

Mettre fin à son bail de location avant la date d'expiration

Les locataires qui sont victimes de violence familiale peuvent être en mesure de mettre fin à leur bail avant la date d'expiration et sans pénalité financière.

En Alberta, la loi sur la location résidentielle (*Residential Tenancies Act*) stipule que les locataires peuvent résilier (annuler) leur bail SI TOUS les critères suivants sont respectés :

- ✓ Le nom du locataire figure dans le contrat de location.
- ✓ Le locataire, son enfant à charge ou un adulte protégé qui vit avec lui est victime de **violence familiale**.
- ✓ Le maintien du bail menace la sécurité du locataire, de son enfant à charge ou d'un **adulte protégé** qui vit avec lui.

Qu'est-ce que la violence familiale?

En vertu de la loi sur la location résidentielle (*Residential Tenancies Act*) de l'Alberta, « violence familiale » désigne ce qui suit :

- des actes ou une absence d'actes qui causent des blessures ou des dommages aux biens, ET qui ont pour effet d'intimider une personne ou de lui faire du mal
- un acte ou une menace d'acte ayant pour but d'intimider une personne en créant une crainte raisonnable de dommages aux biens ou de blessures à une personne
- la violence psychologique
- la séquestration (comme le fait d'être enfermé dans une pièce verrouillée, sans possibilité d'en sortir)
- la violence sexuelle
- la traque (y compris des contacts de harcèlement, à répétition)

Vous NE devez PAS considérer l'information contenue dans ce document comme des conseils juridiques. Il ne s'agit que d'information générale sur les lois de l'Alberta.



Un **adulte protégé** est un adulte avec ou pour lequel une autre personne prend des décisions conformément à une entente ou à une ordonnance de la cour. Le terme est défini dans la loi albertaine sur la tutelle et la fiducie d'adultes (*Adult Guardianship and Trusteeship Act*) de l'Alberta.





Pour de plus amples renseignements au sujet des relations interdépendantes adultes, consultez le www.cplea.ca/family

La personne qui cause la violence familiale doit être:

- une personne à laquelle vous êtes ou étiez marié(e)
- une personne avec laquelle vous faites ou faisiez partie d'une relation interdépendante adulte
- une personne avec laquelle vous vivez en ce moment ou avec laquelle vous avez vécu dans le cadre d'une relation intime
- le parent de votre enfant, que vous ayez vécu avec cette personne ou non
- une personne avec laquelle vous êtes parente par les liens du sang, du mariage ou de l'adoption, ou encore, par le biais d'une relation interdépendante adulte (y compris des enfants adultes ou de la belle-famille)
- un enfant à votre charge ou dont vous avez la garde
- une personne avec laquelle vous vivez et dont vous êtes à la charge en vertu d'une ordonnance de la cour

En cas d'urgence, vous n'avez pas besoin de certificat pour quitter votre logement.

- Téléphonnez à la police (911) si vous êtes en danger.
- Composez le numéro de la ligne d'information sur la violence familiale (310.1818) pour obtenir des renseignements sur le soutien d'urgence comme la nourriture, le logement et le transport.

Comment puis-je mettre fin à mon bail?

Vous devez obtenir un **certificat confirmant les motifs de résiliation de contrat de location** (Certificate Confirming Grounds to Terminate Tenancy) et le remettre à votre propriétaire. Ce certificat prouve que vous êtes victime de violence familiale et que vous avez des raisons légitimes de résilier votre contrat de location.

Une fois que vous avez obtenu le certificat, vous devez le remettre au propriétaire, accompagné d'un préavis. Le préavis doit :

- ✓ être par écrit
- ✓ être signé par vous (le locataire)
- ✓ indiquer que vous mettez fin à votre contrat de location (c'est-à-dire que vous résiliez votre bail)
- ✓ comporter la date de résiliation
- ✓ être remis au propriétaire dans les 90 jours suivant la date figurant sur le certificat
- ✓ être signifié (remis) au propriétaire au moins 28 jours avant la date à laquelle vous voulez mettre fin au bail

EXEMPLE DE PRÉAVIS

[Date]

[Nom et adresse du propriétaire]

Objet : Résiliation du contrat de location au [votre adresse] en raison de violence familiale

Madame, Monsieur,

Comme vous le savez, je suis colocataire de [nom de la personne qui cause du tort] du logement susmentionné. Je dois quitter les lieux en raison d'actes de violence commis par l'autre locataire [nom de la personne qui cause du tort] envers moi. Vous trouverez ci-joint un certificat confirmant les motifs de résiliation de contrat de location (Certificate Confirming Grounds to Terminate Tenancy) délivré le [date].

L'article 47.3(2) de la loi sur la location résidentielle (*Residential Tenancies Act*) de l'Alberta stipule que je dois vous donner un préavis de 28 jours. Je vous prie de noter que je quitterai le logement le [date].

Je communiquerai avec vous un peu avant cette date afin de prendre rendez-vous pour inspecter les lieux ensemble et vous remettre les clés.

Cordialement,

[signature, nom et adresse]

Comment puis-je obtenir un certificat confirmant les motifs de résiliation de contrat de location?

1. Préparez vos documents à l'appui

Vous aurez besoin de l'un des documents suivants :

- **Ordonnance de la cour en vigueur**, notamment une ordonnance de protection d'urgence (Emergency Protection Order), une ordonnance de protection du Banc du Roi (King's Bench Protection Order), une ordonnance d'interdiction (Restraining Order), une ordonnance de bonne conduite (Peace Bond) ou une autre ordonnance de la cour interdisant toute communication entre vous et la personne qui vous fait du mal.
- **Déclaration de professionnel agréé** – une déclaration signée par un professionnel agréé déclarant que vous êtes victime de violence familiale. **Les professionnels agréés qui peuvent signer une telle déclaration sont les suivants :**
 - médecins
 - infirmiers et infirmières autorisé(e)s et infirmiers et infirmières praticien(ne)s
 - travailleurs sociaux autorisés et travailleuses sociales autorisées
 - psychologues agréé(e)s
 - infirmiers et infirmières en psychiatrie
 - agents de police ou de la GRC
 - toute personne travaillant pour un organisme qui soutient les victimes de crime (comme Services aux victimes de l'Alberta [Victim Services Alberta])
 - toute personne travaillant pour un organisme qui fournit un logement aux victimes de mauvais traitements



Accédez au formulaire de déclaration en ligne à bit.ly/3CkKFA6

Trouvez un centre de soutien de l'Alberta (Alberta Supports Centres) près de chez vous au bit.ly/3CdUr77

2. Envoyez le document à Safer Spaces

Safer Spaces est un bureau du gouvernement de l'Alberta. Vous pouvez envoyer le document comme suit :

- par courriel à css.saferspaces@gov.ab.ca
- par télécopieur au 1.800.666.5014
- en personne à un centre de soutien de l'Alberta (Alberta Supports Centres)

Vous devez également fournir votre nom et vos coordonnées à un conseiller de Safer Spaces afin qu'il puisse communiquer avec vous s'il délivre le certificat.

3. Attendez votre certificat

Un conseiller de Safer Spaces communiquera avec vous dans les sept jours suivant la présentation de votre demande pour vous dire s'il a délivré le certificat. Le cas échéant, il discutera avec vous de la façon de vous le faire parvenir. S'il ne délivre pas le certificat, vous pouvez présenter une nouvelle demande si votre situation change.

Comment dois-je remettre le préavis et le certificat à mon propriétaire?

Voici les options :

- remettre les documents en personne à votre propriétaire, si cela est sécuritaire
- demander à quelqu'un de remettre les documents à votre propriétaire en votre nom
- envoyer les documents par la poste au propriétaire par courrier recommandé

N'oubliez pas : votre propriétaire doit recevoir les documents au moins 28 jours avant la date à laquelle vous souhaitez mettre fin au bail et quitter les lieux.

Qu'en est-il des autres personnes qui vivent avec moi? Doivent-elles quitter les lieux?

Une fois que vous avez remis à votre propriétaire un avis de résiliation du bail, le bail prend fin pour toutes les personnes qui vivent dans le logement. Le propriétaire peut toutefois signer un nouveau bail avec les autres locataires.

S'il n'y a pas de danger, vous pouvez dire aux autres locataires que vous avez donné un avis de résiliation du bail.

Si vous vivez avec la personne qui vous fait du mal, il n'est probablement pas sécuritaire de lui dire que vous allez quitter les lieux. Vous pouvez partir immédiatement et vous rendre en lieu sûr avant que l'autre locataire soit avisé par Safer Spaces et le propriétaire que le bail prend fin.

Pendant combien de temps dois-je payer le loyer?

Une fois que votre propriétaire a reçu votre avis écrit et le certificat, vous devez payer le loyer pendant les 28 jours suivants, soit la **période de préavis**. Vous pouvez demander à votre propriétaire de déduire le loyer de votre dépôt de garantie.

Votre propriétaire ne peut pas exiger des frais de résiliation de bail si vous lui avez remis le préavis et le certificat comme il se doit.

Mon propriétaire peut-il dire à d'autres personnes que je mets fin à mon bail?

Votre propriétaire ne peut communiquer aucune information reçue durant le processus ni à votre sujet. Il doit en assurer la confidentialité. Il existe quelques exceptions, par exemple si votre propriétaire présente le certificat à la police si on lui demande de le faire.

Le propriétaire **peut** dire aux autres locataires qu'il a reçu un avis de résiliation du contrat de location.

Que se passe-t-il si la personne qui fait du mal cause des dommages à la propriété après mon départ? Pourrai-je récupérer mon dépôt de garantie?

Si les dommages se produisent après la fin de votre bail (soit après la période de 28 jours), vous n'êtes responsable d'aucun dommage à la propriété.

Si les dommages se produisent pendant que vous êtes encore locataire (avant ou pendant la période de préavis de 28 jours), vous pourriez être responsable. Le propriétaire peut déduire les frais de réparation des dommages de votre dépôt de garantie.

Mon propriétaire peut-il expulser la personne qui fait du mal afin que je puisse rester?

Le propriétaire ne peut pas expulser uniquement la personne qui fait du mal. Il est possible que vous puissiez négocier un nouveau bail avec votre propriétaire si cette personne quitte les lieux.

Communiquez avec un(e) avocat(e) ou avec les services de soutien aux victimes pour obtenir de plus amples renseignements au sujet des options dont vous disposez pour assurer votre sécurité.

Puis-je demander un certificat si je vis dans une réserve des Premières Nations?

La loi sur la location résidentielle (*Residential Tenancies Act*) de l'Alberta ne s'applique pas aux réserves des Premières Nations en Alberta. Les personnes qui vivent dans ces réserves ne peuvent donc pas obtenir un certificat.

Ressources

Pour de plus amples renseignements sur la violence familiale et pour consulter les autres fiches d'information de cette série, accédez à **WillowNet**, un site Web du CPLEA concernant les lois sur la violence et les mauvais traitements en Alberta. www.willownet.ca (en anglais seulement).

- **Safer Spaces Alberta**
www.alberta.ca/safer-spaces-certificate.aspx
Renseignements sur Safer Spaces et l'obtention d'un certificat.
- **Ligne d'information sur la violence familiale (Family Violence Info Line) : 310.1818**
Obtenez de l'aide en conservant l'anonymat. Ce service est disponible 24 heures sur 24, sept jours sur sept, en plus de 170 langues.
- **Services aux victimes de l'Alberta (Victim Services Alberta) : 780.427.3460 ou www.alberta.ca/victim-services-units.aspx**
(en anglais seulement)
Entrez en communication avec les services de soutien de votre région.
- **Services des tribunaux et de la justice (Court and Justice Services) : www.alberta.ca/court-and-justice-services.aspx**
(en anglais seulement)
Obtenez de l'aide pour trouver les formulaires judiciaires ou des renseignements sur le processus judiciaire.
- **Centre Albertain d'information juridique www.infojuri.ca/fr/**
Obtenez de l'information juridique en français

À propos de CPLEA

Le Centre for Public Legal Education Alberta (CPLEA) a comme mandat d'aider les Albertains à comprendre le droit. Nous publions des renseignements d'ordre juridique et judiciaire sur divers sujets par l'intermédiaire de nos sites Web, de nos ressources imprimées, de nos ateliers et ainsi de suite. Pour de plus amples renseignements, consultez notre site Web : www.cplea.ca (en anglais seulement)

© 2023

Legal Resource Centre of Alberta Ltd., Edmonton, Alberta
Exerçant ses activités sous le nom de : Centre for Public Legal Education Alberta

Vous NE devez PAS considérer l'information contenue dans ce document comme des conseils juridiques. Il ne s'agit que d'information générale sur les lois de l'Alberta.

Nous tenons à remercier l'Alberta Law Foundation et le ministère du Justice Canada pour le financement qu'ils nous ont accordé, ce qui permet de publier des documents comme celui-ci.

**Alberta LAW
FOUNDATION**



Department of Justice
Canada

Ministère de la Justice
Canada

- **Centres de conseils juridiques de l'Alberta (Community Legal Clinics in Alberta) :**
www.lawcentralalberta.ca/clinics (en anglais seulement)
Obtenez des conseils juridiques gratuits si vous avez un faible revenu.
- **Programme des ordonnances de protection d'urgence (Emergency Protection Order Program - EPOP) de Legal Aid Alberta : 1.780.422.9222 (région d'Edmonton) ou 1.403.297.5260 (région de Calgary) ou www.legalaid.ab.ca/services/family-violence-matters/ (en anglais seulement)**
Obtenez de l'aide juridique gratuite pour faire une demande d'ordonnance de protection d'urgence (Emergency Protection Order ou EPO).
- **Lois protégeant les propriétaires et les locataires de l'Alberta**
www.landlordandtenant.org (en anglais seulement)
Un site Web du CPLEA qui fournit de plus amples renseignements aux propriétaires et aux locataires.



Qu'en pensez-vous?

Répondez à notre sondage d'une minute :

- saisissez ce code QR avec l'appareil photo de votre téléphone, ou
- allez à bit.ly/3g8tby9 (en anglais seulement).