



Association des
juristes d'expression française
de l'Alberta

Droits des locataires versus des propriétaires

Présenté par:

Me BIANCA KRATT B.C.L./LL.B.
Membre du Barreau du Québec
Membre du Barreau de l'Alberta

Warren Tettensor Amantea LLP
1413 – 2^e Rue S.O.
Calgary, Alberta
Ligne Directe: 228-8390
Fax: 228-8360

2e édition

LEGISLATION

Lois et règlements pertinents:

- *Residential Tenancies Act (Alberta)* (la “Loi”)
- Droit Contractuel (Obligations)

La Loi indique qu’un locataire ne peut pas abandonner les droits qu’il a en vertu de la Loi. Donc, une clause dans un bail qui indique que le locataire abandonne (*waiver of rights*) tous ses droits en vertu de la Loi est sans effet.

Il est aussi important de noter que selon la Loi, un bail devrait toujours indiquer ce qui suit:

“The tenancy created by this agreement is governed by the Residential Tenancies Act and if there is a conflict between this agreement and the Act, the Act prevails.”

1. EMMÉNAGER

Questions

- Que devrait-être la durée de la location? 1 mois? 1 an?
- Est-ce qu’un dépôt de sécurité sera exigé?
- Est-ce que j’ai assez d’argent pour couvrir le paiement du dépôt de sécurité et le premier mois de loyer?
- Quels seront les coûts pour emménager? Connection pour l’électricité, le câble?
- Qui sera responsable des réparations dans le loyer?
- Qui sera responsable pour les services tel que l’électricité, le gaz naturel?
- Est-ce que j’ai des animaux qui devront emménager dans le loyer?
- Est-ce que le bloc appartement est pour adulte seulement?
- Est-ce que l’endroit où est situé le loyer me convient? École? Famille? Travail? Transport en commun?
- Est-ce que le loyer est fumeur ou non-fumeur?
- Est-ce que le poêle et le réfrigérateur sont fournis?
- Meublé ou non?
- Est-ce qu’il y a une laveuse-sécheuse dans le loyer? À l’étage? Tout près?
- Est-ce que j’assurerai mes biens?
- Quel genre de sécurité le bloc appartement m’offre-t-il? Porte barrée à l’entrée? Intercom? Alarme? Détecteur de fumée?
- Est-ce que j’aurai besoin de référence personnelle ou est-ce que mon crédit sera vérifié?

Type de Location

Le bail peut être périodique ou d’une durée déterminée. Il est important de déterminer le type de location en place au cas où il serait nécessaire de résilier le bail ou au cas où le propriétaire déciderait d’augmenter le loyer.

Périodique

Le bail périodique signifie que la durée se rapporte à une semaine, un mois, un an et où il est indiqué que le bail se continuera ou sera renouvelé automatiquement sans avis.

Durée Déterminée

Le bail à durée déterminée signifie que la durée est pour une période fixe, par exemple : du 1 décembre 2006 au 30 juin 2007.

Lorsque le bail est d'une durée déterminée, le bail se termine automatiquement à la date prévue sans qu'un avis ne soit nécessaire. Le propriétaire et le locataire peuvent indiquer dans le bail que le bail pourra être renouvelé quand il se terminera. Par contre, la Loi ne prévoit pas d'obligation pour le propriétaire de renouveler le bail.

Si le locataire et le propriétaire s'entendent pour renouveler le bail, un nouveau bail devrait être rédigé et le montant du loyer peut alors être négocié entre les parties.

Si le locataire quitte le logement avant la fin du terme, le locataire sera responsable du paiement du loyer jusqu'à la fin du terme. Le propriétaire devra alors essayer de trouver un nouveau locataire mais durant ce temps, le locataire, qui a quitté, devra payer le loyer. Ce sujet sera discuté plus en détails ci-bas.

Durée Déterminée qui devient Périodique

Un bail à durée déterminée peut devenir un bail périodique dans les cas suivants:

1. Le bail lui-même peut prévoir qu'à la fin du terme, le bail se continuera automatiquement sans avis. À ce moment-là, le bail devient un bail périodique à la fin du terme.
2. Si le bail à durée déterminée se termine et que le locataire demeure dans le logement, le bail deviendra un bail périodique. Cela se produira, par exemple, si le locataire demeure dans le logement, paie le loyer et que le paiement est accepté par le propriétaire.

Montant du Loyer

Lorsqu'un locataire loue un logement en Alberta, le locataire et le propriétaire peuvent se mettre d'accord sur n'importe quel montant de loyer à payer. Il n'y a pas de loi en Alberta qui gère ce que le montant d'un loyer doit être ou qui indique ce qu'un « montant de loyer raisonnable » est. Habituellement, le propriétaire offrira un logement pour un certain montant, et le locataire aura à décider s'il accepte le bail ou non.

La Loi indique comment et quand le montant du loyer peut être augmenté et indique aussi les recours que le propriétaire peut prendre lorsque le loyer n'est pas payé.

Est-ce que le locataire peut refuser de payer le montant du loyer si des réparations ne sont pas complétées?

Non. Le locataire doit avoir la permission de la Cour pour avoir le droit de ne pas payer le loyer.

Est-ce que le propriétaire peut exiger des chèques postdatés?

Oui.

A quel moment est-ce que le paiement du loyer est en retard?

Le loyer est considéré en retard le lendemain de son exigibilité. Le locataire doit payer le loyer conformément au bail et le propriétaire peut imposer des pénalités de retard si le bail le permet.

Augmentation du montant du Loyer

En Alberta, le site du Gouvernement indique ce qui suit :

« Les années ont démontré qu'un contrôle sur le prix des loyers est dommageable au marché immobilier sur une longue période de temps. Un contrôle sur les loyers décourage le développement du marché immobilier et moins de logements sont alors disponibles. Aussi, certains propriétaires réduisent les services de maintenance des logements ou fournissent moins de services pour compenser pour le prix moindre des loyers. »

Protection des Locataires

En Alberta, le loyer peut être augmenté à différents intervalles dépendamment du type de bail qui est en place.

Bail à durée périodique :

- location à la semaine : au moins 26 semaines entre chaque augmentation;
- location au mois : au moins 6 mois entre chaque augmentation;
- autres durées: au moins 180 jours entre chaque augmentation.

Bail à durée déterminée :

Le loyer ne peut pas être augmenté durant la durée du bail, à moins que le bail contienne une clause à cet effet.

Avis

Pour qu'une augmentation prenne effet, le propriétaire doit donner l'avis suivant au locataire :

- location à la semaine : au moins 12 semaines complètes;
- location au mois : au moins 3 mois complets;
- autres durées : au moins 90 jours.

Le bail peut aussi prévoir qu'un avis tout à fait différent soit donné.

L'avis doit être donné par écrit, être daté, doit spécifier la date à laquelle l'augmentation prendra effet et être signé par le propriétaire. Si un avis ne respecte pas ce format, l'avis est nul et n'a donc aucun effet.

Animaux et interdiction de fumer, etc.

Un propriétaire peut refuser de louer à un locataire qui a des animaux ou qui fume. Si le bail l'autorise, le locataire peut fumer et avoir des animaux.

Si le bail contient une telle interdiction et que le propriétaire apprend que le locataire a un animal ou fume dans le logement, peut-il l'expulser?

La Loi énumère les motifs de résiliation de plein droit; les animaux et le fait de fumer dans le logement n'y sont pas mentionnés. Une telle interdiction est toutefois exécutable si elle est mentionnée dans le bail et acceptée par les deux parties. Le locataire qui viole l'accord de location en ayant un animal ou en fumant dans le logement risque, en vertu du Droit Contractuel, d'être traduit devant les tribunaux de l'Alberta et d'être expulsé des lieux.

Accès au Logement

Le propriétaire a droit d'entrer dans le logement sans aucun avis en cas d'urgence ou d'abandon.

Le propriétaire peut pénétrer dans les lieux en tout temps avec le consentement du locataire.

Un préavis de 24 heures est exigé pour effectuer des réparations, inspecter les réparations et faire visiter la propriété à des acheteurs ou des locataires potentiels.

Serrures

Le propriétaire ou le locataire peut changer les serrures avec le consentement de l'autre.

Le propriétaire peut changer les serrures sans consentement, seulement si une clé est donnée au locataire immédiatement.

Dépôt de Sécurité (*damage deposit/security deposit*)

Le dépôt de sécurité est le montant que le locataire donne à son propriétaire au début de la location en spécifiant que le dépôt sera retourné au locataire sans déduction si certaines conditions sont respectées. Un exemple commun de condition que le locataire doit respecter, afin de recevoir le plein montant du dépôt de sécurité, est que le logement doit être quitté en bonne condition.

Montant du dépôt

Le loyer d'au plus un mois est admissible.

Le propriétaire doit verser tous les dépôts dans un compte en fiducie portant intérêt dans une banque, une succursale du trésor, une caisse populaire ou une compagnie de fiducie en Alberta dans les deux jours ouvrables suivant leur réception. L'intérêt doit

être versé au locataire à la date anniversaire de la location ou composé annuellement et versé au locataire au terme de la location si les deux parties en conviennent par écrit.

Augmentation du dépôt

Le propriétaire ne peut pas augmenter le dépôt de sécurité au cours de la période de location.

Inspection

La Loi prévoit qu'au moins 2 inspections du logement doivent être effectuées;

1. une première inspection une semaine avant ou après que le locataire ait emménagé; et
2. une seconde inspection une semaine avant ou après que le locataire ait quitté les lieux.

Ces inspections permettent au locataire et au propriétaire de constater l'état des lieux au début de la location et à la fin. La Loi indique que si ces inspections ne sont pas effectuées, le propriétaire n'aura pas droit de faire aucune déduction sur le dépôt de sécurité.

Présence lors de l'inspection

Il est important que le locataire et le propriétaire soient présents lors des inspections. Le propriétaire prendra alors connaissance de l'état du logement au début du bail et pourra évaluer à la fin du bail si des dommages ont été causés.

Pour le locataire, il est aussi important d'être présent pour faire en sorte que tous les défauts et dommages du logement soient pris en note par le propriétaire au début du bail, particulièrement si un dépôt de sécurité est requis. Excepté pour l'usure normale du logement, le propriétaire aura le droit de déduire du dépôt de sécurité tout montant requis pour réparer le logement à la fin du bail. Le locataire devrait donc être présent lors de la dernière inspection pour s'assurer que les dommages existants au départ ont été notés et que ceux-ci ne lui seront pas chargés à la fin du bail.

Des exemples de dommages pouvant être notés dans le rapport d'inspection sont: électroménagers brisés ou défectueux, tapis tachés, marques ou trous dans les murs, plat à légumes brisé ou manquant dans le réfrigérateur, tiroirs défectueux dans la cuisine, etc. Il est conseillé de prendre des photos au moment de l'inspection pour éviter tout désaccord. Toutes discussions au sujet de la responsabilité pour les réparations dans le logement devraient aussi être notées dans le bail ou dans le rapport d'inspection.

À présent que le bail est signé, le locataire et le propriétaire doivent maintenant respecter leurs obligations respectives, contenues au bail (animaux, lit d'eau, réparations, avis, etc.) et selon la Loi (payer le loyer, garder le logement en bon état, etc.).

2. DÉMÉNAGER/RÉSILIER

A. Pas de défaut – loyer est payé, pas de dommages...

Durée Déterminée (LIRE LE BAIL)

Le bail à durée déterminée signifie que la durée est pour une période fixe. Lorsque le bail est d'une durée déterminée, le bail se termine automatiquement à la date prévue sans qu'un avis ne soit nécessaire. Par contre, pour éviter toutes difficultés, je suggère toujours de donner un avis!

LOCATAIRE : Un locataire qui n'est pas en défaut et qui désire déménager avant la fin du bail devra suivre les étapes suivantes:

1. Lire le bail attentivement : peut-être que le bail comprend une clause permettant aux parties de terminer le contrat avant la fin. Exemple: nouvel emploi.
2. Discuter avec le propriétaire : peut-être que le propriétaire acceptera de faire un nouveau bail confirmant la nouvelle date de terminaison. Ce nouveau contrat devrait être fait par écrit. Si les parties ne peuvent s'entendre, le bail original restera en place et si le locataire quitte le logement, il sera responsable pour le paiement du loyer jusqu'à la fin du bail.
3. Sous-louer le logement ou céder le bail : peut-être que le bail prévoit que le logement peut être sous-loué à un nouveau locataire ou cédé à un nouveau locataire. Tout dépendamment des arrangements et de la clause contenue au bail, le locataire devra évaluer s'il est libéré de ses obligations. Le locataire devra donner un avis, et obtenir le consentement du propriétaire s'il désire sous-louer ou céder le bail. La loi indique que le propriétaire ne peut pas refuser une sous-location ou cession de bail à moins d'avoir des motifs raisonnables.

PROPRIÉTAIRE : Si un propriétaire désire résilier un bail à durée déterminée avant la fin du bail, il devra lui aussi vérifier les termes du bail pour voir si une clause lui permet de résilier le bail avant la fin, ou il devra en discuter avec le locataire.

Il faut se rappeler que le locataire sera responsable de payer le montant du loyer à tous les mois si le locataire résilie le bail à durée déterminée avant la fin. Par contre, le propriétaire devra prendre des mesures nécessaires pour essayer de louer le logement à de nouveaux locataires.

Périodique (LOI)

Le bail périodique signifie que la durée se rapporte à une semaine, un mois, un an et où il est indiqué que le bail se continuera ou se renouvellera automatiquement sans avis.

LOCATAIRE : Le locataire n'a pas à avoir de raison spécifique pour terminer un bail périodique, mais la Loi exige que le locataire donne un avis au propriétaire.

Avis du Locataire (résiliation)

Location à la semaine

Le locataire doit donner un avis d'une semaine qui prendra effet le dernier jour de la semaine de location.

Par exemple, si une location est du vendredi au jeudi, l'avis doit être donné le ou avant le vendredi, et prendra effet le jeudi suivant.

Location au mois

Le locataire doit donner un avis d'un mois, le ou avant le premier jour du mois, lequel prendra effet le dernier jour du mois. (avis 1 mois)

Par exemple, si la location est à partir du premier de chaque mois, si l'avis est donné le 25 février, soit avant le 1er mars, le bail se terminera le 31 mars.

Location à l'année

Le locataire doit donner un avis de 60 jours, le ou avant le 60e jour avant la fin de l'année de location, lequel prendra effet le dernier jour de l'année de location. (avis de 60 jours)

Par exemple, si la location est à partir du 1er janvier au 31 décembre, l'avis doit être donné avant le 1er novembre.

PROPRIÉTAIRE : Si le locataire n'est pas en défaut, le propriétaire peut résilier un bail périodique seulement pour les raisons listées dans la Loi :

- Le propriétaire ou un membre de sa famille désire résider dans le logement;
- Le propriétaire a accepté de vendre le bloc appartement et l'acheteur ou un membre de sa famille désire emménager dans le logement, et l'acheteur a demandé au propriétaire par écrit de résilier le bail;
- Le propriétaire a l'intention de démolir le bloc appartement où se trouve le logement;
- Le propriétaire désire faire des rénovations majeures qui requièrent que le logement soit vide;
- Le propriétaire va transformer le bloc appartement en condominium...

Si le bail est résilié pour une des raisons indiquées dans la Loi, le propriétaire doit faire en sorte que ses plans soient mis à exécution. Si le propriétaire ne fait pas ce qui était indiqué dans l'avis d'éviction, le propriétaire peut être coupable d'une offense et traduit en justice.

Un propriétaire ne peut pas résilier un bail ou poursuivre un locataire qui a envoyé une plainte formelle ou commencé des procédures judiciaires contre son propriétaire.

Avis du Propriétaire (résiliation)

Location à la semaine

Le propriétaire doit donner un avis d'une semaine qui prendra effet le dernier jour de la semaine de location.

Par exemple, si une location est du vendredi au jeudi, l'avis doit être donné le ou avant le vendredi, et prendra effet le jeudi suivant.

Location au mois

Le propriétaire doit donner un avis de 3 mois, le ou avant le premier jour du mois, lequel prendra effet le dernier jour du troisième mois suivant. (avis de 3 mois)

Par exemple, si la location est à partir du 1er de chaque mois, si l'avis est donné le 25 février, soit avant le 1er mars, le bail se terminera le 31 mai.

Location à l'année

Le propriétaire doit donner un avis de 90 jours, le ou avant le 90e jour avant la fin de l'année de location, lequel prendra effet le dernier jour de l'année de location. (avis de 90 jours)

Par exemple, si la location est à partir du 1er janvier, l'avis doit être donné avant le 1er octobre.

B. Violation importante

Durée déterminée ou périodique

LOCATAIRE: Si le propriétaire commet une violation important selon la Loi :

- Le propriétaire commet une violation importante de ses obligations contenues dans le bail;
- Si le propriétaire ne garde pas le building dans des conditions qui respectent les normes de salubrité (*Public Health Act*).

À ce moment-là, le locataire pourra donner un avis écrit de 14 jours au propriétaire indiquant qu'il désire résilier le bail et quitter le logement, ou aller en Cour pour demander que le bail soit résilier. Le propriétaire aura alors 7 jours pour donner un avis d'objection disant qu'il a rectifié tous les problèmes de salubrité qui avaient été identifiés.

Dans les autres cas, si le locataire croit que le propriétaire ne respecte pas ses obligations selon le bail ou ses obligations selon la Loi, par exemple, ne fourni pas un approvisionnement raisonnable en électricité ou eau chaude, entre dans le logement à

plusieurs reprises sans autorisation, il sera alors possible pour le locataire d'appliquer à la Cour (voir les pages suivantes).

PROPRIÉTAIRE: Si le locataire commet une violation important selon la Loi :

- Ne paie pas le loyer à temps;
- Ne se comporte pas de manière correcte, ne nettoie pas son logement, ne répare pas les dommages intentionnels ou causés par sa propre négligence ou la négligence d'une personne invitée dans le logement;
- Poursuit des activités illégales dans le logement;
- Harcèle, menace ou porte atteinte au propriétaire;
- Ne communique pas avec le propriétaire dès que possible lorsqu'un problème important nécessite des réparations ou des services;
- Ne permet pas l'entrée (après avoir reçu un avis approprié) de personnes venant effectuer des réparations ou visiter le logement.

À ce moment-là, le propriétaire pourra donner un avis écrit d'au moins 14 jours, signé par le propriétaire, indiquant les motifs d'expulsion et la date à laquelle le locataire doit quitter les lieux. Cet avis cessera d'avoir effet si le locataire donne un avis d'objection au propriétaire en identifiant clairement les motifs d'objection, avant la date de résiliation indiqué dans l'avis.

Dans le cas où un avis est donné pour non paiement de loyer, l'avis doit indiquer que le bail ne sera pas terminée si le locataire paie le montant dû.

C. DOMMAGES IMPORTANTS OU AGRESSIONS

Durée déterminée ou périodique

PROPRIÉTAIRE: Si le locataire cause des dommages importants à la propriété ou commet une agression ou fait des menaces d'agressions physiques, le propriétaire pourra donner un avis écrit d'au moins 24 heures, signé par le propriétaire, indiquant les motifs d'expulsion et la date à laquelle le locataire doit quitter les lieux.

Si le locataire ne quitte pas les lieux, le propriétaire pourra en dedans de 10 jours aller en Cour et demander au Juge de confirmer que le bail est résilié et demander, par exemple, des dommages et intérêts ou la reprise de possession du logement.

LES AVIS

Forme à respecter pour l'Avis

L'avis doit:

1. être écrit;

2. signé par le locataire ou propriétaire;
3. doit décrire les raisons justifiant la résiliation du bail;
4. doit identifier le logement;
5. doit identifier la date et l'heure à laquelle le bail se terminera.

Notification de l'Avis

Locataire : Un avis peut être donné en personne ou envoyé par courrier enregistré.

Propriétaire : Un avis peut être donné en personne, par courrier enregistré, remis à un adulte vivant dans le logement, ou affiché à la porte du logement.

**Il n'est pas approprié de glisser un avis sous une porte.

Inspection

La Loi prévoit qu'au moins 2 inspections du logement doivent être effectuées;

1. une première inspection en dedans d'une semaine après que le locataire ait emménagé, ou le jour même où le locataire emménage, et
2. une seconde inspection en dedans d'une semaine après que le locataire ait quitté les lieux.

La Loi indique que si ces inspections ne sont pas effectuées, le propriétaire n'aura pas droit de faire aucune déduction sur le dépôt de sécurité.

Retour du Dépôt de Sécurité

Le dépôt de sécurité doit être retourné au locataire avec les intérêts qui sont dus dans les 10 jours à partir de la date à laquelle le locataire a quitté les lieux.

Si le propriétaire fait des déductions, les déductions devront être détaillées dans un rapport qui devra être remis au locataire.

Le dépôt et le rapport devront être envoyés au locataire personnellement, par poste régulière ou par courrier enregistré.

Déductions

**Rappelez-vous que des déductions peuvent être faites seulement si une inspection a été faite au début de la location et à la fin.

Si le propriétaire fait des déductions sur le dépôt, il doit dans les 10 jours, soit:

1. retourner la balance du dépôt au locataire avec un rapport détaillant les dommages, le coût des réparations et les frais de nettoyage, ou
2. donner un estimé au locataire des déductions qui seront faites et retourner le montant du dépôt qui ne sera pas utilisé. Dans les 30 jours où le locataire a quitté le logement, le locataire devra recevoir un rapport final et la balance du dépôt s'il y a lieu.

Le locataire peut commencer des procédures judiciaires contre le propriétaire pour le montant dû, si le dépôt n'est pas retourné dans la période prescrite. Le locataire peut aussi commencer des procédures judiciaires s'il n'est pas d'accord avec le rapport de comptabilité du propriétaire.

3. RELATIONS ENTRE PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES

Responsabilités du Locataire

La Loi impose des règles spécifiques que le locataire doit suivre. Ces règles représentent les règles de conduite de base qu'un locataire doit respecter. Il est aussi possible que le bail impose d'autres règles que le locataire doit respecter.

Les règles de base que le locataire doit respecter selon la Loi sont les suivantes:

- Payer le loyer à temps;
- Se comporter de manière correcte, nettoyer son logement, réparer les dommages intentionnels ou causés par la négligence du locataire ou d'une personne invitée par le locataire dans le logement;
- Ne pas harceler, nuire, forcer, menacer ou porter atteinte au propriétaire;
- Communiquer avec le propriétaire dès que possible lorsqu'un problème important nécessite des réparations ou des services;
- Permettre l'entrée (après avoir reçu un avis approprié) de personnes venant effectuer des réparations ou visiter le logement; et,
- Quitter les lieux à l'expiration du bail.

Le bail est un contrat entre le locataire et le propriétaire. Les items que le locataire et le propriétaire indiquent au contrat représentent les "termes" du contrat.

La Loi incorpore expressément certains termes dans le bail, qu'ils soient indiqués ou non, ex : avis, résiliation du bail, quand payer le loyer, etc.

La Loi, par contre, ne couvre pas tous les termes qu'un locataire et un propriétaire peuvent indiquer dans un bail. Certains items ne sont pas couverts par la Loi. Par exemple, la Loi indique comment un dépôt de sécurité doit être gardé par le propriétaire et retourné au locataire, mais n'indique pas si un tel dépôt sera exigé. La Loi n'indique pas qui est responsable pour les réparations, etc. Quand les termes du contrat sont négociés par les parties et indiqués au bail, le locataire et le propriétaire doivent respecter ces termes et agir en conséquence, ce qui veut dire que si l'un des deux fait défaut, il y a des chances que l'autre le poursuive en Cour pour résilier le bail ou pour demander des dommages.

Si les parties sont d'accord, il est possible de changer les termes du bail.

****Rappelez-vous que tous changements au bail devraient être faits par écrit!**

Responsabilités du Propriétaire

La Loi impose des règles spécifiques que le propriétaire doit suivre. Ces règles représentent les règles de conduite de base qu'un propriétaire doit respecter. Il est aussi possible que le bail impose d'autres règles que le propriétaire devra respecter.

Les règles de base que le propriétaire doit respecter selon la Loi sont les suivantes:

- Maintenir le logement en bon état, convenable à l'habitation et, à ses frais, assurer que le logement soit conforme aux normes de salubrité, de sécurité, d'habitation et d'entretien;
- Fournir au locataire un approvisionnement raisonnable en combustible, en électricité, en eau chaude et froide et d'autres services (télévision par câble, connexion Internet), sauf si le locataire a convenu d'obtenir et de payer ces services lui-même;
- Ne pas nuire à la jouissance des lieux du locataire, des membres de sa famille et de ses invités;
- Ne pas saisir, sans autorisation juridique, le bien d'un locataire dont le loyer est en retard ou qui manque à ses obligations;
- Ne pas harceler, nuire, forcer, menacer ou interférer avec les droits du locataire.

Recours du Locataire

Il y a de nombreuses situations où un locataire peut prendre des recours en justice contre un propriétaire durant la durée du bail lorsque le propriétaire ne respecte pas ses obligations imposées par la Loi ou imposées par les termes du bail.

**Il est très important pour le locataire de continuer à payer le loyer même si le locataire croit que le propriétaire ne respecte pas ses obligations. Si le loyer n'est pas payé, le propriétaire peut donner au locataire un avis de 14 jours afin de résilier le bail (violation importante). Prenez note que le locataire peut payer le loyer dans les 14 jours ce qui rend l'avis sans effet, à moins que le loyer soit continuellement en retard.

Si un locataire croit que le propriétaire ne respecte pas ses obligations, le locataire peut aller en Cour pour réclamer ce qui suit:

- Dommages et intérêts pour perte financière si le propriétaire est en défaut;
- Réduction du montant du loyer pour compenser le fait que les actions du propriétaire empêchent le locataire d'avoir la pleine jouissance des lieux (par exemple, si le propriétaire a promis de faire certaines réparations mais que celles-ci ne sont pas faites, la réduction du montant du loyer compenserait le fait que le locataire ne bénéficie pas des réparations);
- Compensation pour les coûts engendrés par le locataire pour faire des tâches que le propriétaire aurait dû faire (par exemple, réparations de la fournaise, etc.);
- Résiliation du bail si la Cour croit que les actions du propriétaire justifient que le bail soit résilié.

**Formulaires de la Cour Provinciale attachées à ce document.

Recours du Propriétaire

Dans certaines situations, le propriétaire peut prendre action contre le locataire durant le terme du bail lorsque le propriétaire croit que le locataire ne respecte pas ses obligations contenues dans le bail et dans la Loi.

Si un propriétaire croit que le locataire ne respecte pas ses obligations, le propriétaire peut aller en Cour pour réclamer ce qui suit :

- Si le loyer n'est pas payé, le propriétaire peut demander d'avoir un jugement pour le montant dû;
- Si le locataire ne quitte pas le loyer lorsque requis, le propriétaire peut demander la reprise de possession du logement et des dommages-intérêts;
- S'il y a une violation importante, le propriétaire demandera habituellement que le bail soit résilié;
- Dommages-intérêts.

Avis de 14 jours pour non-paiement de loyer (violation importante)

Si le propriétaire donne au locataire un avis de 14 jours dû au fait que le montant du loyer n'est pas payé, le locataire a l'opportunité de payer le montant dû dans les 14 jours. Si le montant dû est payé dans les 14 jours, le propriétaire ne peut pas résilier le bail.

Par contre, si le locataire paie le loyer constamment en retard, même si le locataire paie le montant dû qui est le plus récent dans les 14 jours, cela ne suffira pas, et le propriétaire pourra à ce moment-là demander à la Cour de résilier le bail. La Cour considèrera alors s'il y a violation importante du bail qui justifie que le bail soit résilié.

Avis de 14 jours pour violation importante

Le propriétaire peut aussi donner un avis de 14 jours au locataire qui commet une violation importante et demander au locataire de quitter les lieux à l'expiration des 14 jours. Une situation de violation importante peut être, par exemple, un locataire qui poursuit des activités illégales dans le logement (trafic de drogue), ou un locataire qui interfère avec les droits du propriétaire ou des autres locataires. Si le locataire ne quitte pas les lieux à l'expiration des 14 jours, le propriétaire pourra s'adresser à la Cour pour obtenir un jugement afin que le locataire quitte les lieux. Si, après avoir obtenu un jugement, le locataire ne quitte toujours pas les lieux à la date indiquée par la Cour, il sera alors possible pour le propriétaire d'entrer dans le logement avec un huissier afin de reprendre possession du logement.

Avis de 24 heures pour avoir harcelé, nui, forcé, menacé ou porté atteinte au propriétaire

Un propriétaire peut donner un avis de 24 heures afin de résilier le bail et évincer le locataire dans les cas extrêmes suivants:

- le locataire cause d'importants dommages au logement;
- les visiteurs du locataire causent d'importants dommages au logement;
- le locataire attaque physiquement ou menace d'attaquer physiquement le propriétaire ou d'autres locataires.

Avis d'objection du locataire

Lorsqu'un locataire reçoit un avis de 14 jours pour violation importante, le locataire a le droit de donner au propriétaire un avis d'objection dans les 14 jours prescrits par l'avis, ce qui rend l'avis de 14 jours nul.

L'avis d'objection du locataire doit contenir les raisons du locataire qui représentent la base de l'objection. Si un avis est donné au propriétaire confirmant que le locataire s'objecte, le propriétaire devra alors s'adresser à la Cour afin d'obtenir un jugement pour faire résilier le bail et évincer le locataire.

**Formulaires de la Cour Provinciale attachées à ce document.

NO. DE TELEPHONE IMPORTANT

PLAINTE: Alberta Government Services 1-877-427-4088, pour des question: #1.