

SURVEILLEZ VOTRE PROPRIÉTAIRE !



10

DROITS DES LOCATAIRES À CONNAÎTRE

Vancouver
Tenants
Union



TABLE DES MATIÈR

INTRODUCTION ... 1

CONTRÔLE DES LOYERS: ASTUCES COMMUNES

1. Faites attention aux failles du système sur le contrôle des loyers ... 2-3
2. Les frais supplémentaires ont des limites (ou sont interdits) ... 4
3. Le propriétaire n'a pas forcément le droit de garder votre caution ... 5

MAINTENANCE ET RÉPARATIONS

4. Votre propriétaire est responsable pour la plupart des réparations ... 6
5. Les réparations urgentes n'ont pas à attendre ... 7

LE DROIT A LA TRANQUILLITÉ ET

AU CALME DANS VOTRE LOGEMENT

6. Les visites surprises de votre propriétaire sont illégales ... 8
7. Les comportements que vous n'avez pas à accepter ... 8
8. Les colocataires ne sont potentiellement pas protégés ... 9
9. Terminer un bail sans avoir à payer ... 10
10. Pourquoi tenir un journal de locataire? ... 10

LE SYNDICAT DES LOCATAIRES ET LE RTB ... 11

RESSOURCES ADDITIONNELLES POUR LES LOCATAIRES ... 14



Au sujet du Syndicat des Locataires de Vancouver

Ce manuel a été créé par les membres du syndicat des locataires de Vancouver – un réseau de locataires dans toute la ville, qui font preuve de solidarité dans leur combat pour la justice sociale.

Pour devenir membre: vancouvertenantsunion.ca/join

Nous vivons et nous nous organisons sur les territoires occupés et non-cédés des nations sə́lilwə́taʔ/Selilwitulh (Tsleil-Waututh), Skwxwú7mesh Úxwumixw (Squamish), et xʷməθkʷə́yəm (Musqueam).

Introduction:

Si vous venez d'apprendre qu'une société à numéro a pris possession de votre immeuble, c'est le bon moment pour connaître vos droits, que vous soyez locataire pour la première fois en Colombie-Britannique ou locataire à long terme.

Nos droits en tant que locataire ne sont pas inébranlables: ils peuvent être gagnés, mais ils peuvent aussi nous être enlevés. La plupart des droits que nous avons aujourd'hui ont été obtenus par des locataires organisés et persuadés qu'un logement stable et digne de ce nom est un droit humain. Le syndicat des locataires de Vancouver (Vancouver Tenants Union) est une organisation de locataires qui continue ce combat en suivant cette tradition.

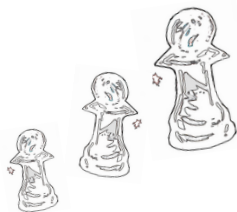
Avertissement : Ce manuel interprète les droits des locataires selon la loi de la Colombie-Britannique 'The Residential Tenancy Act' avec pour intention d'être une base pour les questions fréquemment posées par les locataires. Il ne doit en aucun cas être considéré comme un conseil juridique. Consultez la dernière page pour avoir accès à plus de ressources sur vos droits en tant que locataire.

**Le
saviez-
vous ?**

Les locataires n'étaient pas autorisés à voter aux élections municipales de Vancouver avant 1960. Auparavant, seuls les propriétaires pouvaient voter.

FAITES ATTENTION aux failles du système pour le contrôle des loyers

Le contrôle des loyers est l'une des protections les plus importantes dont disposent les locataires. Le contrôle des loyers limite la fréquence et le montant des augmentations de loyer légales que votre propriétaire peut mettre en place.



En C.B. cela signifie :

- ➔ Votre propriétaire ne peut augmenter le loyer qu'une fois par an pendant votre bail.
- ➔ Les loyers ne peuvent être augmentés que pour le montant fixé par le gouvernement de la province. (Un pourcentage du loyer, par exemple: 2% maximum en 2023)
- ➔ Votre propriétaire doit utiliser le formulaire légal approprié : "Avis d'augmentation de loyer" (Notice of Rent Increase)
 - ➔ Si le propriétaire n'utilise pas le formulaire légal, vous pouvez ignorer l'avis d'augmentation et continuer à payer votre loyer habituel.
- ➔ Les locataires doivent être informés 3 mois avant l'augmentation du loyer.
 - ➔ Si votre propriétaire ne vous avertit pas 3 mois à l'avance, vous pouvez continuer à payer le montant actuel jusqu'à ce que le temps correct se soit écoulé.

FAITES ATTENTION aux locations à terme

- ➔ **Vous n'avez pas à signer un nouveau bail** avec un loyer plus élevé ou des conditions différentes.
- ➔ **Vous n'avez pas à déménager** ou à signer un contrat de location.
- ➔ À la fin d'un bail locatif d'un an, votre contrat de location devient automatiquement un contrat de mois en mois, avec les mêmes conditions que votre bail locatif préalable.



Les plus grandes failles du système :



En C.B. le contrôle des loyers ne s'applique pas lorsqu'un locataire quitte le logement - cela signifie qu'une fois que vous décidez de mettre fin à votre bail, le ou les propriétaires peuvent augmenter les prix du loyer à leur goût.

Les membres du VTU (Syndicat des Locataires de Vancouver) pensent que nous avons besoin de contrôles des loyers réels, aussi appelés "contrôle des logements vacants" - cela changerait la loi pour que l'augmentation des loyers ait une limite, même si le locataire décide de partir. Pour plus d'informations et pour signer la pétition, visitez le site [**www.RealRentControlBC.ca**](http://www.RealRentControlBC.ca)

Renforcer le contrôle des loyers en donnant plus de pouvoir aux locataires

Des groupes de propriétaires s'organisent pour affaiblir le contrôle des loyers ou l'éliminer complètement, afin d'augmenter leur revenu quand ils le veulent. C'est un problème auquel les locataires peuvent résister avec force.

Les membres du VTU et d'autres groupes ont réussi à empêcher une augmentation des loyers de 4,5% au niveau provincial en 2018.



Notre résistance collective a incité le gouvernement à accélérer la révision des lois sur les locations et à changer la formule de contrôle des loyers, afin que l'augmentation soit réduite à 2%.

Pour en savoir plus :

vancouvertenantsunion.ca/4_5_means_fight

Les frais supplémentaires sont limités

...ou illégaux !

Certains propriétaires tentent de contourner la loi du contrôle des loyers en créant des frais supplémentaires.

Voici une liste des frais les plus communs:

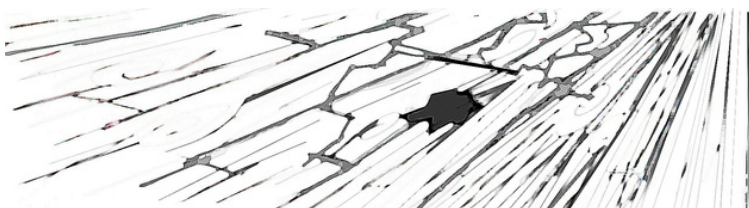
Tarifs/services	Légal?	Frais maximums
Loyers en retard	Oui , mais seulement si c'est écrit dans votre bail	\$25.00
Fonds insuffisants (Sur votre compte bancaire)	Oui , mais seulement si c'est écrit dans votre bail	\$25.00
Nouvelles clés ou télécommandes	Oui	Seulement le coût de la pièce de rechange
Frais de déménagement (Si vous déménagez dans un logement qui se situe dans le même bâtiment) *Déménager dans une appartement situé dans le même immeuble est considéré comme un nouveau bail, ce qui peut entraîner une augmentation du prix de votre loyer	Oui	\$15 ou 3% de votre loyer *Dans un immeuble en copropriété, le 'strata' est autorisé à facturer des frais d'emménagement/ de déménagement. Votre propriétaire peut vous transférer ces frais
Frais de demande de logement	Non	--
Frais pour faire changer les serrures lorsque vous emménagez dans le logement	Non	Vous pouvez demander de nouvelles serrures lorsque vous emménagez dans un nouveau logement et votre propriétaire doit faire ce changement sans frais
Tarifs pour les invités	Non* Mais si votre invité devient un colocataire permanent, votre bail pourrait stipuler que vous pouvez être facturé plus de loyer par colocataire supplémentaire	--
Stationnement, parking ou débarras	Non* À moins que cela ne soit spécifié dans un contrat de location **Il ne peut y avoir d'augmentation s'ils sont inclus dans le bail	--

Votre propriétaire n'a pas le droit de garder votre caution (Deposit)

Les propriétaires **doivent déposer une demande auprès du RTB** pour conserver tout ou une partie de votre caution (dépôt de garantie/ Deposit). S'ils ne le font pas, **il n'y a aucune justification légale** pour qu'ils ne vous rendent pas votre caution, à moins que vous ne leur donniez votre accord par écrit.

Ne leur donnez pas la satisfaction de garder votre argent, surtout s'il ne leur appartient pas.

La meilleure façon d'éviter les litiges sur la caution, est d'insister pour qu'**un rapport d'inspection des conditions** (parfois appelé une visite "walk through") soit fait avec le propriétaire au moment de l'emménagement et/ou du déménagement. Vous pouvez prendre des photos ou des vidéos de tout problème que vous remarquez en guise de preuve.



Si votre propriétaire **n'a pas fait l'inspection de la propriété avec vous**, il n'aura pas de preuves crédibles pour justifier le non-retour de votre caution.

Rappelez-vous - L'usure normale (la détérioration naturelle) n'est pas considérée comme un dommage que vous devez payer.



Maintenance et réparations

La plupart des réparations sont de la responsabilité de votre propriétaire

La grande majorité de l'entretien et des réparations sont la responsabilité de votre propriétaire. Les locataires sont principalement responsables de l'entretien quotidien et du nettoyage en profondeur du logement lorsqu'ils déménagent.

Voici un petit tableau de référence:



Responsabilité de votre propriétaire :

- Chauffage
- Plomberie
- Électricité
- Serrures
- Éclairage dans les espaces communs
- Murs, planchers et plafonds
- Issues de secours
- Détecteurs de fumée
- Interphones
- Ascenseurs
- Peinture des murs à intervalles raisonnables
- Entretien de routine des jardins dans les complexes résidentiels à plusieurs appartements (tondre la pelouse / déneigement, etc)
- Infestations / Parasites, insectes, etc
- Problèmes sérieux de moisissure
- Réparation / remplacement des articles inclus dans le contrat de location, tels que :
 - L'électroménager
 - Les systèmes de sécurité
 - Les meubles
 - Le Garage / débarras

Votre responsabilité :

- Remplacer les ampoules
- Problèmes de moisissure mineurs (comme dans les fenêtres ou la baignoire)
- Sortir les déchets / faire le recyclage
- Entretien de routine du jardin, si vous avez un usage exclusif de celui-ci (tondre la pelouse, déneigement)
- Moquette:
 - Entretien raisonnable pendant votre location du logement
 - Nettoyage à la vapeur ou au shampoing à la fin de votre bail, si celui-ci dure un an ou plus.
- Réparer les trous de clous dans les murs
- Nettoyer les marques sur les murs
- Informez votre propriétaire des problèmes de maintenance que vous découvrez pendant la location

N'oubliez pas de documenter vos demandes de réparation

Si vos propriétaires ne répondent pas à vos demandes écrites, vous pouvez faire une réclamation **auprès du RTB pour les forcer à effectuer ces réparations.**

Les lois sur la maintenance décrivent les travaux d'entretien des bâtiments et sont appliqués par l'imposition d'amendes. Vous pouvez contacter votre municipalité pour les problèmes liés à: la collecte des ordures, les parasites, les structures dangereuses, les problèmes de sécurité et d'incendie, etc.

Vous n'avez pas à attendre pour les réparations urgentes

Les problèmes de réparation les plus graves ne peuvent pas attendre – selon la loi, ils sont considérés comme des "réparations d'urgence".

Si votre propriétaire ne répond pas dans un délai raisonnable, **vous avez le droit de payer le coût de la réparation** et d'en exiger le remboursement par votre propriétaire.

À faire que si le problème de réparation répond aux critères suivants :

- Si c'est urgent et nécessaire pour la santé ou la sécurité des personnes ou du logement
- Si l'un des points suivants doit être réparé :
 - Fuites importantes dans la plomberie ou sur le toit
 - Endommagement ou blocage des conduits d'eau ou de drainage ou d'accessoires de plomberie
 - Le système de chauffage central
 - Serrures endommagées ou défectueuses donnant accès au logement
 - Les systèmes électriques

Si vous n'êtes pas certain de comprendre la situation et que vous ne voulez pas risquer d'être responsable du coût des réparations, appelez un avocat ou le **RTB** (voir la dernière page).

Profitez du calme et de la tranquillité dans votre logement

Votre propriétaire ne peut pas entrer dans votre logement sans préavis



Si votre propriétaire souhaite entrer dans votre logement, il doit vous fournir un avis écrit, au moins 24 heures à l'avance, indiquant:

- La date
- L'heure (qui doit être entre 8h00 et 21h00)
- Une raison raisonnable d'entrer, par exemple, pour faire des réparations ou effectuer une inspection mensuelle
- Il peut bénéficier d'une exception au préavis de 24 heures si c'est pour gérer une réparation d'urgence (voir en page 8)

Comportements qui ne sont pas acceptables

Selon la loi, vous avez droit à un "Usage tranquille et paisible" de votre logement. Cela signifie que vous n'avez pas à supporter les comportements ci-dessous :

- Bruit excessif et continu
- Tabagisme passif déraisonnable et continu
- Intimidation ou harcèlement
- Un propriétaire qui pénètre dans votre logement trop souvent
- Un propriétaire qui pénètre dans votre logement sans votre accord ou sans préavis
- Un propriétaire qui vous refuse sans raison l'accès aux espaces communs



Il incombe au propriétaire de s'assurer que vos droits à l'usage tranquille et paisible soient respectés. Pour lutter contre le **harcèlement** :

- Documentez tout incident dans un journal de locataire (page 10)
- Contactez un avocat pour en savoir plus sur vos droits (page 14)
- Ne soyez pas harcelé en silence ou par peur. Venez à une réunion du syndicat des locataires de Vancouver (Vancouver Tenants Union) et parlez de votre situation



Les colocataires pourraient ne pas être protégés par la Loi

Si vous ou l'un de vos colocataires avez emménagé dans un logement partagé, mais que vous n'avez pas signé de bail, il est probable que vous ne soyez pas protégé par les lois sur la location.

Il est de votre intérêt de demander au propriétaire de mettre à jour le bail **pour ajouter de nouveaux colocataires, si possible.**

Malheureusement, votre propriétaire n'est pas obligé d'accepter d'ajouter une autre personne à votre bail. Il est également probable qu'il vous suggère de créer un nouveau contrat de location plutôt que de modifier le contrat existant. **Méfiez-vous de cette option** – avant d'accepter un bail entièrement nouveau, assurez-vous que ce n'est pas une astuce pour augmenter le loyer ou pour ajouter de nouveaux termes qui n'existaient pas auparavant (par exemple, peut-être que votre propriétaire veut maintenant que vous payiez plus cher pour le stationnement ou pour d'autres services).

Vous et vos colocataires pouvez refuser de signer un nouveau bail, mais cela peut créer une situation où vos colocataires ne sont pas protégés. Cela signifie également que si les locataires d'origine déménagent (ceux qui ont signé le bail), les colocataires qui ne sont pas dans le contrat devront déménager ou demander au bailleur un nouveau contrat avec de nouveaux termes.

***Faites attention** aux termes de votre contrat de location qui pourraient limiter le nombre de locataires, ou les termes qui peuvent augmenter le loyer dans le cas où quelqu'un d'autre emménagerait dans votre maison. Ces conditions sont légales, mais seulement si elles ont été convenues au début de votre bail.

**Le
saviez-
vous ?**

Contrairement à la C.B, les propriétaires au Québec sont forcés d'autoriser les sous-locations (également connu sous le nom de 'transferts'), sans pouvoir modifier les termes du bail original.

Il est possible de résilier un bail sans avoir à payer

Beaucoup de locataires s'inquiètent de devoir payer les mois restants, s'ils veulent mettre fin à un bail plus tôt que prévu, mais ce n'est pas si simple. Avant qu'ils puissent vous demander le paiement des mois restants, votre propriétaire doit essayer de re-louer votre logement à un prix équitable et doit lui-même prouver qu'il a essayé de trouver un autre locataire. Avec la crise du logement actuelle, il est très probable que votre bailleur n'aura aucun problème à louer le logement à un prix similaire ou plus élevé.

Il existe d'autres alternatives dont vous pouvez discuter avec votre propriétaire, par exemple :

- Proposer de sous-louer votre logement
- Signer un accord mutuel pour mettre fin au bail

Enfin, vous avez le droit de résilier le bail, si vous **fuyez** une situation de violence familiale ou si vous déménagez dans **un centre de soins de longue durée**.



Pourquoi tenir un journal de locataire?

Obtenez toujours les informations et communications de votre propriétaire **par écrit** et conservez ces lettres au même endroit. Lorsque des informations importantes vous sont fournies oralement, assurez-vous de noter la date et l'heure ainsi que ce qui a été dit.

Si jamais, vous avez un différend avec votre propriétaire – en particulier un différend pour lequel vous devez aller au RTB, vous aurez besoin de preuves pour défendre votre cas. C'est en soi une bonne raison de tenir un journal du locataire, que vous pouvez conserver avec votre contrat de location (bail).



*Qu'est-ce que le RTB?

(Residential Tenancy Branch, Régie du logement)

La Régie du logement (RTB), est le département du gouvernement qui s'occupe des lois sur les locations en C.B, y compris le Residential Tenancy Act. Lorsqu'il y a un problème que vous et votre propriétaire ne pouvez pas résoudre, vous pouvez réclamer un règlement des litiges via le RTB. Le processus est parfois compliqué et vous pourriez avoir besoin de l'aide d'un avocat.



Pourquoi rejoindre un syndicat de locataires est important

Les propriétaires ont plus de pouvoir et plus de ressources financières que nous en tant que locataires. C'est une chose de connaître nos droits, mais même ainsi, il peut être difficile de se battre contre eux lorsque nous sommes seuls.

L'Union fait la Force!

**Plus nous sommes
nombreux, plus nous
sommes puissants**

Les syndicats de locataires peuvent être l'occasion parfaite pour rencontrer nos voisins, pour construire une communauté et élaborer des stratégies avec des objectifs communs. Par exemple, pour obtenir d'un propriétaire qu'il règle un grave problème de maintenance dans son immeuble, ou pour travailler avec des locataires dans toute la ville afin d'éduquer et former des locataires plus forts, pour améliorer les lois et construire des logements à prix abordables. Ce sont aussi des réseaux de soutien qui peuvent fournir des conseils et des ressources pour savoir comment répondre à une expulsion injuste.

**Rejoignez un syndicat de locataires comme le
VTU et continuez le combat, vous aussi.**

Notes

Notes

Autres ressources sur vos droits

Ces informations ne doivent pas être considérées comme des conseils juridiques. Pour des ressources plus complètes, visitez le guide de survie du locataire (Tenant Survival Guide) produit par le centre de ressources et de conseil pour les locataires de B.C. (TRAC) (Tenant Resource & Advisory Centre) :

tenants.bc.ca/resources/tenant-survival-guide/

Liste de défenseurs juridiques à Vancouver :

Centre de conseil et de ressources des locataires
(Tenant Resource & Advisory Centre)
604 255 0546

Accéder à la justice (Access Justice)
604 878 7400

Société d'assistance juridique communautaire
(Community Legal Assistance Society)
604 685 3425

Collaboratif DTES SRO Hôtel d'occupation à chambre unique
(Single Room Occupancy Hotel)
604 839 0379

Centre pour les femmes DTES
(DTES Women's Centre)
604 681 8480

First United Church Advocacy
604 681 8365

Les défenseurs légaux peuvent :

- Vous informer sur vos droits en tant que locataire
- Faire une réclamation auprès du RTB pour contester une expulsion
- Vous aider avec l'assignation de documents à votre propriétaire
- Vous assister avec l'organisation de vos preuves
- Vous représenter lors d'une audience devant le RTB
- Vous aider à demander une révision, en cas d'échec

Créé par le Syndicat des Locataires de Vancouver, (Vancouver Tenants Union, "VTU") Groupe des communications, 2021.

Design et illustration par Helena Krobath.

