

Après une inondation

Information à l'intention des propriétaires
et des locataires de l'Alberta

Le locataire doit-il continuer à payer son loyer?

Oui, le locataire doit continuer à payer son loyer, à moins que la location soit devenue inexécutable (se reporter à la question : « Est-ce que le locataire peut déménager en raison d'une inondation? »). Si le locataire veut déménager, il est important qu'il soit bien au courant du type de contrat de location qu'il a conclu.

- Dans le cas d'une location périodique au mois (sans date finale), le locataire doit donner un préavis écrit équivalant à un mois de location.
- Dans le cas d'une location à terme fixe (avec date finale), le locataire doit obtenir le consentement du propriétaire pour mettre fin au contrat de location plus tôt que prévu. Sinon, le locataire risque d'être obligé de payer une pénalité pour avoir enfreint au contrat de location.

Que se passe-t-il si le bien locatif a subi des dommages?

Le locataire devrait s'entretenir avec le propriétaire pour voir ce qu'il entend faire. Si le locataire ne peut pas vivre dans son bien locatif pendant les réparations, il peut alors suggérer une réduction de loyer. Cela signifie que le locataire paierait un loyer moins cher, ou pas de loyer du tout, pendant qu'il ne peut pas vivre dans son bien locatif. Si le propriétaire ne veut pas accorder de réduction de loyer, le locataire peut alors faire une demande de réduction de loyer auprès d'un service de règlement des différends de location résidentielle (Residential Tenancy Dispute Resolution Service ou RTDRS) ou auprès d'un tribunal. Par ailleurs, il arrive parfois que le propriétaire puisse mettre un autre bien locatif à la disposition du locataire pendant les travaux de réfection.



Que se passe-t-il si le locataire estime que le bien locatif n'est pas sécuritaire ou est malsain?

Le locataire devrait s'entretenir avec le propriétaire pour tâcher de parvenir à une entente. S'ils ne réussissent pas à s'entendre, le locataire peut alors appeler un service de santé publique et environnementale afin de discuter de la situation avec un inspecteur de la santé. Le locataire peut aussi communiquer avec sa municipalité s'il croit que la situation peut être réglée par un agent chargé de l'application des règlements municipaux.

CONSEILS

- Faites preuve de patience.
- Vérifiez si vous avez les bonnes coordonnées du propriétaire ou du locataire.
- Prenez des photos et des vidéos.
- Dans la mesure du possible, obtenez les ententes par écrit.
- Sachez avec quelles personnes communiquer pour obtenir de plus amples renseignements sur la loi.

Est-ce que le locataire peut déménager en raison d'une inondation?

Peut-être. Tout dépend de l'ampleur des dommages ainsi que des mesures que prend le propriétaire pour réparer le bien locatif. Le contrat de location peut devenir inexécutable lorsqu'un événement hors de la volonté des deux parties se produit et rend l'entente impossible à respecter. De nombreuses raisons peuvent rendre un contrat inexécutable, y compris la destruction du bien locatif; une ordonnance en vertu de la loi sur la santé publique (*Public Health Act*) confirmant que le bien locatif est inhabitable; le bien locatif est endommagé au point où un propriétaire raisonnable déciderait de ne pas réparer les lieux; ou le bien locatif est endommagé au point où un locataire raisonnable ne voudrait plus y vivre.

Si le locataire décide de considérer le contrat de location comme inexécutable, cela signifie qu'il cesserait de payer son loyer et qu'il déménagerait. Il est bon que le locataire fasse savoir, par écrit, au propriétaire qu'il juge que le contrat de location résidentielle est devenu inexécutable. Le locataire doit se doter du plus grand nombre de preuves possible quant à l'état des lieux, ce qui comprend des photos et des vidéos. En cas de différend, le locataire doit être en mesure de prouver que le bien locatif se trouvait dans un état si dérisoire qu'aucun locataire raisonnable n'aurait voulu y vivre. Si le propriétaire estime que le locataire a déménagé sans motif acceptable, le propriétaire peut alors déposer une demande de dédommagement auprès du RTDRS ou d'un tribunal à l'égard du locataire, ou encore, il peut garder le dépôt de garantie du locataire, en totalité ou en partie, ou faire les deux.

Le locataire peut aussi appeler le service de santé publique et environnementale afin de discuter avec un inspecteur de la santé de l'état des lieux et pour demander à ce qu'une inspection des lieux soit faite. Si l'inspecteur juge que le bien locatif est inhabitable, le contrat de location devient alors inexécutable.

Est-ce que le propriétaire peut utiliser le dépôt de garantie?

Le dépôt de garantie ne sert pas à défrayer les coûts de réparation découlant d'une inondation. Il sert plutôt à couvrir les coûts de choses dont le locataire était responsable au moment de son déménagement (comme le loyer impayé, les frais de nettoyage des lieux ou les coûts de réparation de dommages qui ne relèvent pas de l'usure normale). Si un locataire tache le tapis et que par la suite, une inondation abîme le tapis au grand complet, le propriétaire ne peut pas déduire de frais de nettoyage du dépôt de garantie pour nettoyer les taches en question.

Si le locataire estime que le contrat de location est devenu inexécutable et qu'il décide de déménager sans donner d'avis adéquat au propriétaire ou s'il ne respecte pas les clauses d'un contrat de location à terme fixe, le propriétaire pourrait alors être en mesure de se servir du dépôt de garantie pour couvrir le loyer impayé durant le délai d'avis, ou encore, durant la totalité ou le reste du terme fixe. À ce moment-là, le locataire pourrait faire une demande pour avoir son dépôt de garantie. Si le locataire peut prouver que son bien locatif était endommagé au point où aucun locataire raisonnable ne voudrait y vivre, le locataire pourrait alors avoir son dépôt de garantie (sauf si son loyer était impayé avant l'inondation).



À qui incombent les coûts de réparation des biens endommagés?

Dans la plupart des cas, le propriétaire, ou sa compagnie d'assurance, assume les coûts de réparation de la structure et des biens endommagés. Habituellement, c'est au locataire qu'il incombe d'assumer le coût des biens personnels qui ont été endommagés ou détruits. Les locataires qui sont assurés doivent bien prendre connaissance de leur police d'assurance pour voir si elle couvre les dommages infligés à leurs biens personnels et ils devraient communiquer avec leur compagnie d'assurance sans tarder. Grand nombre de polices d'assurance ne couvrent pas les dommages découlant d'inondations terrestres, mais certains dommages peuvent être attribuables au refoulement des égouts ou à un autre problème. C'est pourquoi les locataires doivent connaître la cause des dommages matériels. Le locataire devrait aussi communiquer avec son gouvernement municipal ou provincial pour voir s'il peut avoir accès à des programmes d'assistance.



Pour obtenir de l'aide supplémentaire

Les lois protégeant les propriétaires et les locataires de l'Alberta

www.landlordandtenant.org

Service Alberta

www.servicealberta.ca

1-877-427-4088

Service de recommandation d'avocat(e)s (Lawyer Referral Service)

1-800-661-1095

Service de règlement des différends de location résidentielle (Residential Tenancy Dispute Resolution Service)

www.servicealberta.ca/rtdrs

Health Link

1-866-408-5465

Liste des cliniques d'aide juridique

www.pbla.ca/individual



© 2018 Legal Resource Centre of Alberta Ltd., Edmonton, Alberta
Opérant sous le nom de Centre for Public Legal Education Alberta

**Vous NE devez PAS vous fier à cet ouvrage pour obtenir des conseils juridiques.
Il n'offre que des renseignements généraux sur le droit en Alberta.**



Ce projet a été rendu possible grâce à une subvention de l'Alberta Real Estate Foundation.



www.cplea.ca



Association des
juristes d'expression française
de l'Alberta