

# MANUEL D'AUTODÉFENSE CONTRE LES **EXPULSIONS**

**Comment se défendre contre une expulsion injuste**

Tout ce que les locataires de C.B. doivent savoir sur leurs droits, leurs responsabilités, et les ressources à leurs dispositions. **Livre d'exercices inclus.**

# Introduction

En tant que locataire en Colombie-Britannique, vous avez des droits et votre propriétaire à des responsabilités en accord avec les lois du logement.

Ce Manuel d'autodéfense contre les expulsions vous fournit une compréhension de ces droits et responsabilités pendant la procédure d'expulsion pour que vous puissiez vous préparer à contester cette expulsion, si nécessaire. Il est important de garder en tête que malgré l'existence de lois pour protéger vos droits, les propriétaires n'obéissent pas toujours à ces réglementations.

Ce manuel n'est pas un conseil légal ou juridique. Si vous n'êtes pas sûr de vos droits, ou si vous souhaitez contester une expulsion, vous devez contacter un avocat ou un conseiller juridique. Des ressources pour trouver un avocat ou un conseiller sont listées en Page 13.

Ce livre à été produit par le Downtown Eastside SRO Collaborative (SRO-c) en partenariat avec Pivot Legal Society.

## **SRO-C**

SRO-C travaille sur la prévention des rénovictions et sur l'amélioration de l'habitabilité des hôtels à chambre unique (SRO). SRO-C unifie les locataires dans leur combat pour des conditions de vie sécuritaires auprès de la Régie du Logement en C.B.(RTB) et supporte les inspecteurs de la ville de Vancouver, lorsque possible, pour s'assurer que les bâtiments respectent le code de construction et de maintenance.

## **PIVOT**

Pivot est une organisation militant pour les droits de la personne basée à Vancouver, dans le Downtown Eastside. Pivot travaille avec les communautés marginalisées pour créer une société plus juste et égalitaire à travers des réformes des lois, la gestion des litiges, la recherche et la formation légale.

# Table des matières

Introduction .....	Page 1
Protection contre les expulsions .....	Page 3
Réglementation des expulsions .....	Page 5
Agissez Rapidement! .....	Page 6
“Causes” légales d’une expulsion .....	Page 8
Si vous perdez au RTB .....	Page 11
Aide et ressources .....	Page 13

<b>Section Manuel</b> .....	Page 15
Détails de l’emménagement .....	Page 16
Communications avec le propriétaire .....	Page 17
Maintenance et Réparations .....	Page 18
Quand appeler la police .....	Page 20
Déclarations des témoins .....	Page 21
Liste de contrôle en cas d’expulsion .....	Page 23
Notes .....	Page 24

## **ORGANISEZ-VOUS!**

Rejoignez un syndicat de locataires ou organisez un syndicat vous-même. Contactez le SROC du DTES à:  
*dtes.sro.collab@gmail.com* ou le Syndicat des Locataires de Vancouver sur le site web: *www.vancouvertenantsunion.ca*

# Protection Contre les Expulsions

## 1. Payez votre loyer en temps et en heure

Les locataires ont peu de chance de gagner une audience si le loyer n'est pas payé ou, si le loyer est souvent payé en retard. Puisque les propriétaires peuvent expulser un locataire plus facilement lorsque de l'argent leur est dû, ne refusez pas de payer le loyer. Si vous payez en espèces, demandez toujours un reçu.

## 2. Conservez des copies de tous les documents

Gardez tous les documents en relation avec votre location, notamment, votre bail locatif, le rapport de l'état des lieux, les reçus et les lettres d'avertissement de votre propriétaire. Ces documents peuvent être utilisés comme preuve lors d'une audience si vous êtes amené à contester une expulsion.

## 3. Documentez toutes les communications

Conservez vos correspondances avec le gardien de l'immeuble ou votre propriétaire. Imprimez les emails, enregistrez les messages textos et les lettres et marquez les dates, heures et contenus de toutes conversations concernant votre logement.

## 4. Documentez les problèmes d'entretien

Prenez des photos de votre logement, notamment les dommages au moment de votre emménagement. Documentez les problèmes d'entretien lorsqu'ils surviennent. Marquez les dates, heures et contenus de toutes les plaintes et conversations avec votre propriétaire concernant la maintenance et l'entretien de votre logement.

## **5. Documentez vos interactions avec la municipalité et la police**

Si vous appelez la police ou la municipalité (311) au sujet d'un problème dans votre immeuble, conservez le numéro de dossier et obtenez une copie du rapport de police ou de la mairie.

## **6. Préparez vos preuves**

Avant l'audience, rassemblez toutes les photos, les documents, communications, vidéos et enregistrements vocaux. Si vous le pouvez, demandez à un témoin d'écrire une déclaration ou de témoigner en votre faveur.

## **7. Connaissez vos ressources**

Apprenez à connaître les avocats et les services de défense existant dans votre communauté (Voir en Page 13). Apprenez vos droits en tant que locataire en amont.

### **Histoire Vraie:**

**Un locataire de Vancouver a combattu son propriétaire pour des réparations et a reçu 6 avis d'expulsion en deux ans. Il a continué le combat et obtenu gain de cause sur chacune des expulsions. Il a pu conserver son logement et a obtenu une compensation monétaire pour harcèlement. Son propriétaire à fini par abandonner la bataille et a vendu l'immeuble à un propriétaire qui s'est avéré être plus juste!**

**La devise de ce locataire est: "95% preuves 5% histoire"**

# Réglementation des expulsions

Une expulsion ou 'Avis d'expulsion', c'est quand un propriétaire force un locataire à quitter son logement. Le propriétaire doit suivre certaines règles pour pouvoir vous expulser légalement parlant.

Une expulsion illégale peut être contestée auprès de la Régie du Logement en Colombie-Britannique (Residential Tenancy Branch).

## **Votre propriétaire doit:**

### **Vous donner un avis d'expulsion conforme à la loi**

L'avis d'expulsion doit être écrit, signé et daté. Il doit contenir l'adresse du logement, la date à laquelle l'avis prend effet, et la raison pour l'expulsion. Aussi, l'avis doit être servi avec le formulaire officiel que vous pouvez trouver sur le site internet de la Régie du Logement (Residential Tenancy Branch).

### **Ne pas vous expulser immédiatement**

En fonction de la raison citée pour votre expulsion, votre propriétaire doit vous donner un certain temps avant de pouvoir vous forcer à quitter le logement. (Voir le calendrier sur la page suivante.)

### **Vous servir l'avis d'expulsion correctement**

Un service adéquat est: Un service en main propre, par lettre recommandée, ou en l'attachant sur la porte d'entrée de l'adresse à laquelle vous vivez. Votre avis d'expulsion ne peut pas être servi par message texto ni par email (à moins que vous n'ayez au préalable autorisé le propriétaire à vous expulser par email)

## Devoir justifier l'expulsion

Si vous contestez l'expulsion, votre propriétaire devra justifier votre expulsion lors d'une audience. Le propriétaire pourra présenter des preuves, comme par exemple des témoignages, des documents et des photos. Vous devez avoir reçu toutes les preuves du propriétaire au moins 7 jours avant la date de l'audience.

## Ne peut PAS changer vos serrures

Votre propriétaire n'a pas le droit de changer vos serrures, ni de retirer vos biens de votre logement, ni de vous forcer à quitter votre logement tant que votre audience n'a pas eu lieu.

# Agissez Rapidement!

Vous devez agir vite pour contester un avis d'expulsion sinon cela suppose que vous acceptez l'expulsion. Le nombre de jours que vous avez pour contester et réclamer une audience varie en fonction de la raison de l'expulsion. (Si vous ne connaissez pas la cause de votre expulsion, voir les informations en Page 8).

**5 JOURS** pour contester un avis d'expulsion pour "non-paiement du loyer"

**10 JOURS** pour contester un avis d'expulsion pour "cause"

**15 JOURS** pour contester un avis d'expulsion pour "sans faute", inclusif l'utilisation de la propriété par le propriétaire

**30 JOURS** pour contester un "renoviction" et "demoviction"

**14 JOURS** avant l'audience au plus tard, vous devez fournir vos preuves au RTB et au propriétaire en accord avec les règles procédurale

Pour obtenir de l'aide afin de calculer les limites de temps, visitez:  
[www.housing.gov.bc.ca/rtb/WebTools](http://www.housing.gov.bc.ca/rtb/WebTools)

**ATTENTION:**

Même si vous êtes en désaccord avec les raisons de l'expulsion, **N'IGNOREZ PAS** l'avis d'expulsion à moins que vous ayez décidé de déménager au moment de la date d'expulsion. Si vous ne savez pas quoi faire, prenez contact avec un avocat.

**ATTENTION:**

Certain propriétaires offrent des dessous de table pour faire partir leur locataires. Offrir un pot de vin est une forme de harcèlement et peut être utilisé comme preuve contre une expulsion illégale.

# “Causes” Légales d’Expulsion

Votre propriétaire doit avoir une raison valable pour vous expulser. Si votre propriétaire suit toutes les procédures légales, vous pouvez être expulsé pour:

## 1. Loyers impayés (10 jours pour quitter les lieux)

Ce genre d’avis d’expulsion peut être annulé si vous payez votre loyer en totalité dans les 5 jours qui suivent la réception de l’avis d’expulsion. Si vous payez souvent votre loyer en retard, votre propriétaire peut quand même vous expulser.

## 2. “Causer” un problème (1 mois pour quitter les lieux)

- **Loyer payé en retard**, généralement au moins 3 fois.

**Notez: Cela inclut les frais de services et utilitaires dont vous êtes responsable selon votre bail locatif.**

- **Si vous ne payez pas la caution** dans les 30 jours suivant la date d’échéance indiquée dans votre bail locatif.
- **Autoriser un nombre de locataires déraisonnable** à vivre dans le logement.
- **Perturber significativement ou interférer avec** la tranquillité d’un autre locataire ou du propriétaire.
- **Participer à des activités illégales** qui ont ou pourront créer des dommages à la propriété, ou qui pourraient affecter l’utilisation, la sécurité ou le bien être physique d’un autre locataire d’une manière négative.

**Notez: Vous pouvez être considéré responsable pour les activités de vos invités ou de ceux que vous avez autorisé à entrer sur les lieux.**

- **Causer des dommages extraordinaires** sur le logement ou la propriété.
- **Ne pas vous conformer à un terme matériel** de votre bail locatif.

### 3. “Expulsion Sans Faute” (2 mois pour quitter les lieux)

Ces expulsions doivent être mise en oeuvre de “bonne foi”, ce qui signifie que le propriétaire doit avoir l’intention honnête d’utiliser le logement pour la raison indiquée sur l’avis d’expulsion. Si vous pensez que votre propriétaire agit de mauvaise foi, vous pouvez récuser les faits lors de l’audience.

- **Occupation du logement par le propriétaire:** Le propriétaire ou un membre de sa famille proche à l’intention de vivre dans le logement.
- **Vente du logement:** Le propriétaire à signé une confirmation de vente et l’acheteur ou un membre de sa famille proche à l’intention de vivre dans le logement.

### 4. Démolition ou Conversion (Avis d’expulsion de 4 mois)

Un propriétaire à l’intention de démolir ou de convertir de logement en un autre genre de logement de type ‘Condo’ ou Coopérative.

Vous avez droit à l’équivalent d’un mois de loyer en compensation - soit en le retirant du dernier mois de loyer, soit en obtenant un remboursement de votre propriétaire.

**Note: Un propriétaire doit avoir obtenu les permis nécessaires et les permissions avant de vous donner un avis d’expulsion.**

### 5. Rénovictions (Expulsion pour cause de rénovation)

À partir du 1er Juillet 2021, votre propriétaire doit soumettre une demande auprès du RTB (“Residential Tenancy Branch” RTB), pour prouver que les réparations ou rénovations de votre logement nécessitent l’annulation de votre bail locatif. **Votre propriétaire ne peut plus vous donner un avis d’expulsion directement pour cette raison.**

Si la demande de rénovation est approuvée par le RTB, ils émettront un **Ordre de Possession**, mais ils devront quand même vous donner un avis d’expulsion de 4 mois. Vous aurez quand même une opportunité de faire une réclamation pour récuser la rénovation.

### **L'union fait la force:**

Il est plus facile de faire face aux intimidations de votre propriétaire si vos voisins vous soutiennent. Faites connaissance avec vos voisins et aidez les, ensemble, nous sommes plus fort.

# Si vous perdez au RTB

- Les décisions prises par le “Residential Tenancy Branch” RTB sont finales, et si l’adjudicateur décide que vous devez être expulsé, vous êtes contraint par la loi de quitter le logement.
- Si vous êtes en désaccord avec la décision de l’adjudicateur, vous pouvez faire une réclamation pour que celle-ci soit réétudiée par le RTB ou par la Court Suprême de C-B. Si vous avez l’intention d’entamer cette procédure, nous vous conseillons de contacter un avocat immédiatement.
- Si vous ne déménagez pas à la date prévue d’expulsion, vous avez quand même des droits. Votre propriétaire ne peut pas légalement changer votre serrure, retirer vos affaires ni vous sortir physiquement du logement avant d’avoir suivi les étapes nécessaires.

Avant de pouvoir changer votre serrure ou de retirer un locataire de son logement, un propriétaire doit:

- **Obtenir un Ordre de Possession du RTB.** Vous pouvez contester l’Ordre de Possession, mais vous devez répondre très rapidement et vous aurez peut-être besoin d’un avocat pour vous aider à le faire correctement.
- **Obtenir un Mandat de Possession de la Court Suprême de C-B.** lui donnant droit de vous faire retirer physiquement du logement ainsi que vos affaires par un huissier ainsi que de changer les serrures. Faites attention à ceux qui prétendent être des huissiers. Si un huissier vient mettre en exécution un Ordre de Possession, demandez lui sa pièce d’identité ainsi que la copie du Mandat de Possession pour vous assurer qu’ils ont les autorisations nécessaires. Vous pouvez trouver une liste des huissiers autorisés sur le site du gouvernement de C.-B.

**ATTENTION:**

**Vous serez peut-être obligé de repayer votre propriétaire pour les frais d'obtention d'un Ordre de Possession ou du Mandat de Possession. Ces montants peuvent s'élever à plusieurs centaines ou milliers de dollars.**

Si vous abandonnez vos affaires dans le logement, le propriétaire doit conserver un inventaire des affaires et les conserver dans un lieu sûr pendant au moins 60 jours et vous donner l'opportunité de les récupérer.

**ATTENTION:**

**Le propriétaire peut se débarrasser des affaires abandonnées si il est estimé que leur valeur totale est en dessous de \$500, ou si le stockage est trop cher, ou si ils sont un danger ou dans des conditions sanitaires déplorables.**

# Aide et Ressources

Le “Residential Tenancy Branch” RTB est la structure gouvernementale qui gère les lois sur les locations en C-B, notamment le Tenancy Act et Régulation. Lorsqu’un problème et que votre propriétaire et vous même êtes dans l’incapacité de le résoudre, vous pouvez faire une réclamation auprès du RTB pour obtenir une résolution. La procédure peut être compliquée, et vous aurez peut-être besoin d’aide:

## Les représentants légaux peuvent:

- Vous renseigner sur vos droits en tant que locataire
- Faire une réclamation auprès du RTB pour contester votre expulsion
- Vous aider à servir l’assignation et les documents à votre propriétaire
- Monter un dossier de preuve pour votre audience
- Vous représenter à l’audience du RTB
- Vous aider à faire appel, dans le cas où vous ne gagnez pas votre audience

## Bureaux de Représentants Légaux à Vancouver:

- **Access Justice:** 604 878 7400
- **Atira Advocacy** (femme seulement): 604 428 9202
- **Community Legal Assistance Society:** 604 685 3425
- **DTES SRO** (Single Room Occupancy Hotel) **Collaborative:** 604 839 0379  
o dtes.sro.collab@gmail.com
- **DTES Women’s Centre:** 604 681 8480
- **First United Church Advocacy:** 604 681 8365
- **Kettle Friendship Society:** 604 251 2801
- **Tenant Resource and Advisory Centre:** 604 255 0546

Pour obtenir plus d’informations sur les locations et la procédure de réclamation, visitez: **[www.tenants.bc.ca](http://www.tenants.bc.ca)**. Si vous êtes intéressé pour rejoindre le syndicat des locataires de Vancouver, contactez nous à: **[tenantsunion.yvr@gmail.com](mailto:tenantsunion.yvr@gmail.com)**

# LIVRE D'EXERCICE

Cette section à pour but de vous aider à conserver les informations utiles qui peuvent vous aider à contester votre expulsion.

# Détails de l'emménagement

Faites référence à votre bail locatif lorsque vous remplissez cette page.

**Nom et prénom du propriétaire:** \_\_\_\_\_

**Nom de l'entreprise du propriétaire:** \_\_\_\_\_

**Coordonnées du propriétaire (numéro de téléphone et adresse):**

---

---

**Nom du concierge:** \_\_\_\_\_

**Coordonnées du concierge (numéro de téléphone et adresse):**

---

---

**Adresse du logement:**

---

**Date du rapport d'inspection avant l'emménagement:**

---

**Date à laquelle vous avez emménagé:**

---

**Quel type de contrat avez-vous signé?**

- Contrat au mois par mois (Option A)
- Contrat à terme fixe prédéterminé (Option B)

Si vous avez choisi un terme fixe, avez vous mis vos initiales sur une clause de libération du logement?

- Oui  Non

**Quel est le montant du loyer?**

---

Est ce que le loyer inclus les services utilitaires (utilities)

- Oui  Non



# Maintenance et Réparations

Documentez les problèmes de maintenance régulièrement, ainsi que la durée de ces problèmes. Rappelez-vous de toujours que la première étape est d'envoyer une lettre ou un email à votre propriétaire pour l'informer du problème. Si vous avez besoin d'aide pour la rédaction de la lettre, visitez [tenants.bc.ca](http://tenants.bc.ca).

Votre prochaine étape est de faire une réclamation auprès de la municipalité en appelant 311 (À Vancouver). Assurez-vous de demander un numéro de dossier (file number) et d'écrire tous les détails de votre appel sur un carnet. La documentation de toutes vos plaintes auprès de votre propriétaire et à la municipalité sont les meilleures preuves que vous puissiez avoir pour obtenir gain de cause et un Ordre de Réparation ainsi qu'une compensation.

## Détails:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



# Appels à la Police pour des questions de sécurité

En tant que locataire vous avez le droit à la paix et au calme, ainsi que de ne pas être victime de violence ni de harcèlement dans votre logement. Si vous appelez la police à cause de votre propriétaire, de vos voisins ou de votre logement, demandez toujours le numéro de dossier (file number) et demandez à ce qu'ils envoient un agent sur place pour rétablir l'ordre.

Pour obtenir une copie du rapport de police, envoyez un email à:  
*foi@vpd.ca*

**Numéro de dossier (file number):** \_\_\_\_\_

**Date de l'appel:** \_\_\_\_\_

**Détails de l'appel:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---





# Liste de vérification pour expulsion

- Assurez-vous d'avoir payé le loyer
- Essayez de résoudre le problème en communiquant avec votre propriétaire
- Commencez à documenter et à enregistrer toutes les communications
- Détaillez toutes les plaintes que vous avez faites à la municipalité et à la police
- Assurez vous que l'avis d'expulsion a été assigné correctement et que le bon formulaire est utilisé
- Assurez vous que le propriétaire à bien respecté la chronologie pour mettre en oeuvre l'expulsion
- Faites une réclamation auprès du RTB pour obtenir une date d'audience
- Préparez vous pour l'audience au RTB
- Compilez les preuves en incluant les reçus, les documents, et les communications
- Parlez aux témoins, obtenez des déclarations écrites et demandez leur de témoigner à l'audience
- Parlez aux autre locataires
- Rejoignez ou créez un syndicat de locataire ou autre groupe de solidarité

## Rappelez vous:

Un représentant légal peut vous aider à effectuer la plupart de ces étapes. Cherchez-en un et si vous éprouvez des difficultés à vous défendre par vous même (Voir Page 13).







**Imprimé à Vancouver**

Territoires non cédés de Coast Salish  
2021