



Un guide pour les propriétaires

Louer à l'Île-du-
Prince-Édouard



Contenu

Introduction	3
Loi sur la location à l'Île-du-Prince-Édouard	4
Préparer une unité pour le marché locatif	10
Inspections	13
Trouver un locataire	15
Contrats de location	20
Acheter une propriété qui a déjà des locataires	25
Dépôts de sécurité	27
Confidentialité	31
Résoudre les plaintes des locataires	33
Augmentations de loyer	35
Mettre fin à un contrat de location	38
Sous-location et cession	42
Expulsions	44
Autres types d'expulsions	48
Glossaire	52
Services de soutien	56
Davantage de ressources	58

Introduction

Cette publication s'adresse aux propriétaires et aux gestionnaires immobiliers de propriétés résidentielles locatives, incluant les appartements, les copropriétés et les maisons. Elle explique vos droits et responsabilités en tant que propriétaire ou gestionnaire immobilier. Cette publication peut également vous être utile si vous envisagez de louer une propriété ou d'acheter un bien locatif.

Cette publication ne constitue pas un avis juridique et ne remplace pas les conseils d'un avocat.

Cette publication a été réalisée en collaboration avec le Bureau de location résidentielle de l'Île-du-Prince-Édouard (Residential Tenancy Office of Prince Edward Island).

À propos de nous

Renting PEI aide les locataires et les propriétaires de l'Île-du-Prince-Édouard en leur fournissant des informations juridiques, des références et du soutien pendant la procédure d'audience locative. Nous proposons également des ateliers sur les droits et responsabilités des locataires et des propriétaires.

Renting PEI est un projet de Community Legal Information (CLI). Renting PEI est financé par le ministère du Logement, des Terres et des Communautés de l'Î.-P.-É.

Renting PEI

-  www.rentingpei.ca
-  renting@legalinfopei.ca
-  902-940-5368

Community Legal Information

-  www.legalinfopei.ca
-  info@legalinfopei.ca
-  902-892-0853



Cette publication ne constitue pas un avis juridique et ne remplace pas les conseils d'un avocat.

Renting PEI



Community Legal Information





Loi sur la location à l'Î.-P.-É.

Quelles sont les bases du droit des loyers ?

Un **propriétaire** (aussi appelé « locateur ») est le propriétaire d'un bien locatif. Un propriétaire peut également désigner une personne qui représente le propriétaire ou l'aide dans ses responsabilités. Cette personne est appelée un agent.

Un **gestionnaire immobilier** est un type d'agent qui travaille pour un propriétaire. Le gestionnaire immobilier s'occupe et gère les logements locatifs. Il peut être la principale personne avec laquelle un locataire communique. Un propriétaire peut donner au locataire le nom et le numéro de téléphone d'un gestionnaire immobilier et demander au locataire de communiquer avec celui-ci. Même s'il existe un gestionnaire immobilier, les propriétaires doivent toujours donner par écrit leur propre nom et adresse aux locataires.

Un **logement locatif** est un bâtiment ou une partie d'un bâtiment qu'un locataire loue à un propriétaire pour y vivre. Ceci inclut les maisons, les appartements, les suites ou une chambre. Un logement locatif est également appelé « local d'habitation ».

Un **locataire** est une personne qui loue un logement locatif.

Un **contrat de location** est un accord juridique entre un propriétaire et un locataire assorti de conditions requises. Le propriétaire est responsable de fournir au locataire un contrat de location écrit.

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

À qui s'applique la *Loi sur la location à usage d'habitation* ?

La loi qui s'applique à la plupart des contrats de location résidentielle à l'Î.-P.-É. est la *Loi sur la location résidentielle* et ses *Règlements*. Dans cette publication, la *Loi sur la location résidentielle* est appelée « la *Loi* ».

La *Loi* et ses *Règlements* expliquent les droits et responsabilités des propriétaires et des locataires. Ils expliquent également ce que vous ou le locataire pouvez faire si l'un de vous ne respecte pas la *Loi*.

La *Loi* couvre la plupart des logements locatifs mais ne s'applique pas aux :

- Coopératives d'habitation
- Résidences universitaires ou collégiales
- Établissements de soins communautaires et établissements de soins de longue durée
- Établissements fournissant des services de thérapie ou de réadaptation
- Établissements offrant un abri temporaire, tels que les maisons de transition
- Foyers de groupe
- Locations touristiques de courte durée où le locataire reste moins de deux mois
- Locations commerciales

Si vous n'êtes pas certain que votre bien locatif soit couvert par la *Loi*, contactez le Bureau de location.

Bureau de location (Rental Office)

- www.peirentaloffice.ca
- askrental@peirentaloffice.ca
- 902-368-7878

Bureau de location
(Rental Office)



Autres lois importantes

Les autres lois pouvant avoir une incidence sur vos droits et responsabilités en tant que propriétaire sont :

- *La Loi sur la santé publique et son Règlement sur les logements locatifs*
- *Le Code national du bâtiment du Canada*
- *La Loi sur la prévention des incendies*
- *La Loi sur les droits de la personne de l'Île-du-Prince-Édouard*
- *La Loi sur l'industrie touristique de l'Île-du-Prince-Édouard*
- *La loi sur le contrôle du cannabis*
- Règlements de zonage ou plans officiels des municipalités locales

Parlez à un avocat si vous n'êtes pas sûr de la manière dont ces lois peuvent s'appliquer à vous. Vous pouvez trouver les *Lois et Règlements* provinciaux sur le site [Web du gouvernement de l'Île-du-Prince-Édouard](http://www.princeedwardisland.ca/en/legislation/all/all/a).

Statuts et règlements

 www.princeedwardisland.ca/en/legislation/all/all/a

Que fait le Bureau de location ?

Le Bureau de location résidentielle est appelé « Bureau de location » (Rental Office) dans cette publication.

Le **Bureau de location** résout les différends entre les locataires et les propriétaires de l'Î.-P.-É. Il fournit également des informations sur les droits et responsabilités des locataires et des propriétaires.

Gouvernement de l'Île-
du-Prince-Édouard –
Lois et règlements



Le Bureau de location :

- Dispose d'un tribunal administratif (Tribunal des loyers) qui tient des audiences entre locataires et propriétaires.
- Donne des ordonnances sur les litiges locatifs.

Une **audience** est une réunion formelle concernant une demande, au cours de laquelle un agent de locations statue sur l'affaire. Une **ordonnance** est une décision écrite formelle prise par un agent de locations après l'audition de l'affaire.

Le Bureau de location s'occupe uniquement des locations résidentielles couvertes par la *Loi sur la location résidentielle*. Le Bureau de location pourrait ne pas être en mesure de vous aider si votre logement locatif n'est pas couvert par la *Loi sur la location résidentielle*.

Le Bureau de location fait partie de la Commission de réglementation et d'appels de l'Île (IRAC). La **Commission de réglementation et d'appels de l'Île** est un tribunal quasi judiciaire doté d'un pouvoir décisionnel légal. Celle-ci est indépendante du gouvernement provincial. L'IRAC est également chargée de fixer les prix de l'essence et d'entendre les appels concernant les décisions provinciales en matière de planification, de fiscalité et de location.

Commission de réglementation et d'appel de l'Île (IRAC)

 www.irac.pe.ca

 appealinquiries@irac.pe.ca

 902-892-3501

Comment le Bureau de location peut-il m'aider ?

Si vous avez un problème avec votre logement locatif ou si le locataire ne respecte pas ses responsabilités légales, vous pouvez demander au Bureau de location d'intervenir. Ils répondent aux appels téléphoniques, aux courriels et aux clients sans rendez-vous.



Commission de
réglementation et
d'appel de l'Île (IRAC)





Pour entamer la procédure, déposez un formulaire officiel, expliquant le problème, auprès du Bureau. Vous pouvez trouver les formulaires sur le [site Web du Bureau de location](#) et au bureau de l'IRAC. Un formulaire peut être soit un avis, soit une demande.

Qu'est-ce qu'un avis ?

Un **avis** est un document qui informe d'une modification du contrat de location. Un propriétaire ou un locataire peut envoyer un avis.

Les avis peuvent concerner :

- Une expulsion
- Un locataire mettant fin au bail
- Un nouveau propriétaire
- Une augmentation de loyer autorisée

Qu'est-ce qu'une demande?

Une **demande** est un document demandant au Bureau de location de régler un litige. Un propriétaire ou un locataire peut déposer une demande auprès du Bureau de location.

Si vous ou le locataire déposez une demande auprès du Bureau de location :

- Vous devez remettre au locataire une copie de la demande dans les cinq jours suivant son dépôt auprès du Bureau de location.
- Le Bureau de location peut essayer de travailler avec vous et le locataire pour résoudre le problème sans audience.

- Le Bureau de location peut tenir une audience. Lors d'une audience, vous devez présenter des preuves à l'appui de votre réclamation, et le locataire peut faire de même. Un employé du Bureau de location, appelé agent de location, supervisera l'audience, entendra les preuves, tranchera la question et rendra une décision écrite appelée ordonnance.
- Si vous ou le locataire n'êtes pas d'accord avec la décision de l'agent de location concernant votre cas, vous pouvez faire appel auprès de l'IRAC. Un **appel** se produit lorsque vous demandez à l'IRAC de réviser l'ordonnance de l'agent de location. Pour entamer la procédure d'appel, vous devez déposer un avis de recours auprès de l'IRAC dans un délai déterminé. L'ordonnance du Bureau de location vous indiquera la période fixée.

Comment signifier un avis ou une demande?

La **signification** d'un document désigne la remise d'un document juridique à quelqu'un. Les avis sont adressés directement au propriétaire ou au locataire, et non au Bureau de location. Ils peuvent être livrés par courrier, par courriel ou en personne. Un propriétaire peut également afficher un avis sur la porte d'un locataire.

Les demandes peuvent être envoyées au Bureau de location par courrier, par courriel ou par livraison en personne. Si un propriétaire ou un locataire dépose une demande auprès du Bureau de location, il doit en signifier une copie à l'autre partie dans les cinq jours suivant le dépôt de la demande. Cette copie peut être envoyée par courrier ou par courriel, ou elle peut être remise en personne.

Pour plus d'informations, contactez le Bureau de location.

Bureau de location (Rental Office)

 www.peirentaloffice.ca

 askrental@peirentaloffice.ca

 902-368-7878

**Bureau de location
(Rental Office)**



Préparer une unité pour le marché locatif

Quelles sont les exigences minimales pour un logement locatif ?

Les propriétaires sont tenus de s'assurer que le logement locatif réponde à certaines exigences.

Le logement locatif doit :

- Être un endroit sûr où demeurer.
- Être maintenu en bon état d'habitabilité.
- Répondre aux exigences minimales du *Règlement sur les logements locatifs de la Loi sur la santé publique*.

Espace

- Espace de sommeil : au moins 50 pieds carrés par locataire.
- Surface habitable : au moins 80 pieds carrés.
- Plafonds : au moins 7 pieds 6 pouces de hauteur.
- Aucune pièce ne peut mesurer moins de 7 pieds de largeur, sauf s'il s'agit d'une kitchenette ou d'une salle de bain.

Ventilation

Chaque salle de bain ou pièce avec toilette doit être ventilée par au moins un des éléments suivants :

- Une fenêtre ouvrant directement sur l'extérieur.
- Une fenêtre ouvrant directement sur un conduit d'aération qui s'étend à l'extérieur de l'unité.
- Conduit en matériau ininflammable traversant le toit.
- Un puits de lumière aéré.
- Ventilation mécanique approuvée par un responsable de la santé publique.

Chauffage

Tout équipement de chauffage doit fonctionner correctement, être en bon état et être raisonnablement efficace. Si vous n'êtes pas certain que votre unité réponde à ces exigences, vous pouvez demander une inspection gratuite auprès du [ministère de la Santé et du Mieux-être](#).

Si vous fournissez le chauffage et que vous le contrôlez, vous devez vous assurer que la température est d'au moins 18,3 °C dans l'unité.

Éclairage

Chaque pièce habitable du logement doit avoir au moins une fenêtre ouvrant sur l'extérieur.

Les couloirs publics d'un immeuble de trois logements ou plus doivent être éclairés en tout temps par de la lumière naturelle ou artificielle.

Eau

Le logement locatif doit avoir de l'eau chaude et froide avec une pression adéquate.



Ministère de la Santé
et du Mieux-être





Autres exigences

Le logement locatif doit être :

- À l'abri des intempéries (sans pluie ni neige).
- À l'abri de l'humidité.
- À l'abri de la vermine (aucun rongeur ou insecte ne peut y pénétrer).

Le logement locatif doit avoir au moins 48 pieds cubes d'espace de stockage de nourriture.

Il existe de nombreuses autres normes à prendre en compte. Celles-ci sont énumérées dans le *Règlement sur les logements locatifs de la Loi sur la santé publique*. Pour plus d'informations, contactez le service d'Hygiène de l'environnement

Ministère de la Santé et du Mieux-être

✉ envhealth@ihis.org

☎ 902-368-4970; 1-800-958-6400

Que faire si le logement locatif ne répond pas aux normes minimales ?

Si le logement locatif ne répond pas aux normes minimales, le locataire peut :

- Vous demander de réparer le logement.
- Contacter le service d'Hygiène de l'environnement et planifiez une inspection.
- Déposer un [Formulaire 2A - Demande du locataire pour déterminer un différend](#) auprès du Bureau de location pour demander que le propriétaire répare le logement.

Bureau de location -
Formulaires



Quel montant de loyer dois-je demander pour un nouveau logement locatif qui n'a jamais été loué auparavant ?

Si vous louez un logement neuf qui n'a jamais été loué auparavant, vous pouvez facturer n'importe quel montant de loyer que le locataire accepte de payer. Une fois que vous avez conclu votre premier contrat de location, vous devez respecter les règles de la province en matière d'augmentation.

Les informations sur les augmentations de loyer se trouvent à la page 35.

Inspections

Quand dois-je inspecter le logement locatif ?

Vous êtes légalement tenu d'inspecter le logement locatif avec le locataire avant son emménagement et avant son départ.

Avant que le locataire emménage, inspectez soigneusement le logement avec lui. En inspectant le logement avec votre locataire, vous vous assurez que vous êtes tous les deux d'accord sur tout dommage préexistant. Cela pourra vous protéger, plus tard si le locataire cause des dommages pendant qu'il habite dans le logement.

Vous devez offrir au locataire deux occasions raisonnables de faire l'inspection.

Pendant l'inspection :

- Examinez l'état des murs, des planchers, des comptoirs, des appareils électroménagers et de tout autre élément du logement locatif.
- Documentez tout dommage dans un calepin ou un fichier électronique. Pensez à prendre des photos et des vidéos.
- Remplissez le rapport d'inspection à l'aide du [Formulaire 5 - Rapport d'inspection de l'état des lieux](#). Vous et le locataire devez tous deux signer le rapport.

Vous êtes responsable de fournir et de remplir le rapport d'inspection. Vous devez en remettre une copie au locataire dans les plus brefs délais.

Il est conseillé d'inspecter le logement avant l'heure officielle de départ du locataire. Vous pouvez ainsi donner au locataire le temps de faire le ménage ou de réparer les dégâts avant l'inspection finale.

Le jour du départ du locataire, vous et le locataire devez effectuer une inspection finale du logement locatif à l'aide du [Formulaire 5](#). Vous pouvez utiliser les notes et les photos de la première inspection datant de l'emménagement comme référence. Notez tout dommage causé par le locataire sur le formulaire.

**Bureau de location -
Formulaires**



Trouver un locataire

Quelles sont mes obligations ?

Chacun a droit à un accès égal au logement sans discrimination. La **discrimination** signifie traiter quelqu'un injustement en raison de son identité, de ses croyances ou de ses antécédents. La *Loi sur les droits de la personne de l'Île-du-Prince-Édouard* protège les gens contre la discrimination.

Vous ne pouvez pas refuser à quelqu'un un logement locatif ou traiter injustement un locataire en raison de leur :

- Âge
- Couleur, race, origine ethnique ou nationale
- Confession ou religion
- Situation familiale ou matrimoniale
- Identité de genre
- Expression de genre
- Handicap (y compris dépendance)
- Croyance politique
- Orientation sexuelle
- Sexe (y compris être enceinte ou harcelée sexuellement)
- Source de revenu (y compris être bénéficiaire de l'aide sociale ou de l'assurance-emploi)

Vous ne pouvez pas non plus faire preuve de discrimination à l'encontre d'une personne qui a déposé une plainte relative aux droits de la personne dans le passé.

Voici quelques exemples de discrimination possible :

- Annoncer un immeuble comme étant « réservé aux personnes âgées ».





- Faire payer un loyer supplémentaire à quelqu'un qui a un animal d'assistance.
- Refuser de louer à des personnes qui ont des enfants ou qui attendent un enfant.
- Refuser de louer à quelqu'un en fonction de la source de ses revenus.

Puis-je refuser de louer à quelqu'un avec un animal d'assistance ?

Non. Même si votre logement locatif est interdit aux animaux, vous ne pouvez pas refuser de louer à quelqu'un parce qu'il a un animal d'assistance.

Un **animal d'assistance** est un animal dressé pour aider une personne handicapée. Un animal d'assistance porte généralement un harnais ou un collier, l'identifiant comme un animal d'assistance. Le propriétaire d'un animal d'assistance peut détenir une lettre ou une carte d'un organisme de dressage reconnu identifiant l'animal comme animal d'assistance.

Un locataire peut ne pas vous dire qu'il a un animal d'assistance avant que vous acceptiez de lui louer un logement. Si vous acceptez de louer un logement à un locataire et apprenez ensuite qu'il a un animal d'assistance, vous ne pouvez pas refuser de lui louer ou résilier le contrat de location parce qu'il a un animal d'assistance.

Puis-je poser des questions sur l'animal d'assistance de mon locataire ?

Vous pouvez demander:

- Si l'animal est dressé pour aider le locataire handicapé.
- Quelle aide l'animal est entraîné à apporter.

Vous ne pouvez pas:

- Posez des questions spécifiquement sur le handicap de votre locataire.
- Exigez de l'animal d'assistance qu'il démontre les tâches qu'il peut accomplir pour aider le locataire.

Si l'animal est clairement identifié comme animal d'assistance et se comporte correctement, le locataire ne devrait pas avoir à vous fournir une confirmation qu'il s'agit bien d'un animal d'assistance.

Pour plus d'informations sur les animaux d'assistance, lisez [la fiche d'information sur les animaux d'assistance](#) ou contactez la Commission des droits de la personne de l'Î.-P.-É.

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

 www.peihumanrights.ca

 contact@peihumanrights.ca

 902-368-4180

Quelles informations personnelles puis-je recueillir auprès d'un locataire ?

La Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques (LPRPDE) couvre les renseignements personnels des locataires.

Lorsque vous demandez des renseignements personnels à un locataire ou locataire potentiel :

- Expliquez pourquoi vous en avez besoin.
- Expliquez comment vous allez les stocker.
- Identifiez les tiers avec lesquels vous partagerez les informations.
- Expliquez comment vous envisagez de protéger les informations.

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



Vous devez:

- Obtenez le consentement d'un locataire lorsque vous recueillez, utilisez ou partagez ses informations personnelles.
- Expliquer au locataire pourquoi vous collectez ses informations personnelles.
- Permettre au locataire d'accéder aux informations personnelles que vous détenez à son sujet. Les locataires peuvent contester l'exactitude de toute information qu'ils jugent inexacte.
- Utilisez les informations personnelles du locataire uniquement aux fins pour lesquelles elles ont été collectées.
- Supprimez les informations lorsqu'elles ne sont plus nécessaires.
- Protégez les informations personnelles de vos locataires.

Puis-je effectuer une vérification de solvabilité d'un locataire potentiel ?

Oui, vous pouvez effectuer une vérification de solvabilité d'un locataire potentiel afin d'obtenir des informations sur sa capacité à payer le loyer. Vous devez avoir le consentement du locataire pour partager ses informations personnelles avec un tiers, y compris avec une agence d'évaluation du crédit, aux fins d'une vérification de solvabilité.

Le locataire peut refuser ou suggérer une autre façon de démontrer qu'il est en mesure de payer le loyer.

Pour une vérification de solvabilité, vous avez besoin des informations suivantes concernant votre locataire :

- Nom
- Adresse
- Date de naissance

Puis-je exiger du locataire qu'il me donne son numéro d'assurance sociale (NAS)?

Non. Un numéro d'assurance sociale (NAS) est un numéro confidentiel et vous ne pouvez pas exiger d'un locataire qu'il fournisse son NAS.

Si vous demandez à un locataire son NAS, il peut :

- Refuser de vous donner son NAS, ou
- Déposer une plainte auprès du Commissariat à la protection de la vie privée du Canada.

Pour plus d'informations, visitez le site Web du Commissariat à la protection de la vie privée du Canada.

Commissariat à la protection de la vie privée du Canada

 www.priv.gc.ca

 1-800-282-1376

Commissariat à la
protection de la vie
privée du Canada



Contrats de location

Un **contrat de location** est un contrat légal entre un locataire et un propriétaire. Le propriétaire est responsable de fournir au locataire un contrat de location écrit. Dans un contrat de location, vous et le locataire acceptez de suivre une liste de règles appelées conditions.

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

La *Loi* comporte des conditions statutaires que vous et le locataire devez respecter. Certaines de ces conditions sont écrites dans le contrat de location standard. Vous pouvez trouver le contrat de location standard sur le site [Web du Bureau de location](#).

Les **conditions légales** sont des conditions qui s'appliquent à tous les contrats de location. Elles s'appliquent même si elles ne sont pas inscrites dans un bail. Par exemple, le locataire est responsable de garder le logement propre et le propriétaire est responsable de maintenir le logement en bon état.

Que se passe-t-il si mon locataire et moi n'avons pas signé de bail ?

La *Loi sur la location résidentielle* exige que le propriétaire fournisse un bail écrit. Cependant, de nombreuses personnes ne disposent pas d'un bail écrit. La *Loi* reconnaît toujours les contrats de location verbaux ou implicites. Même si vous n'avez pas de bail écrit, vous êtes protégé par la *Loi* et les conditions légales s'appliquent toujours.

Vous pouvez utiliser le [Formulaire 1 – Formulaire standard de contrat de location](#) pour créer votre propre bail.



Quels sont les types de contrats de location ?

Il existe des contrats de location à durée déterminée et des contrats de location périodiques.

Un **contrat de location à durée déterminée** est un contrat dont les dates de début et de fin sont fixes. La durée la plus courante est d'un an, mais elle peut être plus courte ou plus longue. À la fin de la durée initiale, le contrat de location devient automatiquement un contrat au mois, sauf si :

- Vous et votre locataire convenez d'une nouvelle durée déterminée.
- Vous avez tous deux convenu dans le bail de signer une nouvelle durée déterminée une fois le premier bail terminé.
- L'un de vous entreprend des démarches judiciaires pour mettre fin au contrat de location.

Un **contrat de location périodique** ne comprend pas de date de fin. Un contrat de location périodique peut être mensuel, hebdomadaire ou pour toute autre période. L'accord se poursuit jusqu'à ce que :

- Le locataire vous avise de son départ.
- Vous expulsez le locataire pour un motif valable. Un exemple de raison valable est si le locataire ne paie pas le loyer.

Que doit contenir un contrat de location ?

Un contrat de location doit comprendre :

- Votre prénom et nom, votre adresse et vos coordonnées.
- Le prénom et le nom de votre locataire.
- Le nom, l'adresse et les coordonnées du gestionnaire immobilier (si votre location a un gestionnaire immobilier).
- L'adresse du logement locatif.
- La date à laquelle votre accord commence.
- La date de fin de votre contrat (s'il s'agit d'un contrat à durée déterminée).
- Si votre locataire sera amené à signer un nouveau contrat à durée déterminée (CDD) une fois le premier terme terminé ou non (s'il s'agit d'un CDD).
- Le montant du loyer, et s'il sera payé hebdomadairement ou mensuellement, et à quelle date.
- Le montant du loyer facturé demandé au locataire précédent (le cas échéant).
- Les services et installations inclus dans le loyer.
- Les services et installations dont votre locataire est responsable (par exemple, s'il doit payer pour le chauffage).
- Les services et installations que vous avez fournis au dernier locataire (le cas échéant).
- Le montant du dépôt de garantie (si vous en avez besoin).
- Votre signature, celle du locataire et la date à laquelle vous avez tous deux signé le contrat.

Les services et installations doivent-ils être inclus dans le loyer ?

Les **services et installations** sont des services publics comme le chauffage, l'eau, l'électricité et Internet. Les services peuvent également désigner autres choses qu'un propriétaire fournit à un locataire, tels le déneigement ou le stationnement.

Vous pouvez choisir d'inclure ou non certains services ou installations dans le loyer. Les services et installations inclus dans le loyer doivent être précisés dans le contrat de location.

Le contrat de location doit inclure une section répertoriant les services et services publics inclus dans le loyer du locataire précédent.

Changer les services et services publics inclus dans le loyer pourrait être considéré comme une augmentation illégale du loyer.

Puis-je ajouter des conditions à un contrat de location ?

Vous et le locataire pouvez ajouter des conditions à votre accord avant de signer tous les deux le contrat. Les conditions que vous et le locataire ajoutez à votre entente ne peuvent contredire la *Loi*. Si une condition de votre accord contredit la *Loi* ou toute autre loi, cette condition n'est pas exécutoire.

Vous pouvez également ajouter des conditions telles que « pas d'animaux » ou « interdiction de fumer à l'intérieur du logement » à un contrat de location. Une condition « pas d'animaux » n'inclut pas les animaux d'assistance. Pour plus d'informations sur les animaux d'assistance, consultez la page 16.





Comment puis-je modifier les conditions du contrat de location après sa signature ?

Vous ou le locataire ne pouvez pas modifier les conditions du contrat de location après sa signature. Si vous ou le locataire souhaitez modifier une condition du contrat de location, vous devez tous deux accepter le changement. Il est conseillé de conserver une trace écrite de toute modification que vous et votre locataire apportez au contrat.

Bureau de location (Rental Office)

-  www.peirentaloffice.ca
-  askrental@peirentaloffice.ca
-  902-368-7878

Puis-je exiger que mon locataire ait une assurance locataire ?

Oui, vous pouvez exiger que le locataire souscrive une assurance locataire avant de louer chez vous. **L'assurance locataire** est une assurance qu'un locataire achète et qui le protège, ainsi que ses biens, en cas d'inondation, d'incendie ou de vol.

L'assurance habitation est une assurance souscrite par le propriétaire qui protège le bâtiment lui-même. Il ne protège pas les biens personnels des locataires.

La plupart des polices d'assurance habitation couvrent votre bien locatif mais ne couvrent pas les biens des locataires.



Acheter une propriété qui a déjà des locataires

Vous pouvez devenir propriétaire si vous achetez un logement occupé par des locataires. Vous devez respecter certaines règles lorsque vous achetez un bien locatif déjà loué.

Lorsque vous devenez propriétaire, vous devez donner un avis à vos locataires avec :

- Votre nom légal, votre adresse et vos coordonnées.
- Le montant du dépôt de garantie du locataire et le montant des intérêts qu'il a généré jusqu'à cette date.

Comment obtenir un dépôt de garantie si le bien était loué au moment de son achat?

Demandez au vendeur si le locataire a payé un dépôt de garantie. Si tel est le cas, le vendeur doit vous transférer le dépôt de garantie. Le vendeur doit fournir ces informations à votre avocat ou à votre agent immobilier.

Pour plus d'informations sur les dépôts de garantie, consultez la page 27.

Dois-je suivre un contrat de location préexistant avec les locataires ?

Oui. Si vous achetez un logement locatif dans lequel vivent des locataires, vous devez maintenir tout contrat de location préexistant entre le locataire et l'ancien propriétaire.



Voir page 44 pour plus d'informations sur les expulsions.

Que se passe-t-il si je souhaite emménager moi-même ou un membre de ma famille dans la propriété ?

Si vous achetez un bien locatif et souhaitez emménager dans un logement une fois la vente terminée, le vendeur peut remettre au locataire un [Formulaire 4B – Avis d'expulsion](#), en votre nom.

L'acheteur doit fournir une **déclaration sous serment** signé qui sera joint à l'avis. Une déclaration sous serment est une déclaration écrite, assermentée et signée. La déclaration sous serment doit attester que l'acheteur ou sa famille s'engage à vivre dans le logement pendant au moins un an.

Le vendeur ne peut expulser un locataire que dans les cas suivants:

- La propriété compte moins de trois logements locatifs (par exemple, une maison familiale ou un duplex), et
- L'acheteur ou un membre de sa famille proche souhaite emménager.

Un membre de la famille proche est :

- Votre conjoint
- Vos enfants
- Vos parents ou les parents de votre conjoint
- Un aidant

Le vendeur doit donner aux locataires au minimum :

- Jusqu'à la fin du bail à durée déterminée du locataire, s'il en existe un, et
- Un préavis de deux mois si l'acheteur emménage, ou
- Un préavis de quatre mois si un membre de la famille proche de l'acheteur emménage.

**Bureau de location -
Formulaires**



Dépôts de garantie

Un **dépôt de garantie** est une somme d'argent versée par un locataire et conservée en fiducie par le propriétaire pendant la durée du contrat de location.

Un dépôt de garantie doit être :

- Pas plus d'un mois de loyer.
- Conservé en fiducie jusqu'au départ du locataire.

Par exemple, si le loyer est de 750 \$ par mois, le dépôt de garantie maximum que vous pouvez demander est de 750 \$. Si vous avez un contrat de location à la semaine, celui-ci ne peut pas dépasser une semaine de loyer. Vous ne pouvez pas demander au locataire de verser un dépôt de garantie avant de signer le contrat de location.

Vous ne pouvez pas demander :

- Un pas-de-porte
- Un acompte
- Une caution pour animaux de compagnie
- Le premier et le dernier mois de loyer





Comment dois-je restituer le dépôt de garantie de mon locataire ?

À la fin du séjour du locataire, vous devez lui restituer son dépôt de garantie (plus les intérêts) s'il a :

- Payé son loyer et ses factures dans leur intégralité
- Nettoyé l'appartement de manière adéquate.
- Maintenu l'état de la propriété.

Utilisez la calculatrice du Bureau de location pour calculer le montant des intérêts.

Calculateur de taux d'intérêt

 www.peirentaloffice.ca/security-deposits/interest-rate-calculator

Quand puis-je conserver le dépôt de garantie ?

Vous pouvez conserver tout ou une partie de votre dépôt de garantie pour récupérer d'éventuelles pertes. Les pertes peuvent prendre la forme d'un loyer impayé, de factures de nettoyage ou de réparations. Vous ne pouvez pas conserver le dépôt de garantie pour réparer l'**usure normale**. L'usure normale est les dommages qui sont attendus au fil du temps du fait de la vie dans le logement.

Calculateur de taux
d'intérêt



Quelles démarches dois-je suivre pour conserver tout ou une partie du dépôt de garantie ?

Discutez avec votre locataire des réparations nécessaires et du montant du dépôt de garantie que vous souhaitez conserver. Si votre locataire accepte de vous laisser conserver une partie ou la totalité du dépôt de garantie, vous n'aurez peut-être pas besoin de faire appel au Bureau de location. Il est conseillé d'obtenir tout accord par écrit.

Si votre locataire n'accepte pas que vous conserviez le dépôt de garantie, vous pouvez demander l'autorisation au Bureau de location. Pour ce faire, vous devez :

- Faire une demande au Bureau de location pour réclamer tout ou une partie de la caution. Vous devez en faire la demande dans les 15 jours suivant la fin de votre bail. Par exemple, si le bail se termine le dernier jour du mois, vous avez jusqu'au 15 du mois pour faire une réclamation.
- Remettre au locataire une copie de la demande dans les cinq jours suivant la demande.

Le Bureau de location :

- Tiendra une audience pour vérifier la légitimité de votre demande.
- Vous invitera, ainsi que le locataire, à assister à l'audience en envoyant un avis d'audience.

Vous et le locataire aurez la possibilité de témoigner et de fournir des preuves concernant le dépôt de garantie.

Lors de l'audience, vous pouvez :

- Utiliser des photos, des vidéos ou un rapport d'inspection comme éléments de preuve.
- Inviter des témoins à témoigner pour étayer votre dossier.

Le Bureau de location décidera et ordonnera la restitution du dépôt de garantie en totalité, en partie ou pas du tout.

Vous ne pouvez pas conserver le dépôt de garantie sans la permission du Bureau de location de l'Île-du-Prince-Édouard (PEI Rental Office), à moins que le locataire ne vous donne la permission écrite.

Que se passe-t-il si je conserve le dépôt de garantie de mon locataire sans autorisation ?

Si vous ne restituez pas le dépôt de garantie du locataire ou ne faites pas une demande officielle pour le conserver dans les 15 jours suivant la date de fin de location ou de cession, le locataire peut déposer un [Formulaire 2A](#) auprès du Bureau de location. Le Bureau de location fixera une audience.

Si le Bureau de location constate que vous avez conservé le dépôt de garantie du locataire sans déposer de demande, il pourra vous ordonner de payer au locataire le double du montant du dépôt de garantie.

Quels autres frais puis-je facturer ?

Vous pouvez facturer des frais pour :

- Le coût des clés supplémentaires demandées par le locataire.
- Le montant utilisé pour couvrir le coût du chèque sans provision d'un locataire.
- Des frais pour les services ou installations demandés par le locataire qui ne figurent pas dans le contrat de location.

Confidentialité

Quel préavis dois-je donner avant d'entrer dans le logement locatif ?

Les locataires ont droit au respect de leur vie privée dans leur logement. Si vous voulez entrer dans le logement :

- Vous devez donner un préavis écrit au locataire au moins 24 heures avant d'entrer.
- L'avis doit indiquer la date et l'heure auxquelles vous avez l'intention d'entrer dans le logement.
- L'entrée doit avoir lieu entre 9h et 21h.
- La seule exception concerne les cas d'urgence. Par exemple, en cas de fuite d'eau.

Vous pouvez autoriser un agent immobilier à entrer dans le logement pour l'évaluer ou le montrer à des acheteurs potentiels.

Vous devez remettre à votre locataire :

- Une autorisation écrite au nom de l'agent, et
- Un préavis écrit de 24 heures.

Si vous entrez dans un logement locatif sans donner un préavis approprié au locataire, celui-ci a le droit de déposer une plainte auprès du Bureau de location.





Puis-je prendre des photos ou des vidéos du logement locatif pendant qu'un locataire y habite ?

Oui, mais uniquement avec le consentement du locataire. Vous devez indiquer au locataire comment vous allez utiliser les photos ou vidéos. Par exemple, si vous avez besoin de photos pour vendre ou louer la propriété.

Si vous êtes propriétaire d'un immeuble à appartements, vous êtes autorisé à installer des caméras de surveillance dans les espaces communs, à l'intérieur ou à l'extérieur de l'immeuble. Vous devez afficher des panneaux et fournir aux locataires les conditions d'utilisation des enregistrements. La caméra ne doit pas filmer l'intérieur de l'appartement d'un locataire.

Où puis-je trouver plus d'informations sur la confidentialité ?

Contactez le Commissariat à la protection de la vie privée du Canada ou lisez leurs publications [Vie privée dans la relation propriétaire-locataire](#) et [10 conseils sur la protection de la vie privée pour le secteur des logements locatifs](#).

Commissariat à la protection de la vie privée du Canada

-  www.priv.gc.ca
-  1-800-282-1376

Commissariat à la
protection de la vie privée
du Canada



Résoudre les plaintes des locataires

Les propriétaires sont responsables de l'entretien du logement locatif et de s'assurer que les droits des locataires soient respectés. Si un locataire a un problème avec un autre locataire ou avec le logement, vous êtes souvent la première personne qu'il contactera.

Les locataires ont droit à un logement sûr et à la **jouissance paisible** du logement locatif. Jouir paisiblement signifie qu'ils ont le droit de vivre sans perturbations déraisonnables.

Si un locataire vous fait part d'un problème avec le logement loué ou se plaint d'un autre locataire qui loue chez vous, vous êtes responsable de résoudre le problème dans un délai raisonnable.

Quelles sont les plaintes courantes des locataires ?

Un locataire peut vous demander de l'aide si :

- Ils découvrent des souris, des punaises de lit, des cafards, des poissons d'argent ou d'autres parasites dans le logement.
- Un des électroménagers inclus dans le contrat de location (cuisinière, lave-vaisselle, etc.) ne fonctionne plus.
- Ils découvrent de la moisissure dans l'unité.
- Il y a une fuite ou un courant d'air dans l'appareil.
- Le chauffage ou l'eau chaude ne fonctionnent plus.
- Un autre locataire fume dans un immeuble non-fumeur.
- Un autre locataire est bruyant.
- Un autre locataire le harcèle.

Que se passe-t-il si je ne résout pas le problème ?

En tant que propriétaire, vous avez la responsabilité de prendre les mesures nécessaires pour résoudre ces problèmes. Si vous ne respectez pas vos responsabilités, le locataire peut s'adresser au Bureau de location. Ils peuvent demander une restitution du loyer, une résiliation anticipée du bail ou une ordonnance vous enjoignant d'agir.

Et si le problème venait d'un locataire ?

Si un locataire ne respecte pas ses responsabilités ou porte atteinte aux droits d'un autre locataire, vous pouvez :

- Lui parler du problème.
- Lui donner un avertissement écrit.
- Lui adresser un avis d'expulsion.
- Demander au Bureau de location une ordonnance de résiliation du contrat de location.

Augmentations de loyer

Quelles sont les règles pour augmenter le loyer ?

Les propriétaires ne peuvent augmenter le loyer d'un logement qu'une fois tous les 12 mois.

Si vous souhaitez augmenter le loyer d'un locataire, vous devez :

- Donner au locataire un préavis écrit de trois mois, pour toute augmentation de loyer, en utilisant le [Formulaire 8 – Avis au locataire d'augmentation annuelle de loyer autorisée](#).
- N'augmenter le loyer qu'une fois tous les 12 mois, même si un nouveau locataire emménage.
- N'augmenter le loyer que du montant autorisé ou moins. Pour connaître le montant autorisé cette année, visitez le [site Web du Bureau de location](#).
- Demander au Bureau de location l'autorisation d'augmenter le loyer au-delà du montant autorisé.

Quelle est l'augmentation maximale autorisée ?

Chaque année, le Bureau de location fixe un plafond d'augmentation maximale autorisée. Les propriétaires peuvent augmenter le loyer une fois par an en fonction de l'augmentation de loyer autorisée. Par exemple, en 2024, les propriétaires de l'Î.-P.-É. seront autorisés à augmenter le loyer de 3 % sur tous les logements locatifs, chauffés ou non.

Cela signifie que si vous louez le logement pour 1 000 \$ par mois en 2023, vous ne pourrez augmenter le loyer qu'à 1 030 \$ en 2024 comme augmentation autorisée. Vous ne pouvez plus augmenter le loyer pendant 12 mois. Cela s'applique même si un nouveau locataire emménage.



Bureau de location –
Formulaires



Augmentations de loyer
autorisées par le Bureau
de location





L'augmentation est basée sur :

- Les modifications des dépenses liées au logement
- L'indice des prix à la consommation
- Les commentaires écrits des propriétaires et des locataires

Comment augmenter le loyer au-delà du montant autorisé ?

Si vous souhaitez augmenter le loyer au-delà du montant autorisé, vous devez demander l'autorisation au Bureau des locations. Pour 2024, les demandes au-delà du montant autorisé sont plafonnées à 3 % supplémentaires.

Pour demander une augmentation de loyer supérieure au montant autorisé, vous devez présenter une demande au Bureau de location en utilisant le [Formulaire 9 – Demande du propriétaire pour demander une augmentation de loyer supplémentaire](#). Le Bureau de location fixera une date d'audience pour entendre votre cas. Assurez-vous de remettre à votre locataire une copie de la demande dans les cinq jours suivant la demande.

Avant l'audience, vous devez soumettre un [Formulaire 10 – État des revenus et dépenses du propriétaire](#). Le Formulaire 10 est utilisé pour partager des informations sur vos revenus et dépenses pour votre logement locatif. Ces informations serviront de preuve lors de l'audience. Vous devrez fournir des informations telles que :

- Revenus locatifs
- Frais hypothécaires
- Dépenses de chauffage, d'eau, d'égouts et d'électricité
- Frais d'entretien et de gestion
- Dépenses d'investissement pour la propriété



Au cours de l'audience, le Bureau de location examinera :

- Si l'augmentation du loyer est nécessaire pour ne pas perdre d'argent.
- L'augmentation de vos coûts d'exploitation ou vos dépenses importantes.
- Votre attente d'un retour sur investissement raisonnable.
- La date et le montant de la dernière augmentation de loyer.

Le Bureau de location peut approuver l'augmentation du loyer, approuver une partie de l'augmentation ou refuser l'augmentation. Vous ou le locataire avez le droit de faire appel de la décision dans un délai de 20 jours calendaires.

Vous ne pouvez pas facturer au locataire l'augmentation du loyer pendant le déroulement de la procédure. Vous devez attendre que le Bureau de location prenne une décision.

Si vous augmentez le loyer de plus que le montant autorisé et que vous ne demandez pas l'approbation du Bureau de location, un locataire peut demander un remboursement de loyer et un ajustement du loyer.

Puis-je augmenter le loyer si le logement est vacant ?

Non. Le loyer est lié au logement et non au locataire ou au propriétaire. Cela signifie que vous devez demander au Bureau de location l'autorisation d'augmenter le loyer avant qu'un nouveau locataire emménage. Même si vous rénovez le logement alors qu'il est vacant, vous devez demander au Bureau de location l'autorisation d'augmenter le loyer au-delà du montant autorisé.

Si vous avez acheté un logement locatif vacant auprès d'un autre propriétaire, vous devez vous renseigner sur le montant du loyer de chaque locataire. Vous ne pouvez pas augmenter le loyer au-delà du montant autorisé sans en faire la demande au Bureau de location. L'ancien propriétaire doit fournir ces informations à votre agent immobilier ou à votre avocat.

Si vous augmentez le loyer au-delà du montant autorisé et que vous ne demandez pas l'autorisation au Bureau de location, le prochain locataire pourra demander une restitution de loyer et un ajustement de loyer.

Mettre fin à un contrat de location

Comment un locataire met-il fin à un contrat périodique ?

Si un locataire souhaite mettre fin à son contrat de location périodique, il doit vous en informer par écrit. Selon le contrat de location, votre locataire doit vous aviser au minimum :

- Sept jours à l'avance pour un accord à la semaine, ou
- Un mois à l'avance pour un accord au mois.

Un locataire doit toujours donner son préavis au plus tard la veille de l'échéance du loyer. Par exemple, si le loyer est dû le premier du mois et qu'il déménage le 30 avril, ils doit vous donner un préavis le 31 mars ou avant.

S'il a un contrat de location à la semaine, le locataire doit vous donner un préavis d'une semaine selon les mêmes règles.

Que se passe-t-il à la fin d'un contrat à durée déterminée ?

Si vous et votre locataire avez conclu un contrat de location à durée déterminée, il est tenu payer le loyer jusqu'à la date de fin du contrat, à moins que vous n'acceptiez de le libérer du contrat.

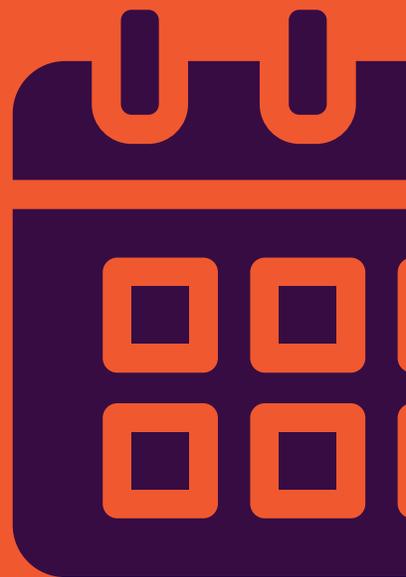
A l'issue de la durée déterminée, le contrat devient un contrat mensuel aux mêmes conditions s'il n'est pas résilié ou renouvelé.

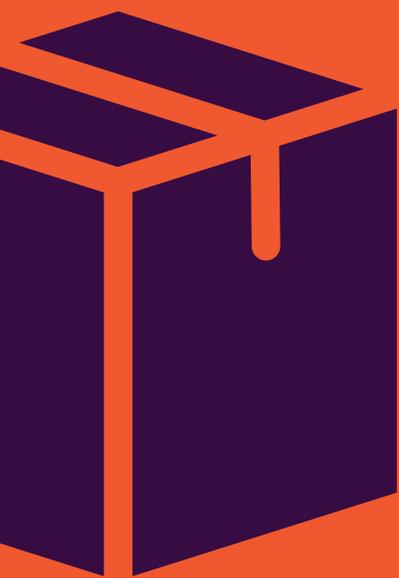
Si un locataire souhaite mettre fin à un contrat à durée déterminée et déménager à la fin de la durée déterminée, il doit vous donner un préavis écrit au moins un mois avant la fin de la durée déterminée.

Vous ne pouvez pas exiger du locataire qu'il signe un nouveau contrat de location à durée déterminée après l'expiration du premier sauf si vous l'avez tous deux accepté dans votre bail.

Les contrats à durée déterminée deviennent des contrats au mois à leur terme, sauf si :

- L'unité est une location touristique à court terme enregistrée en vertu de la *Loi sur l'industrie du tourisme (Tourism Industry Act)*.
- Le contrat de location comprend une clause obligeant le locataire à renouveler le bail avant la fin de sa durée déterminée.





Un locataire peut-il déménager avant la fin d'un contrat à durée déterminée ?

En règle générale, votre locataire ne peut pas quitter son logement avant la fin du contrat à durée déterminée. Il existe cependant des exceptions à cette règle. Votre locataire pourra peut-être mettre fin à votre contrat à durée déterminée de manière anticipée si :

- Vous et votre locataire acceptez tous deux de rompre le contrat à durée déterminée.
- Votre locataire cède son bail à une autre personne.

Voir la section « Sous-location et cession » à la page 42, pour plus d'informations.

Dans certains cas, un locataire peut demander au Bureau de location de mettre fin prématurément à un contrat de location à durée déterminée. Bureau de location n'accepte les demandes de résiliation anticipée d'un bail que dans des circonstances extraordinaires.

Certaines raisons pour lesquelles un locataire pourrait être en mesure de résilier un bail à durée déterminée de manière anticipée pourraient être :

- Le propriétaire refuse de régler un problème qui rend difficile, voire impossible, la vie du locataire dans le logement locatif.
- Le locataire est victime de violence familiale.
- Le propriétaire a fait preuve de discrimination envers un locataire.
- Le locataire n'est plus en mesure de rester dans le logement en raison d'une maladie, d'un handicap ou pour d'autres raisons de santé.

Que dois-je faire si mon locataire quitte sans préavis ?

Si votre locataire part sans vous donner de préavis écrit, il est de votre responsabilité d'essayer de relouer le logement dès que possible.

Si vous ne parvenez pas à trouver un nouveau locataire et perdez de l'argent parce que le logement est vacant, vous pouvez utiliser le [Formulaire 2B - Demande du propriétaire pour déterminer le litige](#) afin de demander au Bureau de location à être indemnisé par le locataire précédent.

Lors de l'audience, un agent de location vous demandera des preuves démontrant que vous avez essayé de trouver un nouveau locataire. Les preuves peuvent inclure une annonce pour le logement locatif, une photo d'un panneau « À louer » à l'extérieur du logement ou les demandes de locataires que vous avez reçues.

Si le bureau du logement constate que vous avez fait tout ce que vous pouviez pour trouver un autre locataire, il peut ordonner à votre ancien locataire de vous payer le loyer pour la période comprise entre le jour où il a cessé de payer le loyer et le jour où vous avez trouvé un nouveau locataire.

Si vous n'avez pas fait tout ce que vous pouviez pour louer à nouveau le logement, vous risquez de ne pas obtenir gain de cause dans votre demande d'indemnisation.

**Bureau de location –
Formulaires**



Sous-location et cession

Qu'est-ce que la sous-location ?

On parle de **sous-location** lorsque le locataire loue son logement locatif ou une partie de son logement à une autre personne.

Un **sous-locataire** est une personne qui loue un logement ou une partie de logement du locataire initial et dont le nom ne figure pas sur le bail. Le sous-locataire a une relation locataire-propriétaire avec le locataire initial.

Selon la situation, les modalités de sous-location peuvent être très différentes. Dans certains cas, le locataire initial peut louer l'intégralité du logement locatif à un sous-locataire pour une période déterminée. Dans d'autres cas, le locataire initial peut également choisir de vivre dans la maison et de louer des chambres individuelles à des sous-locataires.

Si votre locataire souhaite sous-louer son logement, vous et le locataire restez dans un contrat de location. Le locataire initial devrait continuer à vous payer le loyer. Vous devez continuer à conserver le dépôt de garantie pour le locataire initial.

Le locataire initial est responsable de s'assurer que le sous-locataire respecte les conditions du contrat de location. Si la sous-location enfreint une condition du contrat de location ou si le locataire initial ne paie pas son loyer, vous pouvez signifier un avis d'expulsion au locataire initial. Si vous expulsez le locataire initial, le sous-locataire sera également expulsé.

Qu'est-ce que la cession ?

On parle de **cession** lorsqu'un nouveau locataire reprend un contrat de location. La cession est également appelée "cession du bail". Si le locataire cède le contrat de location à une autre personne, vous n'avez plus de contrat avec le locataire initial. Celui-ci n'a plus aucune responsabilité à l'égard du logement.

Le nouveau locataire vous paiera le loyer. Le locataire initial doit facturer le dépôt de garantie au nouveau locataire et vous devez conserver le dépôt de garantie original.

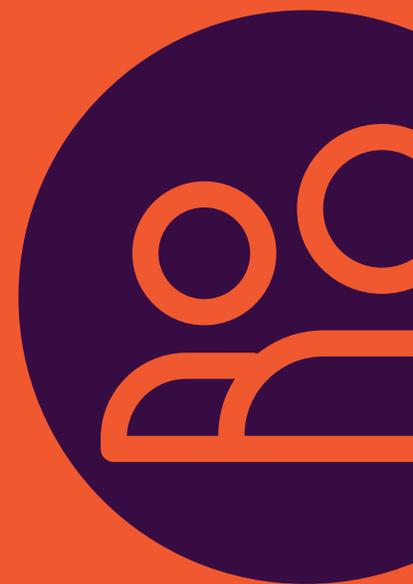
Le locataire a-t-il besoin de mon autorisation pour sous-louer ou céder ?

Oui, le locataire doit obtenir votre autorisation écrite pour sous-louer ou céder son bail. Mais vous ne pouvez pas refuser sans raison valable. Vous devez être raisonnable lorsque vous décidez d'approuver ou non la demande du locataire et devez, si possible, aider votre locataire à trouver un remplaçant.

Voici quelques raisons légitimes de refuser une demande de sous-location ou cession :

- Si le sous-locataire/cessionnaire ou le locataire vous a causé des problèmes dans le passé.
- Si le sous-locataire/cessionnaire ne peut pas payer le loyer.
- Si autoriser un sous-locataire/cessionnaire à rester entraînerait un trop grand nombre de personnes vivant dans la maison (selon les normes de santé et de sécurité).

Si vous refusez la demande du locataire de sous-louer ou de céder son logement, le locataire peut demander de contester votre décision.





Expulsions

Il existe deux types d'expulsions :

1. L'**expulsion motivée** se produit lorsqu'un propriétaire expulse un locataire pour avoir enfreint les termes de son contrat de location.
2. Toutes les autres expulsions surviennent lorsqu'un propriétaire expulse un locataire pour une raison spécifique. Les raisons peuvent être des rénovations, démolitions, la vente du logement ou le souhait du propriétaire d'emménager dans le logement.

Le Bureau de location traite les différents types d'expulsions différemment et vous oblige à respecter des délais de préavis différents.

Les expulsions sont aussi parfois appelées « avis de résiliation ».

Expulsions motivées

Vous pouvez expulser un locataire s'il a enfreint une condition du contrat de location. Les raisons pourraient inclure :

- Un locataire ne paie pas son loyer à temps ou en totalité.
- Un locataire sous-loue un logement sans votre permission.
- Un locataire dérange inutilement les autres locataires.
- Un locataire enfreint toute autre condition du contrat de location ou une condition de la *Loi*.

Vous pouvez à tout moment donner à votre locataire un avis d'expulsion motivée. Vous devez utiliser le [Formulaire 4A – Avis d'expulsion](#).



Que se passe-t-il si mon locataire ne paie pas son loyer ?

Les locataires sont responsables de payer le loyer en totalité et à temps. Si un locataire ne paie pas son loyer à temps, vous pouvez lui signifier un avis d'expulsion le lendemain de l'échéance du loyer.

Une fois que votre locataire reçoit l'avis d'expulsion :

- Il a 10 jours pour payer la totalité du loyer. S'il le fait, l'expulsion est annulée.
- S'il ne paie pas le loyer, ils doit déménager avant la date inscrite sur l'avis d'expulsion.

Vous devez donner à un locataire au moins 20 jours pour déménager à compter du jour où vous lui donnez le préavis.

Votre locataire peut contester l'expulsion en s'adressant au Bureau de location dans les 10 jours suivant la réception de l'avis.

Que se passe-t-il si mon locataire ne respecte pas les termes du contrat de location ?

Vous pouvez expulser un locataire pour avoir enfreint une condition qu'il a acceptée dans le contrat de location. Par exemple, si le contrat de location ne permet pas de fumer et que le locataire fume dans le logement, vous pouvez lui signifier un avis d'expulsion.

Vous devez donner à votre locataire un mois pour déménager à compter du jour où vous lui donnez un préavis. Votre locataire doit déménager avant la date inscrite sur l'avis d'expulsion.

Votre locataire peut contester l'expulsion en s'adressant au Bureau de location dans les 10 jours suivant la réception de l'avis.

Que faire si je pense qu'il existe un risque élevé de préjudice pour les autres locataires ?

Si vous avez signifié à un locataire un avis d'expulsion et pensez qu'il existe un risque de préjudice immédiat pour des personnes ou des biens, vous pouvez demander une expulsion anticipée au Bureau de location.

Le Bureau de location vous demandera pourquoi vous souhaitez expulser le locataire plus tôt.

En cas d'urgence dans votre propriété locative, appelez le 911.

Que faire si le locataire refuse de partir ?

Vous ne pouvez pas procéder vous-même à une expulsion. Vous devez demander l'aide du bureau du shérif pour procéder à une expulsion. Le bureau du shérif n'exécutera une expulsion que si vous disposez d'une ordonnance de remise de possession émanant du Bureau de location. Une ordonnance de **remise de possession** est une ordonnance du tribunal visant à restituer un logement locatif au propriétaire.

Vous pouvez demander une ordonnance de remise de possession si :

- Vous avez signifié à un locataire un avis d'expulsion, et
- Le locataire n'a pas contesté l'avis, et
- Le locataire n'a pas déménagé à la date d'expulsion indiquée sur l'avis.

Vous n'avez pas besoin de demander une ordonnance de remise de possession si :

- Vous avez signifié à un locataire un avis d'expulsion, et
- Le locataire a contesté l'avis et
- Le Bureau de location a autorisé l'expulsion et
- Le locataire a déménagé à la date d'expulsion indiquée sur l'avis.

Utilisez le [Formulaire 2B](#) pour demander une ordonnance de remise de possession. Le Bureau de location fixera une date d'audience. Vous et le locataire pouvez y assister.

Le Bureau de location peut prendre en considération:

- Si l'avis d'expulsion original était valide.
- Si vous avez donné au locataire suffisamment de préavis pour déménager.
- Si le locataire a contesté l'avis d'expulsion.
- Si vous êtes honnête sur les raisons pour lesquelles vous expulsez le locataire.
- Toute autre question relative à l'expulsion.

Après l'audience, le Bureau de location peut émettre une ordonnance de remise de possession. Apportez l'ordonnance de remise de possession à la Cour suprême pour qu'elle soit déposée. Une fois l'ordonnance déposée auprès du tribunal, vous pouvez la présenter au bureau du shérif, qui se chargera de l'exécution de l'expulsion.

Cour suprême de l'Î.-P.-É. (PEI Supreme Court)

☎ 902-368-6000

Bureau du shérif de l'Î.-P.-É. (PEI Sheriff's Office)

☎ 902-368-6050



**Bureau de location -
Formulaires**



Autres types d'expulsions

Si votre locataire n'a pas violé une condition de son contrat de location, vous ne pouvez mettre fin à votre contrat que pour des raisons spécifiques. Vous devez utiliser un [Formulaire 4B](#) pour ces types d'expulsions.

Après avoir envoyé au locataire un [Formulaire 4B](#), il peut déménager à tout moment pendant le délai de préavis, mais doit vous donner un préavis d'au moins 10 jours. Ceci est vrai même s'ils sont sous contrat à durée déterminée.

Expulsions pour usage personnel

Une **expulsion pour usage personnel** se produit lorsqu'un propriétaire expulse le locataire parce que lui-même ou sa famille emménagera dans le logement.

Vous pouvez expulser un locataire si vous ou votre famille emménagez dans le logement.

Lors d'une expulsion pour usage personnel, vous devez :

- Donner au locataire un préavis d'au moins quatre mois à compter du jour où il paie le loyer.
- Habiter le logement pendant au moins un an. Si vous ne le faites pas, cela pourrait être considéré comme une expulsion de mauvaise foi.
- Respecter les termes de tout contrat à durée déterminée existant. Vous ne pouvez pas envoyer ce type d'avis d'expulsion à un locataire avant la fin de son contrat à durée déterminée.
- Compenser le locataire en lui versant un mois de loyer plus les frais de déménagement admissibles. Vous devez leur payer cela avant qu'ils déménagent.



Le locataire peut contester l'expulsion en s'adressant au Bureau de location dans le mois suivant la réception du préavis.

Vente du logement

Si vous vendez un logement locatif qui est actuellement loué, vous ne pouvez expulser le locataire actuel que si l'acheteur ou les membres de sa famille proche souhaitent emménager dans le logement.

Si tel est le cas, vous pouvez signifier à vos locataires un avis d'expulsion au nom de l'acheteur. Un membre de la famille proche peut inclure celui de l'acheteur :

- Conjoint
- Enfants
- Parents
- Les parents du conjoint
- Aidant

Vous ne pouvez expulser un locataire que si la propriété vendue compte moins de trois logements locatifs (par exemple, une maison familiale ou un duplex).

Lors d'une expulsion pour vente d'un logement :

- Vous devez donner au locataire un préavis d'au moins deux mois si l'acheteur emménage ou de quatre mois si un membre de la famille de l'acheteur emménage.
- Vous devez respecter les termes de tout contrat à durée déterminée existant. Vous ne pouvez pas envoyer ce type d'avis d'expulsion à un locataire avant la fin de son contrat à durée déterminée.

- L'acheteur doit signer une déclaration sous serment attestant que lui-même ou sa famille vivra dans le logement pendant au moins un an. Dans le cas contraire, cela pourrait être considéré comme une expulsion de mauvaise foi. Une **déclaration sous serment** est une déclaration écrite, assermentée et signée qui énonce des preuves et des faits. Vous devez inclure la déclaration sous serment de l'acheteur avec l'avis.
- Vous devez indemniser le locataire en lui payant un mois de loyer plus les frais de déménagement admissibles. Vous devez lui payer le tout avant qu'il déménage.
- Le locataire peut contester l'expulsion dans un délai d'un mois à compter de la réception de l'avis.

Rénovations, conversions et démolitions

Si vous souhaitez démolir, transformer ou rénover un logement loué, vous pouvez signifier à votre locataire un avis d'expulsion. Vous devez:

- Faire approuver tous les permis de construire nécessaires par le Bureau de location avant de remettre au locataire un avis d'expulsion. Utilisez [le formulaire 6 – Demande d'approbation du propriétaire pour des rénovations et des réparations.](#)
- Donner au locataire un préavis d'au moins six mois à compter du jour où vous recevez l'approbation du Bureau de location.
- Respecter les termes de tout contrat à durée déterminée existant. Vous ne pouvez pas envoyer à un locataire ce type d'avis d'expulsion avant la fin de son contrat.
- Compenser le locataire en lui versant un mois de loyer plus les frais de déménagement admissibles. Vous devez lui payer cela avant qu'il déménage.

Le locataire peut contester l'expulsion dans un délai d'un mois à compter de la réception de l'avis.



Expulsion de mauvaise foi

Une **expulsion de mauvaise foi** se produit lorsque vous expulsez un locataire dans un but précis mais que vous n'utilisez pas le logement à cette fin. Par exemple, les expulsions pour usage personnel, la vente d'un logement, la conversion ou la démolition.

Si votre locataire estime avoir été expulsé illégalement, il peut s'adresser au Bureau de location pour déterminer s'il s'agit d'une expulsion de mauvaise foi ou non.

Si le Bureau de location détermine que le locataire a été expulsé de mauvaise foi, il peut vous ordonner d'indemniser le locataire pour l'expulsion. Cela peut inclure la couverture des frais de déménagement et d'entreposage.

Si vous ne savez pas si une expulsion est illégale ou non, contactez le Bureau de location.

Bureau de location (Rental Office)

 www.peirentaloffice.ca

 askrental@peirentaloffice.ca

 902-368-7878



Bureau de location
(Rental Office)





Glossaire

Déclaration sous serment

Déclaration de faits signée et attestée par un témoin.

Appel

Demander à la Commission de réglementation et d'appel de l'île (IRAC) d'examiner une ordonnance du Bureau de location résidentielle.

Demande

Un document qui demande au Bureau de location de régler un litige. Un propriétaire ou un locataire peut la déposer.

Cession

Lorsqu'un nouveau locataire reprend un contrat de location du locataire précédent. Cela est également appelé «contrat de cession de bail ».

Expulsion de mauvaise foi

Lorsqu'un propriétaire expulse un locataire dans un but précis, mais qu'il n'utilise pas le logement à cette fin. Par exemple, si vous expulsez le locataire pour votre propre usage, mais que tu ou un membre de ta famille n'emménages pas.

Remise de possession

Une ordonnance légale pour restituer un logement locatif au propriétaire.

Discrimination

Traiter quelqu'un injustement en raison de son identité, de ses croyances ou de ses antécédents.

Expulsion motivée

Lorsqu'un propriétaire expulse un locataire parce qu'il n'a pas respecté les conditions de son contrat de location.

Contrat de location à durée déterminée

Un contrat de location avec une date de début et une date de fin.

Audience

Une réunion formelle concernant une demande au cours de laquelle un agent de locations prend une décision sur un litige.

Assurance habitation

Assurance qui protège le bâtiment lui-même. Elle ne protège pas les biens personnels des locataires.

Commission de réglementation et d'appels de l'Île (IRAC)

Un tribunal quasi judiciaire indépendant du gouvernement provincial.

Propriétaire

Le propriétaire d'un bien locatif. Il est aussi appelé « locateur ». Un propriétaire peut également désigner une personne qui le représente ou l'aide dans ses responsabilités. Cette personne est appelée un agent.

Bail

Un contrat de location écrit.

L'usure normale

L'usure normale est les dommages qui sont attendus au fil du temps du fait de la vie dans le logement.

Avis

Un document qui informe d'un changement dans le contrat de location. Un propriétaire ou un locataire peut l'envoyer.

Ordonnance

Un document formel qui contient la décision exécutoire d'un agent de location à l'issue de l'audience.

Expulsion pour usage personnel

Lorsqu'un propriétaire expulse le locataire parce que lui ou sa famille emménagera dans le logement.

Contrat de location périodique

Un contrat de location sans date de fin. Il peut s'agir d'un contrat de location d'un mois à l'autre, d'une semaine à l'autre ou de toute autre période.

Gestionnaire immobilier

Un d'agent qui travaille pour le propriétaire. Il s'occupe de l'entretien et de la gestion d'un bien locatif.

Jouissance paisible

Le droit du locataire de vivre sans perturbations déraisonnables.

Bureau de location

Le bureau qui supervise et résout les problèmes de location entre les locataires et les propriétaires de l'Î.-P.-É. Le Bureau de location est également appelé Bureau de location d'habitation (Residential Tenancy Office).

Logement locatif

Un bâtiment ou une partie d'un bâtiment qu'un locataire loue à un propriétaire pour y vivre. Cela peut inclure des maisons, des appartements, des suites ou des chambres individuelles.

Dépôt de garantie

Argent payé par un locataire et conservée en fiducie pour le locataire par le propriétaire pendant la durée du contrat de location.

Signifier

Remettre un document juridique à quelqu'un.

Animal d'assistance

Un animal dressé pour aider une personne handicapée.

Services et installations

Des services tels que les services publics, les services de nettoyage, l'entretien du jardin ou le déneigement.

Conditions légales

Conditions applicables à tous les contrats de location.

Sous-locataire

Personne qui loue un logement ou une partie d'un logement du locataire initial du logement et dont le nom ne figure pas sur le bail. Un sous-locataire a une relation propriétaire-locataire avec le locataire initial.

Sous-location

Lorsqu'un locataire loue son logement locatif ou une partie de son logement locatif à une autre personne.

Contrat de location

Un accord juridique entre un propriétaire et un locataire avec les conditions requises. L'accord peut être écrit, verbal ou implicite.

Locataire

Personne qui loue un logement locatif.

Assurance locataire

Assurance qu'un locataire achète qui le protège, lui et ses biens.



Services de soutien

Community Legal Information

-  www.legalinfopei.ca
-  info@legalinfopei.ca
-  902-892-0853 ; 1-800-240-9798 (sans frais)

Offre des informations juridiques, des références, des publications sur des sujets juridiques en anglais et en français, des conférenciers et des présentations sur des sujets juridiques. Ce service est gratuit et confidentiel. Il propose également un service de référence juridique, qui permet d'obtenir une brève consultation avec un avocat pour une somme modique.

Hygiène de l'environnement – Programme d'hébergement locatif

-  www.princeedwardisland.ca/en/information/health-and-wellness/rental-accommodations-program
-  envhealth@ihis.org
-  902-368-4970 ; 1-800-958-6400

Un programme du ministère de la Santé et du Mieux-être visant à protéger la santé des résidents de l'Î.-P.-É. Vous pouvez demander une inspection de votre unité locative par l'intermédiaire du Programme d'hébergement locatif.

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

-  www.peihumanrights.ca
-  contact@peihumanrights.ca
-  902-368-4180 ; 1-800-237-5031

Une agence indépendante qui applique la *Loi sur les droits de la personne de l'Î.-P.-É*. Elle dispose d'une procédure d'enquête et de résolution des plaintes.

Commission de réglementation et d'appels de l'Île (IRAC)

-  www.illac.pe.ca
-  appealinquiries@illac.pe.ca
-  902-892-3501 ; 1-800-501-6268 (sans frais)

L'IRAC est un tribunal quasi judiciaire doté d'un pouvoir décisionnel légal. Il est indépendant du gouvernement provincial. Il fixe les prix de l'essence et entend les appels concernant les décisions provinciales en matière de planification, de fiscalité et de location.

Commissariat à la protection de la vie privée du Canada

-  www.priv.gc.ca
-  1-800-282-1376

Protège la vie privée et enquête sur les plaintes en vertu de la *Loi sur la protection des renseignements personnels* et de la *Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques (LPRPDE)*.

Le Bureau de location/le Bureau de location résidentielle (Rental Office)

-  www.peirentaloffice.ca
-  skrental@peirentaloffice.ca
-  902-368-7878

Le Bureau de location résout les litiges entre locataires et propriétaires et propose des informations sur les droits et responsabilités des propriétaires et des locataires, ainsi que des formulaires pour les différents processus.

Renting PEI

-  www.rentingpei.ca
-  location@legalinfopei.ca
-  902-940-5368

Nous aidons les locataires et les propriétaires de l'Î.-P.-É. en leur fournissant des informations juridiques, des références et un soutien pendant le processus d'audience de location. Nous proposons également des ateliers pour les locataires et des ateliers pour les propriétaires portant leurs droits et responsabilités.

Davantage de ressources

Community Legal Information propose également ces publications :

- *[Un guide pour les locataires - Louer à l'Île-du-Prince-Édouard](#)*
- *[Small Claims Court \(Cour des petites créan\)](#)*

CLI propose également des publications sur d'autres sujets juridiques. Toutes les publications sont gratuites et peuvent être consultées sur le site Web de enlever la CLI. Contactez CLI pour des copies papier.

Community Legal Information

-  www.legalinfopei.ca
-  info@legalinfopei.ca
-  902-892-0853



Community Legal Information (CLI) est un organisme de bienfaisance enregistré qui reçoit du financement de Justice Canada, de la Law Foundation of PEI, du Law Society of PEI, du ministère de la Justice et de la Sécurité publique de l'Î.-P.-É. et d'autres sources. CLI fournit des renseignements compréhensibles et utiles sur le droit et le système judiciaire de l'Î.-P.-É..

Pour plus d'informations sur d'autres sujets juridiques, visitez www.legalinfopei.ca, envoyez-nous un courriel à info@legalinfopei.ca ou appelez-nous au **902-892-0853** ou au **1-800-240-9798**. Vous pouvez également nous retrouver sur les réseaux sociaux.

Faites un don pour soutenir notre travail à www.legalinfopei.ca/donate.

Nous encourageons la reproduction non commerciale des informations contenues dans cette publication.

Numéro d'enregistrement d'organisme de bienfaisance :
118870757RR0001
ISBN 978-1-989140-54-3

Publié en décembre 2021. Mis à jour en juin 2024.

Community Legal Information

@legalinfopei

