d'expulsion **doit** vous être donné au moyen des formulaires appropriés de la Commission de réglementation et d'appels de l'Île (CRAI) pour être valable.

Votre propriétaire est également en droit de vous expulser pour apporter d'importantes rénovations à l'appartement **ou** pour permettre à un membre de sa propre famille d'occuper les lieux. Dans un tel cas, vous devez recevoir un préavis d'expulsion d'au moins 60 jours ainsi qu'un affidavit (déclaration sous serment) expliquant le motif.

Si vous recevez un avis de résiliation (avis d'expulsion) pour une raison quelconque et que vous le contestez, vous pouvez présenter une demande d'annulation de cet avis au directeur. Cette demande doit être présentée à la CRAI dans les dix jours de la réception de l'avis d'expulsion. Le directeur tiendra alors une audience avant de rendre sa décision par écrit.

CRAI : 902-892-3501 ou www.irac.pe.ca/rental



Vous ne pouvez pas être expulsé pour le seul motif que le bien est vendu. Le nouveau propriétaire est censé honorer la convention de location ou le bail.



Rupture d'un bail ou d'une convention de location

Si vous n'avez pas signé de bail ou de convention à durée fixe, vous pouvez quitter l'appartement sans pénalité à condition de remettre au propriétaire par écrit un préavis de votre décision revêtu de votre signature, et ce un mois à l'avance. Si vous louez à la semaine, un préavis d'une semaine est suffisant. Il est important d'utiliser le formulaire approprié de la CRAI :

FORM 3
**NOTICE OF TERMINATION BY LESSEE
OF RENTAL AGREEMENT**

(Pursuant to Section 11 or Section 15(3)(a) of the
Rental of Residential Property Act
and section 5 of the Regulations)

TO: _____
 [Lessee]

OF: _____

 [Address]

I HEREBY give you notice that on the _____ day of _____, 20____, I am
giving up possession of the residential premises located at _____,
Prince Edward Island, which I hold from you as Lessee.

DATED this _____ day of _____, 20_____.

Si vous avez un bail ou une convention à durée fixe, vous ne pouvez pas résilier la convention de location avant la date d'expiration du bail. Dans certaines circonstances, vous pourrez éventuellement adresser une demande au directeur pour obtenir la résiliation de votre bail. Ce dernier n'accédera à votre demande que dans des circonstances extraordinaires.

Il arrive parfois qu'une entente soit conclue à l'issue de discussions avec le propriétaire. Prenez contact avec lui au moins 60 jours avant la date à laquelle vous souhaitez quitter votre appartement. Si vous-même et votre propriétaire

parvenez à vous entendre pour résilier le bail avant sa date d'échéance, cette entente devrait être mise par écrit et signée par le propriétaire et par le locataire.

La manière la plus efficace de quitter les lieux avant la date d'échéance du bail consiste à trouver quelqu'un qui accepte de sous-louer votre appartement et à obtenir du propriétaire qu'il cède le bail au nouveau locataire.

Si un propriétaire loue le logement à un nouveau locataire, il ne sera pas autorisé à exiger de vous un loyer pendant la période en cause.

Si vous avez des problèmes avec votre propriétaire ou au sujet de votre logement locatif, vous pourriez prendre contact avec la **Commission de réglementation et d'appels de l'Île (CRAI)** :

Bureau du directeur des propriétés résidentielles à louer
902-892-3501 ou 1-800-501-6268 www.irac.pe.ca/rental

Vous pouvez vous faire représenter devant la CRAI à condition de donner votre consentement par écrit à votre représentant.

La CRAI, qui est accessible en fauteuil roulant, a pour mandat de venir en aide aux personnes handicapées.

Les tribunaux de l'Î.-P.-É. n'accepteront d'entendre une poursuite en justice contre un propriétaire ou un locataire qu'une fois que la CRAI aura terminé toutes les audiences et statué sur tous les appels.



Community Legal Information

La présente brochure est publiée par la Community Legal Information (CLI) uniquement à des fins informatives et éducatives. Elle renferme des renseignements généraux de nature juridique. Elle ne constitue pas un énoncé complet du droit dans ce domaine et ne tient pas lieu d'avis juridique.

La Community Legal Information est un organisme de bienfaisance financé par Justice Canada, le ministère de la Justice et de la Sécurité publique de l'Î.-P.-É., par la Law Foundation of PEI et par d'autres sources. La CLI fournit aux Insulaires des renseignements compréhensibles et utiles au sujet du droit et du système juridique de l'Î.P.É..

Pour de plus amples renseignements, vous pouvez aller sur notre site Web à www.legalinfopei.ca, nous envoyer un courriel à info@legalinfopei.ca, ou encore nous téléphoner en composant le 902-892-0853 ou le 1-800-240-9798. Vous pouvez également nous trouver aux différentes adresses suivantes : www.facebook.com/legalinfopei et www.twitter.com/legalinfopei.

Vous pouvez appuyer la CLI en faisant du bénévolat, en devenant membre ou en faisant un don.

La reproduction non-commerciale du présent document est encouragée.

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

ISBN 978-1-897436-15-8 Révisé en juin 2017
