



**GUIDE D'INTERPRÉTATION DE LA
LOI SUR LES RAPPORTS ENTRE
LOCATEURS ET LOCATAIRES EN
MATIÈRE RÉSIDENTIELLE**

GUIDE D'INTERPRÉTATION
DE LA
*LOI SUR LES RAPPORTS
ENTRE LOCATEURS ET
LOCATAIRES EN MATIÈRE
RÉSIDENTIELLE*



Table des matières

Section 1. Introduction.....	8
1.1 À qui la Loi et ses règlements s'appliquent.....	8
1.2 À qui la Loi et ses règlements ne s'appliquent pas.....	8
Section 2. Convention de location.....	9
2.1 Renseignements devant figurer dans la convention de location.....	9
2.2 Clauses types d'une convention de location.....	9
2.3 Modification de la convention de location.....	10
Section 3. Dépôts.....	11
3.1 Dépôt de sécurité – Montant maximal.....	11
3.2 Animaux de compagnie et combustible – Interdiction d'exiger un dépôt.....	11
3.3 Autres interdictions.....	11
Section 4. Rapports d'inspection de l'état des lieux (à l'emménagement et au déménagement).....	12
4.1 Inspection de l'état des lieux non effectuée.....	13
Section 5. Normes locatives minimales.....	14
5.1 Lot et extérieur.....	14
5.2 Sécurité et protection contre les incendies.....	15
5.3 Intérieur.....	15
Section 6. Paiement du loyer.....	19
6.1 Loyer impayé ou payé en retard.....	20
6.2 Frais de services publics et loyer impayé ou payé en retard.....	20
6.3 Reçus pour le loyer.....	20
Section 7. Augmentation de loyer.....	21
7.1 Augmentation de loyer.....	21
7.2 Exception pour site de maison mobile.....	21
Section 8. Réparations.....	22
8.1 Réparation et entretien de la propriété.....	22
8.2 Réparations courantes.....	22
8.3 Réparations d'urgence.....	23
8.4 Remboursement du locataire pour les réparations d'urgence.....	23
Section 9. Jouissance paisible.....	24
9.1 Quand y a-t-il atteinte au droit à la « jouissance paisible »?.....	24
9.2 Indemnisation en cas d'atteinte.....	24



Section 10. Cannabis et unités locatives.....	25
10.1 Cadre législatif du cannabis.....	25
10.2 Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle	25
10.3 Consommation de cannabis dans une unité locative	25
10.4 Culture de cannabis dans une unité locative	26
10.5 Maisons mobiles : consommation et culture de cannabis.....	26
10.6 Condominiums : consommation et culture de cannabis.....	27
10.7 Sécurité des lieux et résidents	27
Section 11. Violence familiale et location.....	28
11.1 Services d'hébergement d'urgence.....	28
11.2 Mettre fin à une location	28
11.3 Dépôts de sécurité	29
11.4 Négociation de nouvelles modalités de la convention de location	29
11.5 Ressources pour améliorer votre sécurité au foyer.....	30
11.6 Renseignements sur les logements locatifs au Yukon.....	30
Section 12. Autres droits et responsabilités.....	31
12.1 Fin de l'accès aux installations ou services non essentiels, ou limite à celui-ci.....	31
12.2 Frais interdits.....	31
12.3 Frais permis.....	31
12.4 Personne supplémentaire se joignant au ménage	31
12.5 Surpeuplement.....	32
Section 13. Sous-location et cession	33
Section 14. Accès.....	34
14.1 Droit d'accès des locataires et des invités	34
14.2 Droit d'accès du locateur	34
Section 15. Serrures	35
15.1 Au moment de l'emménagement.....	35
15.2 Changement des serrures	35
Section 16. Avis de fin de location.....	36
16.1 Location à durée déterminée et location périodique	36
16.2 Raison acceptable pour mettre fin à une location avec motif.....	38
16.3 Calcul du délai d'avis de fin de location périodique.....	39
16.4 Exceptions et autres exigences relatives à la période de préavis	40
16.5 Exigences relatives aux avis écrits	40
16.6 Signification d'un avis de fin de location	40
16.7 Contestation d'un avis de fin de location	41

Section 17. Lorsque la location prend fin	43
17.1 Fin de la location	43
17.2 Date et heure du déménagement	43
17.3 Convention de location à durée déterminée	44
Section 18. Ordre de prise ou de reprise de possession.....	45
18.1 Lorsque le locataire ne quitte pas les lieux.....	45
18.2 Refus de donner un ordre de reprise de possession	45
Section 19. Remboursement du dépôt de sécurité.....	46
19.1 Calcul de l'intérêt s'appliquant à un dépôt de sécurité.....	46
19.2 Réclamations de dommages-intérêts à l'égard du dépôt de sécurité (déductions).....	47
19.3 Différends concernant les dépôts de sécurité	47
Section 20. Abandon de biens.....	48
20.1 Biens abandonnés par le locataire.....	48
20.2 Devoir de diligence du locateur	48
Section 21. Régler un différend.....	49
21.1 Processus de règlement des différends	49
21.2 Médiation	50
21.3 Sanctions administratives	50
Section 22. Demandes de règlement des différends.....	51
22.1 Présentation d'une demande de règlement des différends.....	51
22.2 Paiement des droits de dépôt.....	51
22.3 Dispenses des droits	51
Section 23. Audience de règlement des différends.....	52
23.1 Le dossier d'audience	52
23.2 Signification du dossier d'audience.....	53
23.3 Signification indirecte	53
23.4 Déroulement de l'audience.....	54
23.5 Réclamations monétaires	54
Section 24. Éléments de preuve.....	55
24.1 Présentation des éléments de preuve au Bureau de la location résidentielle.....	56
24.2 Signification des éléments de preuve à l'autre partie	56

Section 25. Ordres et décisions.....	57
25.1 Ordre du Bureau de la location résidentielle.....	57
25.2 Exécution d'un ordre du Bureau de la location résidentielle.....	57
25.3 Correction d'une décision ou d'un ordre.....	57
25.4 Révision d'une décision ou d'un ordre.....	57
Section 26. Recours à la police.....	58
26.1 À quel moment il convient d'avoir recours à la police.....	58
26.2 À quel moment il convient d'avoir recours au Bureau du shérif.....	58
26.3 À quel moment il NE convient PAS d'avoir recours au Bureau du shérif.....	58
Section 27. Office du logement – Dispenses et clauses importantes.....	59
27.1 Augmentation de loyer.....	59
27.2 Sous-location et cession.....	59
27.3 Avis justifié de fin de location.....	59



Le Bureau de la location résidentielle met les formulaires suivants à disposition des propriétaires et des locataires.

Consultez le site Web yukon.ca pour en obtenir un exemplaire numérique. Vous pouvez également vous rendre au Bureau en personne, au 307, rue Black, à Whitehorse, pour demander un exemplaire papier.

Formulaires à remplir au début de la location

- Convention de location
- Rapport d'inspection de l'état des lieux

Formulaires à remplir à la fin de la location

- Avis de 14 jours pour mettre fin à la location
- Avis d'un (1) mois pour mettre fin à la location (donné par le locataire au locateur) – Location au mois
- Avis de deux (2) mois pour mettre fin à la location (donné par le locateur au locataire) – Location au mois
- Avis de trois (3) mois pour mettre fin à la location (locateur et locataire) – Location à l'année
- Rapport d'inspection de l'état des lieux

Dans le cas d'une location à la semaine, veuillez modifier l'avis d'un (1) mois ou de deux (2) mois et précisez clairement cette période de location.

Formulaires de règlement des différends

- Demande de règlement des différends
- Demande de dispense de payer les droits

*Le présent document a été rédigé sans distinction de genre.



Section 1

Introduction

Le présent guide fournit des renseignements sur la nouvelle *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle* (ci-après la « Loi ») et ses règlements d'application.

1.1 À qui la Loi et ses règlements s'appliquent :

- aux propriétés résidentielles (y compris les maisons mobiles et les sites de maisons mobiles);
- aux propriétés appartenant aux offices du logement (Société d'habitation du Yukon, Première nation des Kwanlin Dün, Grey Mountain Housing Society);
- aux séjours de plus de six mois dans un hôtel, un motel ou un établissement d'hébergement touristique.

En cas d'incompatibilité entre le présent guide et la Loi, cette dernière aura préséance.

1.2 À qui la Loi et ses règlements ne s'appliquent pas :

- aux locations commerciales ou aux logements compris dans un lieu qui est utilisé à des fins commerciales et loué aux termes d'une convention unique;
- aux logements dans lesquels le locataire partage une salle de bain ou les installations de la cuisine avec le propriétaire;
- aux séjours de moins de six mois dans un hôtel, un motel ou un établissement d'hébergement touristique;
- aux logements appartenant à un établissement d'enseignement ou exploités par lui;
- aux logements fournis comme refuge d'urgence ou comme maison de transition;
- aux maisons appartenant à un organisme, aux logements utilisés comme hébergement à l'extérieur du foyer ou autres logements semblables que le gouvernement du Canada, le gouvernement du Yukon, une municipalité ou une Première nation fournit directement ou indirectement à l'intention des personnes ayant des besoins spéciaux;
- aux centres de santé communautaires, aux établissements de soins de longue durée et aux centres d'aide à la vie autonome;
- aux hôpitaux privés ou publics;
- aux logements dans un établissement correctionnel.

Section 2

Convention de location

Le locateur et locataire doivent remplir une convention de location (souvent appelée bail). Celle-ci **doit être écrite, signée et datée** par le locateur et le ou les locataires.

Un modèle de convention de location peut être téléchargé sur le site Web yukon.ca. On conseille aux locateurs d'utiliser cette convention, car elle est approuvée par le Bureau de la location résidentielle et qu'elle est conforme aux dispositions législatives actuelles.

Le non-respect des clauses de la convention de location peut entraîner d'importantes conséquences négatives. Il est important que le locateur et le locataire sachent ce qui est acceptable et ce qui ne l'est pas, et qu'ils comprennent chaque clause de la convention.

Le locateur doit remettre au locataire une copie de la convention de location signée et datée dans les 21 jours suivant la date de la signature.

2.1 Renseignements devant figurer dans la convention de location

On peut créer ou personnaliser une convention de location. Celle-ci doit toutefois être conforme aux dispositions législatives.

La convention doit contenir ce qui suit :

- l'adresse de signification et le numéro de téléphone du locateur (ou de son mandataire);
- un numéro de téléphone que le locataire peut utiliser en cas d'urgence;
- l'adresse de l'unité locative;

- la date à laquelle la convention de location a été conclue;
- la date du début de la location;
- le type de location (ex. à durée déterminée ou périodique);
- s'il s'agit d'une location à durée déterminée, la date de fin de la location.

2.2 Clauses types d'une convention de location

Les **clauses types** suivantes, compatibles avec la *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle*, doivent être incluses dans chaque convention de location :

- sous-location ou cession de la convention;
- inspection de l'état des lieux;
- frais permis;
- frais interdits;
- droit du locateur de pénétrer dans l'unité locative;
- fin de la location;
- serrures;
- augmentation de loyer;
- réparations;
- plomberie et approvisionnement en eau.

En plus des clauses mentionnées ci-dessus, chaque convention de location doit également comprendre :

- une description claire de toutes les parties de la propriété résidentielle qui ne font pas partie de l'unité locative, mais auxquelles le locataire a accès en vertu de la convention;

- une copie des normes locatives minimales établies à l'annexe du Règlement sur la location résidentielle.

2.3 Modification de la convention de location

On ne peut modifier ou supprimer de **clauses types** d'une convention de location une fois que celle-ci a été conclue par le locateur et le locataire.

Le locateur et le locataire peuvent apporter une modification à une clause, autre qu'une clause type, à condition que les deux parties y consentent par écrit.

L'exigence de consentement entre le locataire et locateur ne s'applique pas à la modification d'une clause, autre qu'une clause type :

- si la clause vise une augmentation de loyer attribuable à des occupants supplémentaires;
- si la clause vise une augmentation annuelle de loyer autorisée en vertu de la Loi;
- si la clause vise un autre motif énoncé dans la convention de location;
- s'il s'agit d'une clause à l'égard de laquelle le locataire ou le locateur a obtenu un ordre du Bureau de la location résidentielle établissant que le consentement de l'autre partie n'était pas requis.

Le locateur ne peut pas, en vertu d'une clause de la convention de location, interdire au locataire de présenter une demande de règlement des différends.

Les clauses ne doivent pas contrevenir à la Loi et doivent satisfaire aux exigences minimales prévues par cette dernière ou par ses règlements.

Il est interdit au locateur d'exiger des frais supplémentaires pour accepter ou traiter une demande de location ou pour effectuer une enquête sur une telle demande ou pour accepter une personne comme locataire.

Section 3

Dépôts

En vertu de la Loi, le locateur peut exiger du locataire un dépôt de sécurité au début de la location.

3.1 Dépôt de sécurité – Montant maximal

Le montant du dépôt de sécurité ne peut être supérieur au loyer du premier mois de location, et le locateur ne peut exiger ce dépôt qu'au début de la location et non à une date ultérieure, sauf s'il s'agit d'une location à la semaine, auquel cas le montant maximal du dépôt de sécurité équivaut au loyer de la première semaine. Si le locateur augmente le loyer à un certain moment, il **ne peut pas** augmenter le montant du dépôt de sécurité.

Le locateur ne peut exiger qu'**un seul** dépôt de sécurité par convention de location, peu importe le nombre de locataires visés par celle-ci. Il ne peut pas exiger un dépôt plus élevé si le nombre d'occupants augmente.

Le locateur peut, moyennant un préavis de 14 jours, mettre fin à une location lorsque le locataire ne verse pas le dépôt de sécurité dans les 30 jours suivant la date du début de la location.

Le dépôt de sécurité peut servir à couvrir les dommages causés par les locataires (ou leurs invités), sauf ceux résultant de l'usure normale des biens. Le dépôt de sécurité ne peut être appliqué au loyer du dernier mois sans le consentement écrit du locateur. (Chaque fois qu'un locateur exige « le loyer du dernier mois », cela équivaut à un dépôt de sécurité.)

Les chèques postdatés doivent respecter la règle selon laquelle un dépôt de sécurité ne peut être supérieur au premier mois de loyer.

3.2 Animaux domestiques et combustible – Interdiction d'exiger un dépôt

Le locateur ne peut pas exiger un dépôt distinct ou supplémentaire pour les dommages attribuables à un animal de compagnie ou relativement à l'utilisation de combustible. Un seul dépôt de sécurité peut être versé pour toute la durée de la convention de location, et celui-ci ne peut être supérieur au loyer du premier mois.

Animaux de compagnie

Le locateur peut décider d'autoriser les animaux de compagnie et, le cas échéant, il peut en limiter la taille, le type ou le nombre. Il peut également fixer des frais et des règles à respecter par le locataire concernant les animaux de compagnie. Ces règles et ces frais doivent être indiqués dans la convention de location.

Les clauses et les restrictions visant les animaux de compagnie doivent respecter les lois en vigueur (y compris les règlements municipaux).

Combustible

Le locateur peut demander au locataire de faire remplir le réservoir de combustible lorsqu'il déménage. Il devrait inclure une clause à cet effet dans la convention de location. Si le locataire ne respecte pas cette condition ou si un différend survient, l'une ou l'autre partie peut présenter une demande de règlement des différends au Bureau de la location résidentielle.

3.3 Autres interdictions

Il est interdit au locateur d'introduire une clause dans la convention de location selon laquelle il conserve automatiquement la totalité ou une partie du dépôt de sécurité à la fin de la location.

Se reporter à la section 19 du guide du Bureau de la location résidentielle pour en savoir plus sur le remboursement du dépôt de sécurité.

Section 4

Rapports d'inspection de l'état des lieux (à l'emménagement et au déménagement)

Un rapport d'inspection de l'état des lieux **doit être rempli** au moment où le locataire emménage **et** au moment où il déménage afin d'établir l'état de l'unité locative.

Le locateur et le locataire peuvent utiliser leur propre formulaire à condition que ce dernier respecte les dispositions de la Loi. Un rapport d'inspection de l'état des lieux approuvé est disponible sur le site Web yukon.ca. On peut également s'en procurer un exemplaire au Bureau de la location résidentielle, à Whitehorse.

Avoir en sa possession un dossier contenant des renseignements sur l'état du logement locatif peut s'avérer très utile en cas de différend.

Le locateur et le locataire doivent inspecter ensemble l'état du logement :

- au **début** de la location ET
- à la **fin** de la location.

En général, l'inspection doit être effectuée le jour où le locataire emménage et le jour où il déménage, lorsque les lieux loués sont vacants (à moins que les parties en conviennent autrement). L'inspection à la fin de la location doit être effectuée avant qu'un nouveau locataire emménage.

Le locateur et le locataire doivent **tous deux** signer le rapport dûment rempli. Le locateur doit remettre au locataire une copie du rapport d'inspection de l'état des lieux au début de la location dans les **14 jours** suivant la date de l'inspection.

Le rapport d'inspection de l'état des lieux à la fin de la location doit être remis au locataire dans les sept jours suivant la date de l'inspection.

Il est important que les deux parties procèdent à l'inspection de l'état des lieux. Le locateur ne peut pas procéder à l'inspection à titre de mandataire pour le locataire.

Le défaut de la part du locateur ou du locataire de procéder à l'inspection peut entraîner la perte du dépôt de sécurité ou du droit à le réclamer.



4.1 Inspection de l'état des lieux non effectuée

Le locateur **doit**, « de bonne foi », offrir deux possibilités au locataire de procéder à l'inspection. Si les moments proposés par le locateur ne conviennent pas au locataire, ce dernier devrait proposer d'autres moments au locateur. Les parties doivent toujours collaborer pour fixer une date et une heure convenant aux deux parties.

Le **locateur** peut perdre le droit à une réclamation à l'égard du dépôt de sécurité s'il n'a pas offert deux possibilités au locataire de procéder à l'inspection du logement locatif ou si l'inspection a été effectuée, mais que le locateur n'a pas remis au locataire une copie du rapport d'inspection dans le délai prescrit. Cette règle ne s'applique pas lorsque le locataire abandonne l'unité locative.

Le **locataire** peut perdre le droit de récupérer son dépôt de sécurité si le locateur lui a offert au moins deux possibilités de procéder à l'inspection de l'état des lieux et qu'aucune ne lui a convenu. Dans ce cas, le locateur doit effectuer l'inspection des lieux et produire le rapport sans le locataire.

Lorsque le locataire se trouve dans l'impossibilité de participer à l'inspection, il peut désigner une autre personne pour prendre sa place (ex. un ami). Dans ce cas, le nom de son remplaçant doit être transmis au locateur avant l'inspection.



Section 5

Normes locatives minimales

Le respect des normes locatives minimales est obligatoire. Celles-ci peuvent varier selon l'âge, le type et l'emplacement de la propriété résidentielle, et selon les services et les installations qui sont fournis ou qui le seront en vertu d'une entente.

Le locataire et le locateur ont le devoir de s'informer mutuellement de préoccupations ou de problèmes concernant le logement locatif ou la propriété résidentielle.

Les parties ne doivent pas se nuire à l'égard de leur responsabilité de respecter la Loi ou les règlements.

Le locataire doit s'abstenir d'apporter des modifications, quelles qu'elles soient, à l'unité locative ou à la propriété résidentielle qui serait susceptible de constituer un risque pour la santé ou de provoquer un accident ou un incendie.

Toutes les unités locatives doivent être conformes aux normes locatives minimales depuis le 1^{er} janvier 2017.

5.1 Lot et extérieur

1. Drainage de surface

Le locateur doit drainer et éliminer l'eau de surface de la propriété résidentielle afin d'aider à prévenir l'érosion, la formation de flaques et l'entrée d'eau dans les édifices et dans toute autre structure situés sur la propriété résidentielle.

2. Dépendances et autres structures

Sur la propriété résidentielle, le locateur doit fournir des édifices et toute autre structure, à l'exception de clôtures, qui sont en bon état et exempts de toute

condition qui est susceptible de constituer un risque pour la santé ou de provoquer un accident ou un incendie.

3. Aires pour allées piétonnières, marches, entrées et stationnements

Les aires pour allées piétonnières, les marches, les entrées et les stationnements doivent être fournis par le locateur en bon état permettant un accès libre et sécuritaire, ainsi qu'une surface sécuritaire et, à moins que le locataire et le locateur n'en décident autrement dans la convention de location, doivent être maintenus dans cet état :

- par le locataire, pour les aires de la propriété résidentielle qui sont à l'usage exclusif du locataire;
- par le locateur, pour les autres aires de la propriété résidentielle.

4. Cour

Le locateur doit entretenir la cour de la propriété résidentielle dans un état de propreté et exempte d'ordures ou autres débris, ainsi que d'objets, de trous, d'excavations ou d'autres choses susceptibles de constituer un risque pour la santé ou de provoquer un accident ou un incendie.

5. Porches, escaliers et balcons

Le locateur doit s'assurer que les porches, les balcons, les paliers et les escaliers de la propriété résidentielle sont entretenus pour qu'ils soient exempts de tout défaut qui pourrait constituer un risque pour la santé ou provoquer un accident ou un incendie et qu'ils possèdent des rampes, comme l'exige la Loi sur les normes de construction.

6. Murs extérieurs

Le locateur doit s'assurer que les édifices sur la propriété résidentielle possèdent des murs extérieurs avec bardage ou avec un revêtement raisonnablement libre de trous, de fissures ou de surfaces excessivement usées, afin de prévenir l'entrée d'humidité, d'insectes et de rongeurs à l'intérieur de la structure et d'offrir une durabilité satisfaisante.

7. Toit

Le locateur doit s'assurer que chaque édifice sur la propriété résidentielle possède un toit qui protège des intempéries, y compris des gouttières et un réseau de canalisation d'eau, selon le cas, et veiller à ce que l'eau en provenance du toit de l'édifice soit redirigée de façon à s'éloigner de ce dernier.

5.2 Sécurité et protection contre les incendies

1. Alarmes de sécurité et équipement

Le locateur doit s'assurer que la propriété résidentielle est conforme à toutes les exigences applicables en vertu de la *Loi sur la prévention des incendies*.

Le locateur et le locataire doivent respecter les obligations qui leur sont imposées en vertu de la *Loi sur la prévention des incendies*, y compris, mais sans y être limitées, les obligations relatives aux détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone.

2. Appareils servant à brûler un combustible

Le locateur doit s'assurer que tous les appareils servant à brûler un combustible se trouvant sur la propriété résidentielle soient légalement installés,

en bon état de fonctionnement et entretenus régulièrement, conformément aux instructions du fabricant.

Le locateur doit s'assurer que les cheminées, les tuyaux de fumée, les raccordements et leurs composantes qui se trouvent sur la propriété résidentielle soient libres de toute obstruction, nettoyés chaque année ou plus souvent si cela s'avère nécessaire, et entretenus pour en assurer le bon fonctionnement.

3. Voie de passage sécuritaire vers l'extérieur

Le locateur doit fournir une unité locative avec une voie de passage sûre, directe et exempte d'obstacles depuis l'intérieur de l'unité locative jusqu'à l'extérieur de l'édifice au niveau du sol. La voie de passage ne doit pas passer par une pièce faisant partie d'une autre unité de location.

Le locataire ne peut, sans raison valable, obstruer la voie de passage depuis l'intérieur de l'unité locative jusqu'à l'extérieur de l'édifice au niveau du sol.

Le locateur doit veiller à ce que chaque pièce de l'unité locative qui est destinée à servir de chambre à coucher possède une fenêtre permettant un passage sécuritaire vers l'extérieur, comme l'exige la *Loi sur les normes de construction*.

5.3 Intérieur

1. Sous-sols, vide sanitaire et fondations

Le locateur doit veiller à ce que la cave, le sous-sol, le vide sanitaire et les fondations de la propriété résidentielle soient en bon état pour être vraisemblablement à l'épreuve des intempéries et des rongeurs.

2. Murs, plafonds et planchers

Le locateur doit veiller à ce que la structure des murs, des plafonds et des planchers de la propriété résidentielle soit en bon état, raisonnablement libre de fissures, de crevasses, de trous et de vices importants.

3. Planchers

Le locateur doit veiller à ce que les planchers d'une installation sanitaire, de la salle de douche, de la salle de toilette, de la salle de bain et de la buanderie de la propriété résidentielle soient raisonnablement résistants à l'humidité.

4. Fenêtres et portes

Le locateur doit veiller à ce que les portes extérieures, les fenêtres et les cadres de la propriété résidentielle soient en état de fonctionnement satisfaisant et relativement étanches; il doit réparer ou remplacer toute pièce manquante ou endommagée, y compris les vitres brisées et la quincaillerie défectueuse.

5. Portes d'entrée

Le locateur doit veiller à ce que les portes d'entrée de l'unité locative puissent être verrouillées de l'intérieur et de l'extérieur.

6. Chauffage

Le locateur veille à ce que le système de chauffage de l'édifice dans lequel se trouve l'unité locative soit en bon état de fonctionnement.

Le locataire ne doit pas utiliser et le locateur ne peut exiger qu'il le fasse :

- un appareil pour la cuisson comme source principale de chauffage localisé;
- une chaufferette portative comme source principale de chauffage.

La personne qui contrôle la température de l'unité locative, que ce soit le locateur ou le locataire, ne peut permettre que la température soit trop basse ou trop élevée, de façon à ce qu'il soit raisonnable de penser :

- soit que la température est un risque pour la santé ou en matière de sécurité;
- soit que la température risque d'entraîner des dommages à l'unité locative.

Le règlement n'exige pas du locateur ou du locataire de faire quoi que ce soit pour réduire la température de l'unité locative sinon de s'abstenir de la chauffer.

7. Plomberie et approvisionnement en eau

Si l'eau du système est fournie directement à partir d'un grand réseau public d'alimentation en eau potable, au sens du Règlement sur la qualité de l'eau potable établi en vertu de la *Loi sur la santé et la sécurité publiques*, le locateur doit s'assurer que le réseau fournit à l'unité locative un approvisionnement en eau potable suffisant.

Le locateur doit fournir la plomberie dans l'unité locative, laquelle doit être dans un bon état de fonctionnement, l'entretenir pour qu'elle soit relativement libre de fuites et d'obstructions, et veiller à ce qu'elle soit protégée contre le gel. Le locataire doit entretenir la plomberie pour qu'elle soit relativement libre d'obstructions et doit immédiatement aviser le locateur s'il a des raisons de croire que la plomberie n'est pas dans un bon état ou n'est pas relativement libre de fuites et d'obstructions.

L'eau fournie à une unité locative directement à partir d'un grand réseau public d'alimentation en eau potable, est réputée être de l'eau potable, à moins qu'il n'y ait des motifs raisonnables de croire que ce n'est pas le cas.

Si l'unité locative ne comprend pas un réseau d'approvisionnement en eau avec plomberie, ou si son approvisionnement en eau avec plomberie n'est pas fourni directement à partir d'un grand réseau public d'alimentation en eau, le locateur doit fournir la quantité d'eau, s'il y a lieu, mentionnée dans la convention de location.

8. Salle de toilette

Le locateur doit fournir à l'unité locative une salle de toilette, qu'elle soit à l'extérieur ou à l'intérieur, qui respecte les normes sanitaires et de sécurité et qui possède une porte verrouillable de façon à préserver l'intimité.

Si une salle de toilette ou une salle de bain partagée comprend une ou plusieurs cabines de toilette, le locateur doit fournir pour chaque cabine de toilette une porte verrouillable de façon à préserver l'intimité.

9. Salle de bain

Si l'unité locative possède une salle de bain avec un ou plusieurs appareils sanitaires, y compris un lavabo, une douche, et une toilette, le locateur doit fournir des appareils en bon état de fonctionnement.

Le locateur doit fournir pour chaque salle de bain une porte verrouillable de façon à préserver l'intimité.

10. Élimination des eaux usées

Le locateur doit veiller à ce que l'unité locative soit reliée à un système public d'élimination des eaux usées ou à un système privé d'élimination des eaux usées qui est entretenu et fonctionnel, ou une toilette sèche s'il n'y a pas d'eau avec plomberie qui dessert l'unité locative.

Le locateur doit veiller à ce que les systèmes d'élimination des eaux usées et ses composantes soient en bon état de fonctionnement, exempts de

fuites, de défauts et d'obstructions, et qu'ils soient adéquatement protégés du gel.

11. Éclairage et ventilation

Le locateur doit veiller à ce que l'unité locative possède suffisamment de ventilation pour éviter la formation, à l'intérieur de l'unité, d'humidité et de condensation qui pourraient raisonnablement causer de la pourriture, de la moisissure ou toute autre condition entraînant un risque pour la santé. Le locataire doit utiliser les moyens mis à sa disposition pour s'assurer qu'il y a suffisamment de ventilation, comme il est décrit ci-dessus.

12. Approvisionnement en électricité

Si l'unité locative est reliée à un système d'alimentation électrique, le locateur doit fournir toutes les conduites de sortie, les interrupteurs, le câblage et les accessoires de façon à ce qu'ils fonctionnent sans danger.

Le locataire ne peut modifier le système de façon à entraîner un risque d'incendie ou pour la sécurité; il ne peut non plus surcharger le système.

13. Appareils électroménagers

Si la convention de location exige que le locateur fournisse des appareils électroménagers à l'intérieur de l'unité locative :

- le locateur doit fournir des appareils électroménagers bien installés avec une ventilation adéquate et qui sont dans un bon état de fonctionnement;
- le locataire doit entretenir les appareils électroménagers pour en assurer le bon fonctionnement et aviser immédiatement le locateur s'il a des motifs de croire que l'un de ces appareils ne répond pas à cette exigence.

14. Prévention des parasites

Le locateur doit veiller à ce que la propriété résidentielle soit exempte de rongeurs, de la vermine et d'invasions d'insectes et il doit prendre les mesures appropriées pour exterminer les invasions si elles surviennent.

Le locataire doit entretenir la propriété résidentielle afin qu'elle soit exempte d'attractifs, lesquels risqueraient de causer des invasions de rongeurs, de vermine et d'insectes.

15. Surpeuplement

Le locateur et le locataire ne peuvent permettre à un plus grand nombre de personnes d'habiter une unité locative que le plus bas maximum de personnes permis par le code de prévention des incendies, établi en vertu de la *Loi sur la prévention des incendies* et par toute autre norme applicable portant sur la santé et la sécurité.



Section 6

Paiement du loyer

Le loyer doit être payé en totalité et à temps. Le jour où le loyer est exigible doit être clairement indiqué dans la convention de location. Le loyer est en souffrance lorsque le montant intégral n'est pas payé à la fin du jour où il est dû. Les seules exceptions prévues sont les suivantes : si le locataire et le locateur en ont convenu autrement par écrit ou si le locataire se conforme à un ordre du Bureau de la location résidentielle.

Toute entente survenue entre le locateur et le locataire devrait toujours être mise par écrit et signée par les deux parties. L'exemple ci-après illustre le risque potentiel lié au fait de ne pas établir une entente par écrit.

Exemple de situation

Le locataire et le locateur signent une convention de location qui stipule que le loyer est dû (en totalité) le premier jour du mois. Après quelques mois de location, le locataire informe le locateur qu'il souhaite commencer à payer le loyer en deux versements mensuels (la moitié le premier jour du mois et l'autre moitié le 15^e jour du mois) plutôt qu'en un seul paiement mensuel. Le locateur ne semble pas être en désaccord avec l'idée, mais ni le locateur ni le locataire ne prennent d'autres mesures pour confirmer l'accord, puis rédiger et signer un nouvel accord de paiement.

Le mois suivant, lorsque le locataire ne paie pas la totalité du loyer le premier jour du mois, le locateur remet au locataire un préavis d'expulsion de 14 jours.

Lorsque le locataire téléphone au locateur pour lui dire qu'il croyait qu'ils s'étaient entendus sur une nouvelle modalité de paiement, le locateur affirme n'avoir jamais mentionné au locataire qu'il pouvait payer le loyer en deux versements mensuels.

Problème : Sans la preuve d'une entente écrite et signée indiquant la nouvelle modalité de paiement, il peut maintenant être impossible pour le locataire de prouver que la totalité du loyer n'était pas due le premier jour du mois.

Le locateur :

- n'est pas tenu d'accepter un paiement partiel pour le loyer et s'il l'accepte, le locataire est toujours tenu de payer le montant total quand le loyer est dû;
- **doit** fournir un reçu lorsque le locataire paie le loyer en argent comptant;
- devrait indiquer clairement **comment** et **quand** le paiement du loyer doit être effectué.

Il existe un nombre limité de situations où le locataire peut retenir le loyer en totalité ou en partie. Celles-ci sont les suivantes :

- par ordre du Bureau de la location résidentielle;
- lorsque le locateur accepte par écrit;
- lorsque le locateur augmente le loyer d'une manière contraire à la *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle*.



6.1 Loyer impayé ou payé en retard

Le non-paiement ou le paiement partiel du loyer peut constituer un motif justifiant que le locateur donne au locataire un préavis de fin de location de 14 jours.

Premier retard de paiement du loyer : Lorsque le locataire paie la totalité du loyer impayé dans les cinq jours suivant la réception de l'avis, l'avis devient nul, et la location se poursuit.

Cas de non-paiements répétés : Cependant, si le non-paiement du loyer se répète, le fait de payer le loyer dans les cinq jours n'aura pas pour effet d'annuler l'avis d'expulsion.

6.2 Frais de services publics et loyer impayé ou payé en retard

Lorsque la convention de location prévoit que le locataire doit payer les frais de services publics (ex. chauffage, électricité, câble) au locateur, mais que le locataire n'a pas payé ces frais, le locateur peut traiter les frais de services publics impayés comme un loyer impayé.

Toutefois, avant de signifier un avis de 14 jours au locataire pour mettre fin à la location, le locateur doit d'abord envoyer une demande écrite au locataire lui enjoignant de payer les frais de services publics impayés, puis lui donner 15 jours pour le faire.

6.3 Reçus pour le loyer

Le locateur doit fournir au locataire un reçu pour tout loyer payé **en argent comptant**. Cependant, le locateur n'a pas d'obligation générale de fournir un reçu au locataire lorsque le loyer n'est pas payé en argent comptant.

Lorsque le locataire croit qu'il pourrait avoir besoin d'une preuve de paiement de loyer, il est alors conseillé d'utiliser des chèques ou d'autres moyens de paiement pouvant être utilisés comme preuve écrite.



Section 7

Augmentation de loyer

7.1 Augmentation de loyer

La Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle n'impose pas de limite concernant les augmentations de loyer. Elle énonce en revanche les exigences que doivent respecter les locateurs en matière de délai et d'avis relativement à ces augmentations :

- au cours de la première année de location, le locateur ne peut pas augmenter le loyer;
- avant d'augmenter le loyer, le locateur doit donner au locataire un préavis écrit d'au moins trois mois complets;
- le locateur ne peut augmenter le loyer qu'une fois tous les 12 mois.

Ces exigences ne s'appliquent pas (a) lorsque la hausse est attribuable à un ou plusieurs occupants supplémentaires et (b) qu'elle est permise dans la convention de location.

Le locateur et le locataire ne peuvent signer plusieurs conventions de location en vue de contourner les règles relatives à l'augmentation de loyer.

7.2 Exception pour site de maison mobile

Lorsque le locataire d'un site de maison mobile reçoit du locateur (le parc de maisons mobiles) un avis d'augmentation de loyer, il peut traiter l'augmentation de loyer comme un avis de fin de la location en avisant le locateur par écrit **dans les 30 jours** suivant la réception de l'avis. Lorsque le locataire choisit de mettre fin à la location du site de maison mobile, le locateur ne peut pas appliquer la hausse de loyer au site jusqu'à ce que le locataire ait quitté le site.

Si préavis d'augmentation de loyer est traité comme un avis de fin de location, la location prendra fin le jour précédant le jour du mois auquel le loyer est exigible, le 12^e mois suivant le mois de réception de l'avis d'augmentation de loyer par le locataire.

Si le locataire change d'avis et décide de ne pas libérer le site de maison mobile, et que le locateur et le locataire conviennent tous deux de poursuivre la location, l'avis d'augmentation de loyer prend alors effet à la date de l'avis initial d'augmentation de loyer, à moins que le locateur et le locataire en conviennent autrement.

Le loyer ne peut pas être augmenté au-delà de la variation en pourcentage de l'indice des prix à la consommation (IPC) de l'année civile précédente. Il existe deux exceptions à cette règle qui établissent l'augmentation de loyer minimale et maximale :

- si l'IPC de l'année précédente était inférieur à 2 %, les locateurs peuvent augmenter le loyer jusqu'à 2 %;
- si l'IPC de l'année précédente était supérieur à 5 %, les locateurs ne peuvent pas augmenter le loyer de plus de 5 %.

Lorsque l'IPC se situe entre 2 % et 5 %, l'augmentation de loyer doit refléter l'IPC de l'année précédente.



Section 8

Réparations

8.1 Réparation et entretien de la propriété

Le locateur et le locataire ont tous deux des responsabilités en matière de réparations et d'entretien de l'unité locative.

Le locataire doit :

- réparer les dommages qu'il a causés ou que des invités ou des animaux ont causés, même s'il s'agit d'un accident;
- maintenir l'unité locative dans un état qui respecte des normes raisonnables de santé, de propreté et de salubrité;
- communiquer avec le locateur dès que possible lorsqu'une réparation importante est nécessaire en ce qui concerne une installation ou un service fourni par le locateur.

Le locateur doit :

- maintenir la propriété résidentielle dans un état qui respecte les normes en matière de santé, de sécurité et de logement;
- conserver la propriété dans un état qui rend l'unité locative adéquate pour être occupée par un locataire.

Des travaux de réparation qui nuisent à la jouissance paisible du locataire peuvent rendre l'unité locative moins habitable et, par conséquent, en réduire la valeur. Le locataire pourrait alors avoir droit à une réduction de loyer pendant la durée des travaux. Le locateur et le locataire peuvent convenir par écrit d'une réduction de loyer temporaire, ou le locataire peut faire une demande de règlement des différends pour réclamer une réduction du loyer.

8.2 Réparations courantes

Pour faire effectuer des réparations, le locataire doit faire une demande au locateur (de préférence par écrit), dans laquelle il indique que des réparations sont nécessaires et demande qu'elles soient effectuées dans un délai raisonnable.

Lorsque le locateur n'effectue pas la réparation dans un délai raisonnable, le locataire peut présenter une demande de règlement des différends réclamant une ordonnance obligeant le locateur à effectuer les réparations ou à dédommager le locataire.

Il est important de se rappeler que le locateur et le locataire ont le devoir de déployer tous les efforts raisonnables pour atténuer les dommages ou la perte résultant du non-respect de la Loi par l'autre partie. Lorsque le problème est urgent, le locataire devra probablement y faire face rapidement, puis demander un dédommagement au locateur.

Le Bureau de la location résidentielle peut également rendre un ordre :

- établissant que le locataire peut déduire un montant du loyer pour être appliqué à l'entretien ou aux réparations;
- exigeant que le montant d'un loyer à venir soit réduit de façon équivalente à une réduction de la valeur de la location. Par exemple, lorsque le locataire peut utiliser seulement l'une des deux chambres à coucher dans le logement locatif en raison de réparations nécessaires, le locateur peut être tenu de réduire le montant du loyer pour tenir compte de la perte de cette valeur.

8.3 Réparations d'urgence

Les réparations constituent une urgence seulement lorsque la santé ou la sécurité du locataire sont en danger, ou lorsque la propriété ou le bâtiment sont directement menacés.

Voici des exemples de situations d'urgence :

- fuites d'eau importantes dans les tuyaux ou sur le toit;
- appareils sanitaires ou conduites d'égout endommagés ou bloqués;
- systèmes électriques défectueux;
- système de chauffage central ou principal défectueux;
- serrures défectueuses de sorte que des personnes peuvent entrer sans clé dans le logement locatif.

Voici des situations qui ne constituent pas des urgences :

- élément de cuisinière défectueux;
- sonnette défectueuse;
- clés perdues.

Lorsqu'une urgence survient, nous conseillons au locataire d'essayer de communiquer à plus d'une reprise avec la personne désignée par le locateur en cas d'urgence, ce qui accorde à celle-ci un délai raisonnable pour répondre à l'appel.

Si la situation est soumise au règlement des différends, il serait utile que le locataire ait la preuve de ces tentatives de communication, par exemple

un témoin ou des notes écrites. Lorsque la personne à contacter en cas d'urgence ne répond pas, le locataire peut faire exécuter le travail de réparation à un coût raisonnable, puis demander au locateur un remboursement accompagné de la preuve des frais réels qu'il a engagés.

8.4 Remboursement du locataire pour les réparations d'urgence

Le locateur peut devoir indemniser le locataire qui a défrayé les coûts des réparations si ce dernier :

- n'a pas causé le dommage, ni son invité ou son animal de compagnie;
- a tenté de communiquer avec la personne désignée par le locateur en cas d'urgence à plus d'une reprise pour signaler le problème;
- a accordé un délai raisonnable à la personne désignée pour répondre;
- a fourni au locateur un compte rendu écrit des réparations raisonnables accompagné des pièces justificatives, puis a demandé un remboursement au locateur.

Section 9

Jouissance paisible

La Loi établit le droit d'un locataire à la « **jouissance paisible** ».

La « jouissance paisible » n'exige pas que les lieux loués soient exempts de bruit. Cette notion comprend plutôt, sans toutefois s'y limiter :

- une expectative raisonnable de vie privée;
- le droit de ne pas subir de dérangement déraisonnable;
- la possession exclusive de l'unité locative, sous réserve seulement du droit du locateur de pénétrer dans l'unité locative en conformité avec la Loi;
- l'usage, sans entrave importante, des aires communes à des fins raisonnables et légitimes.

9.1 Quand y a-t-il atteinte au droit à la « jouissance paisible »?

Des entraves régulières et continues de la part du locateur, ou la conduite perturbatrice des autres locataires que devrait freiner le locateur, mais qu'il ne contrôle pas, peuvent constituer une atteinte à la jouissance paisible.

De telles entraves peuvent comprendre :

- émettre des bruits déraisonnables et continus;
- entrer dans le logement locatif fréquemment ou sans préavis ni autorisation;
- refuser au locataire l'accès à certaines parties du logement locatif;
- empêcher le locataire de recevoir des invités ou le limiter de façon déraisonnable;
- mettre fin à des services ou en limiter intentionnellement l'accès, ou ne pas payer les factures de sorte que les services sont interrompus;

- forcer le locataire à signer une entente qui réduit ses droits;
- laisser la propriété se détériorer de sorte que le locataire ne peut pas continuer à y vivre en toute sécurité.

Un inconfort ou un inconvénient temporaire ne constitue pas une atteinte à la jouissance paisible.

9.2 Indemnisation en cas d'atteinte

Il peut arriver que le locataire pense que le locateur, ses employés ou d'autres locataires ont porté atteinte à sa jouissance paisible. Dans ce cas, il peut recourir au processus de résolution de différends pour présenter une demande d'indemnité raisonnable au Bureau de la location résidentielle.

Le Bureau tiendra compte des éléments suivants pour réduire ou non la valeur de la location :

- gravité de la situation;
- durée du problème;
- importance de la perte de jouissance.

Le locateur ne devrait normalement pas être tenu responsable des agissements des autres locataires ou des employés ou des mandataires qu'il a embauchés à moins d'avoir d'abord été informé qu'il existe un problème. Toutefois, il peut être suffisant de démontrer que le locateur était au courant du problème et qu'il n'a pas pris de mesures raisonnables pour le corriger. Le locateur ne peut pas être tenu responsable des entraves d'une tierce partie sur laquelle il n'a aucun contrôle.

Section 10

Cannabis et unités locatives

Les **locateurs et les locataires** doivent s'assurer de bien comprendre les lois et règlements qui s'appliquent à la culture et à la consommation de cannabis dans une unité locative. On recommande aux deux parties de discuter des risques possibles et de consigner les termes convenus par écrit en modifiant la convention de location initiale ou en définissant les règles relatives au cannabis dans les nouvelles conventions.

10.1 Cadre législatif du cannabis

Des lois fédérales et territoriales et des règlements municipaux encadrent la culture, la vente et la consommation de cannabis au Yukon. Le texte législatif qui encadre ces activités au Yukon est la *Loi sur le contrôle et la réglementation du cannabis*. Il aborde la culture, la possession, la consommation, la vente et la distribution de cannabis dans le territoire.

10.2 Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle

La *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle* est le principal texte qui, à l'aide des conventions de location, réglemente les relations entre locateurs et locataires.

S'il y a mécontentement entre le locateur et le locataire, l'un ou l'autre peut présenter une demande de règlement des différends au Bureau de la location résidentielle.

Cette loi autorise les locateurs à restreindre la tenue d'activités qui pourraient causer des dommages à leur propriété, les empêcher de jouir de leur propriété ou nuire aux autres locataires – ce qui inclut les activités liées au cannabis. Elle stipule toutefois que ces restrictions ne doivent pas porter atteinte aux locataires.

10.3 Consommation de cannabis dans une unité locative

En vertu de la *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle*, la convention de location peut inclure des **règles raisonnables** visant à protéger la propriété, y compris l'autorisation, l'interdiction ou l'encadrement de la consommation de cannabis des locataires dans les unités locatives. On entend par consommation du cannabis, toutes les méthodes d'absorption de la substance, y compris l'inhalation de la fumée, la vaporisation et l'ingestion. Les locataires et les locateurs doivent être au fait des modalités suivantes :

- si le locateur n'a pas donné d'interdiction explicite d'une méthode d'absorption particulière, le locataire peut consommer du cannabis dans une unité locative en toute légalité;
- si une convention de location précise une interdiction de fumer, cette dernière s'appliquera automatiquement à la fumée et à la vapeur de cannabis, à moins que le locateur et le locataire en conviennent autrement par écrit;
- il est interdit de consommer du cannabis dans les aires communes (corridors, escaliers, etc.) d'un immeuble à logements multiples.

10.4 Culture de cannabis dans une unité locative

La *Loi sur le contrôle et la réglementation du cannabis* autorise la culture d'au plus quatre plants de cannabis par ménage. Cependant, conformément à la *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle*, les locateurs peuvent restreindre la culture de cannabis dans leur propriété.

Lorsqu'une convention de location ne précise pas d'interdiction relative à la culture de cannabis, le locataire peut légalement faire pousser jusqu'à quatre plants dans l'unité locative, dans la mesure où :

- la culture de cannabis ne nuit pas aux autres résidents et ne cause pas de dommages à la propriété;
- il n'y a aucun règlement administratif en place qui interdit la culture de cannabis sur la propriété.

Les locataires qui font pousser des plants dans leur unité locative doivent se conformer aux règles établies dans leur convention de location et respecter la *Loi sur le contrôle et la réglementation du cannabis* et ses règlements.

La Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle protège les propriétaires de condominium seulement s'ils louent leur propriété à un locataire. Ils peuvent obtenir plus d'information à ce sujet auprès du conseil d'administration de leur condominium ou de leur conseiller juridique.

Il faut se rappeler que la limite est de quatre plants de cannabis **par ménage**, et non par personne. Ainsi, deux personnes qui résident sous le même toit ne peuvent pas faire pousser huit plants.

10.5 Maisons mobiles : consommation et culture de cannabis

Les indications suivantes s'appliquent aux situations relatives aux maisons mobiles :

- conformément à la *Loi sur le contrôle et la réglementation du cannabis*, un propriétaire de maison mobile située sur un emplacement loué peut consommer et cultiver du cannabis dans sa maison;
- cependant, comme pour les autres logements assujettis à la *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle*, le propriétaire d'emplacement pour maisons mobiles (le locateur) peut restreindre les activités de consommation et de culture de cannabis sur le terrain extérieur à la maison mobile;
- un propriétaire d'emplacement ne peut, sans motif raisonnable, empêcher les propriétaires de maisons mobiles de consommer ou de cultiver du cannabis dans leur maison mobile;
- les propriétaires de maison mobile qui louent leur résidence peuvent, tout comme les autres locateurs, restreindre la consommation et la culture de cannabis de leurs locataires.



10.6 Condominiums : consommation et culture de cannabis

En vertu de la *Loi sur les condominiums*, l'association condominiale a le pouvoir d'établir des politiques et des règlements administratifs visant à restreindre la consommation et la culture de cannabis.

Les propriétaires de condominium devraient inclure les déclarations et les règlements administratifs de l'association dans les conventions de location. Pour être applicables, ces éléments doivent être clairement précisés au locataire.

Tout comme les autres locataires, les propriétaires de condominium qui louent leur propriété peuvent restreindre ou limiter la consommation et la culture de cannabis dans le logement loué.

10.7 Sécurité des lieux et résidents

Même s'il a l'autorisation de son locateur, le locataire doit faire preuve de prudence et de responsabilité lorsqu'il consomme ou cultive du cannabis.

Si le locateur juge que les activités liées au cannabis compromettent la sécurité de sa propriété ou portent atteinte aux droits des autres locataires, il devrait en discuter avec le locataire. Si le problème persiste, le locateur serait en droit d'émettre un avis de fin de location.

Par exemple, un locateur pourrait émettre un avis de fin de location à un locataire qui a modifié le système de ventilation ou le système électrique sans l'autorisation du locateur, a fumé dans une zone interdite ou a enfreint de quelque façon la convention de location relative au cannabis.



Section 11

Violence familiale et location

11.1 Services d'hébergement d'urgence

Vous êtes victime de violence familiale? Avant d'aborder toutes questions relatives à votre location, il est impératif que vous preniez les mesures nécessaires pour assurer votre sécurité. Si vous devez fuir votre domicile et trouver un refuge, les établissements suivants offrent un service d'hébergement d'urgence aux femmes et aux enfants du Yukon.

1. Kaushee's Place et Betty's Haven – Maison de transition pour femmes victimes de violence du Yukon

Fournit un service d'hébergement dans un environnement sûr, confidentiel et sans jugement, et offre du soutien aux femmes (et à leurs enfants) en situation de crise ou victimes de violence familiale ou de mauvais traitements.

Téléphone : 867-668-5733 (ligne d'écoute téléphonique d'urgence)

Site Web :

www.womenstransitionhome.ca (en anglais)

2. Refuge pour femmes de Dawson

Apporte du soutien aux femmes (et à leurs enfants) en situation de crise, en plus de travailler à la défense de leurs droits. Les services sont confidentiels et offerts 24 heures sur 24. L'établissement propose aussi des services d'hébergement d'urgence.

Téléphone : 867-993-5086

3. Help and Hope For Families – Maison de transition et refuge pour femmes victimes de violence de Watson Lake

Propose les services suivants : ligne d'urgence 24 heures sur 24, prévention, défense des droits, renseignements, aiguillage et soutien. L'établissement offre aussi des services d'hébergement d'urgence.

Téléphone : 867-536-7233

11.2 Mettre fin à une location

Une fois en sûreté, il se peut que vous ayez à vous questionner sur votre situation de location. La fin d'une location peut faire l'objet d'un consentement mutuel, c'est-à-dire lorsque le locateur et le locataire consentent **par écrit** à mettre fin à la location. Les délais de préavis ne s'appliquent pas. La date de fin de la location est déterminée d'un commun accord entre les deux parties.

Un locataire peut mettre fin à une location sans consentement mutuel, lorsqu'un locataire donne au locateur un avis pour mettre fin à la location. Cet avis **doit** être remis au plus tard la journée précédant le jour du mois auquel le loyer est exigible (ex. si le loyer est exigible le 1^{er} jour du mois, le locateur doit avoir reçu l'avis au plus tard au cours de la dernière journée du mois précédent).

Dans les cas de locations périodiques, les délais de préavis suivants doivent être respectés :

- location à la semaine : au moins une (1) semaine à l'avance;
- location à l'année : au moins trois (3) mois à l'avance;
- locations périodiques autres (ex. location au mois) : au moins un (1) mois à l'avance.

On peut se procurer tous les formulaires d'avis pour mettre fin à la location auprès du Bureau de la location résidentielle, sur le site Web yukon.ca. Si vous avez des questions sur la façon de procéder au moment de mettre fin à une location, communiquez avec un responsable du Bureau, par téléphone, au 867-667-5944 ou (sans frais) au 1-800-661-0408, poste 5944, ou par courriel à rto@gov.yk.ca.

11.3 Dépôts de sécurité

Une fois que le locataire a quitté le logement **et** qu'il a donné au locateur une adresse de réexpédition par écrit, le locateur a 15 jours pour prendre l'une des dispositions suivantes :

- rembourser au locataire la totalité du dépôt de sécurité;
- obtenir le consentement écrit du locataire pour conserver la totalité ou une partie du dépôt de sécurité;
- présenter une demande de règlement des différends au Bureau de la location résidentielle afin qu'un arbitre décide si le locateur peut conserver la totalité ou une partie du dépôt de sécurité.

Si le locateur ne respecte pas ces démarches, le locataire peut présenter une demande de règlement des différends au Bureau de la location résidentielle. Un arbitre déterminera si le dépôt doit être remis au locataire et, le cas échéant, le locateur doit rembourser l'argent au locataire.

11.4 Négociation de nouvelles modalités de la convention de location

Si vous désirez conserver votre location auprès du même locateur en vertu de nouvelles modalités de location (ex. modifier dans la convention de location la liste des personnes résidant dans le logement), vous devez :

- négocier les nouvelles modalités de location avec le locateur;
- consentir par écrit aux nouvelles modalités.

Si vous désirez sous-louer ou céder l'unité locative à une autre personne afin de respecter les termes de la convention de location, vous devez aviser par écrit le locateur de votre demande de sous-louer ou de céder l'unité locative. Vous devez soumettre votre demande au locateur avec un préavis d'au moins un mois.

Ainsi le locateur doit recevoir votre demande au plus tard la journée précédant le jour du mois auquel le loyer est exigible (ex. si le loyer est exigible le 1^{er} jour du mois, le locateur doit avoir reçu l'avis au plus tard au cours de la dernière journée du mois précédent).

Le locateur **ne peut** refuser sans motif raisonnable de consentir à la cession ou à la sous-location de l'unité locative.

11.5 Ressources pour améliorer votre sécurité au foyer

Les Services aux victimes peuvent vous aider à renforcer votre sécurité dans le logement locatif. Exemples : accompagnement dans les démarches d'obtention d'une ordonnance de non-communication, création d'un plan d'évacuation, changement des serrures (avec l'autorisation du locateur).

Services aux victimes

Téléphone : 867-667-8500

Sans frais (au Yukon) : 1-800-661-0408, poste 8500

Courriel : victim.services@gov.yk.ca

Adresse : 301, rue Jarvis, 2^e niveau, Whitehorse (Yukon)

11.6 Renseignements sur les logements locatifs au Yukon

Le Bureau de la location résidentielle est responsable de l'application de la *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle*, qui s'applique à la majorité des locations au Yukon. Si vous désirez obtenir de plus amples renseignements ou si vous avez des questions concernant la Loi, veuillez communiquer avec l'organisme. Le personnel du Bureau de la location résidentielle respecte la vie privée des personnes qui le contacte et, avec leur consentement, peut les aiguiller vers d'autres organismes en mesure de les aider.

Bureau de la location résidentielle

Téléphone : 867-667-5944

Sans frais (au Yukon) : 1-800-661-0408, poste 5944

Courriel : rto@gov.yk.ca

Adresse : 307, rue Black, 1^{er} niveau, Whitehorse (Yukon)



Section 12

Autres droits et responsabilités

12.1 Fin de l'accès aux installations ou services non essentiels, ou limite à celui-ci

Le locateur ne peut pas mettre fin aux installations ou aux services non essentiels ou en limiter l'accès tant que le locataire et lui n'ont pas convenu du montant du dédommagement (qui équivaut généralement à la valeur du service interrompu). Le locateur ne peut en aucun cas mettre fin aux services essentiels ou en limiter l'accès.

Le locataire peut contester la modification proposée en présentant une demande de règlement des différends.

12.2 Frais interdits

Les frais interdits comprennent :

- frais pour la remise initiale des clés ou du dispositif d'accès;
- frais pour la présence d'invités (qu'un invité passe la nuit ou non);
- frais pour le remplacement des clés, si cela est nécessaire parce que le locateur a changé les serrures.

12.3 Frais permis

La convention de location doit préciser quels frais peuvent être perçus par le locateur.

Les frais permis comprennent :

- frais pour le remplacement des clés, pour des clés supplémentaires ou pour un dispositif d'accès. Les droits ne peuvent pas être

supérieurs au coût de remplacement des clés ou du dispositif;

- frais pour chèque sans provision : Si la convention de location contient une telle clause, le locateur pourrait faire payer au locataire les frais pour chèque sans provision exigés par la banque si le paiement du loyer n'est pas couvert.

Le locateur pourrait aussi faire payer :

- des frais administratifs supplémentaires, jusqu'à concurrence de 25 \$, si le paiement par le locataire est refusé pour insuffisance de fonds;
- des frais pour des services demandés par le locataire, si ces services ne sont pas prévus dans la convention de location (ex. nettoyage des moquettes).

12.4 Personne supplémentaire se joignant au ménage

La convention de location doit énumérer tous les locataires et doit également indiquer le **nombre maximal d'occupants** autorisés dans l'unité locative. Si le locateur entend augmenter le loyer lorsque d'autres personnes emménagent dans le logement, le montant doit être inscrit et faire intégralement partie de la convention de location au début de la location.

Si le nombre d'occupants dans le logement locatif dépasse le nombre maximal précisé dans la convention de location, cela constitue une violation d'une clause importante. Le locateur peut alors donner au locataire un préavis de 14 jours pour mettre fin à la location pour un motif valable.



12.5 Surpeuplement

Le nombre de personnes pouvant habiter une unité locative ne doit pas dépasser le nombre maximal permis par le code de prévention des incendies, établi en vertu de la *Loi sur la prévention des incendies*, et par toute autre norme applicable portant sur la santé et la sécurité.

Section 13

Sous-location et cession

La **sous-location** est un contrat par lequel le locataire initial (« locataire n° 1 ») loue l'unité locative à un nouveau locataire (« locataire n° 2 »). La convention de location du locataire n° 1 avec le locateur initial reste en vigueur pendant toute la période où le locataire n° 2 (ou sous-locataire) vit dans l'appartement. Le locataire initial n° 1 devient le locateur du locataire n° 2, et il doit avoir une convention de location écrite avec celui-ci. Ainsi, il existe deux relations locatives et deux conventions de location distinctes :

- entre le locateur initial et le locataire n° 1;
- entre le locataire n° 1 (maintenant le 2^e locateur) et le locataire n° 2.

*Il n'y a pas de convention de location ou de relation locateur-locataire entre le locateur initial et le locataire n° 2.

Une **cession** est un contrat par lequel le locataire initial cède le logement locatif à un nouveau locataire, qui poursuit la location en vertu de la convention de location initiale. L'obligation du locataire initial envers le locateur prend fin. La relation contractuelle qui se poursuit est entre le locateur initial et le nouveau locataire. Le nouveau locataire n'est pas responsable des actes ou des manquements du locataire initial survenus avant la date de cession. Cependant, les parties **doivent** modifier la convention de location initiale pour indiquer clairement qu'elle se poursuit, mais que l'une des parties a changé.

Le locataire doit obtenir le **consentement écrit** du locateur avant de procéder à une sous-location de l'unité locative ou à une cession de la convention de location à une autre personne. Si le locataire n'obtient pas le consentement du locateur, ce dernier peut donner au locataire initial un préavis de 14 jours lui indiquant qu'il met fin à la location.

Le locateur ne peut pas refuser sans motif raisonnable de consentir à la sous-location ou à la cession.



Section 14

Accès

14.1 Droit d'accès des locataires et des invités

Il est interdit au locateur de limiter l'accès au logement locatif aux personnes suivantes :

- le locataire;
- les invités du locataire;
- les candidats politiques ou leurs représentants qui sollicitent les électeurs ou qui distribuent des documents électoraux.

Il est interdit au locateur et au locataire de modifier le moyen donnant accès au logement locatif, comme changer les serrures, sauf d'un commun accord ou par ordre du Bureau de la location résidentielle.

14.2 Droit d'accès du locateur

Le locateur peut pénétrer dans l'unité locative du locataire après lui avoir donné un préavis écrit indiquant la date, l'heure et les motifs de l'entrée. Le locataire doit recevoir l'avis écrit au moins 24 heures et au plus sept jours avant la date de l'entrée. Les motifs de l'entrée doivent être raisonnables et l'entrée doit avoir lieu entre 8 h et 20 h (sauf si les parties en conviennent autrement). Lorsqu'un avis en bonne et due forme a été donné au locataire, le locateur peut entrer, que le locataire soit sur les lieux ou non.

Le locateur peut également entrer :

- si le locataire accorde son consentement;
- s'il a obtenu un ordre du Bureau de la location résidentielle;
- s'il y a urgence et qu'il est nécessaire d'entrer pour protéger la vie ou la propriété.

Le locateur est autorisé à accéder aux aires communes de la propriété résidentielle sans donner un avis au locataire.



Section 15

Serrures

15.1 Au moment de l’emménagement

Le locateur doit fournir sans frais à chaque locataire une clé ou un dispositif d’accès à l’immeuble et à l’unité.

15.2 Changement des serrures

Le locateur et le locataire ne doivent pas changer les serrures de l’unité locative sans l’autorisation écrite de l’autre partie.

Lorsque le locataire change les serrures sans l’autorisation du locateur, ce dernier peut donner un avis écrit au locataire mentionnant qu’il a contrevenu à la *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle* et qu’il doit corriger la situation dans un délai raisonnable. Le locataire doit remettre les serrures d’origine et assumer les coûts des travaux ou donner les clés des nouvelles serrures au locateur. Si la serrure d’origine était adaptée pour une utilisation avec une clé passe-partout, le locataire doit restaurer la serrure d’origine. Le locataire pourrait être responsable du coût de remplacement des clés si le locateur est forcé de changer les serrures.



Section 16

Avis de fin de location

Le locataire et le locateur peuvent mettre fin à une location en donnant un avis à cet effet.

Le type d'avis, le moment de le donner et la manière de le faire font l'objet de règles très strictes, qui dépendent des éléments suivants :

- votre situation (locateur ou locataire);
- le type de location (à durée déterminée ou périodique);
- le motif de résiliation de la location.

16.1 Location à durée déterminée et location périodique

Pour savoir quel type d'avis vous pouvez donner, vous devez savoir quel type de location vous avez.

Il existe deux grandes catégories de location en vertu de la *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle* : la location à **durée déterminée** et la location **périodique**. La convention de location doit clairement indiquer à laquelle de ces deux catégories appartient la location.

Location à durée déterminée

Une convention de location à durée déterminée comporte une date de début et une date de fin, qui **doivent toutes deux** être clairement indiquées. La convention précise également si la location peut être prolongée ou si le locataire doit quitter les lieux le jour où la location prend fin.

Dans le cas d'une location à durée déterminée, la loi **n'exige pas** que les parties donnent un avis pour mettre un terme à la location à la date de fin indiquée dans la convention. La location se termine simplement à la date convenue.

Le locateur qui souhaite mettre fin à une location à durée déterminée avec motif doit **utiliser l'avis de 14 jours pour mettre fin à une location** du Bureau de la location résidentielle. Le locataire a le choix. La personne qui remet l'avis doit indiquer sur le formulaire le motif de la résiliation de la location.

On peut se procurer ce document en personne au Bureau de la location résidentielle, à Whitehorse, ou en ligne sur le site yukon.ca.

Si un locataire ou un locateur souhaite résilier une location à durée déterminée avant l'échéance établie, il ne peut le faire qu'avec motif (raison acceptable sur le plan juridique). Sinon, les deux parties doivent, par accord écrit, s'entendre sur une nouvelle date de fin de location.

Location périodique

La location périodique n'établit pas de date de fin déterminée, mais indique clairement s'il s'agit d'une location à la semaine, au mois, à l'année ou autre.

La location périodique (généralement au mois ou à l'année) se répète et se poursuit indéfiniment jusqu'à ce que le locateur ou le locataire donne l'avis écrit approprié de fin de location. Si aucune des parties ne donne l'avis approprié, la location ne prend pas fin.

Le locataire et le locateur peuvent mettre un terme à une location périodique pour un motif valable (raison acceptable sur le plan juridique) ou s'ils consentent par écrit à mettre fin à la location.

Le locataire peut également donner un délai de préavis approprié (en l'absence de motif valable).

Le locateur peut mettre fin à une location périodique avec un préavis de trois mois si lui ou un membre de sa famille immédiate occupera l'unité locative.

Le **locateur** qui souhaite mettre fin à une location périodique **avec motif** doit utiliser l'**avis de 14 jours pour mettre fin à une location** du Bureau de la location résidentielle. Le locataire a le choix. La personne qui remet l'avis doit indiquer sur le formulaire le motif de la résiliation de la location.

Le locataire qui souhaite mettre fin à une location périodique **sans motif** doit donner le délai de préavis approprié indiqué ci-dessous et peut utiliser le formulaire approprié du Bureau de la location résidentielle.

Période de location	Préavis requis	Formulaire
Location au mois	Un (1) mois complet	Avis d'un mois pour mettre fin à la location
Location à la semaine	Une (1) semaine complète	Modification de l'avis d'un mois pour mettre fin à la location
Location à l'année	Trois (3) mois complets	Avis de trois mois pour mettre fin à la location
Autre	Un (1) mois complet	Avis d'un mois pour mettre fin à la location

Le **locateur** qui souhaite mettre fin à une location périodique pour que lui ou un membre de sa famille immédiate occupe l'unité locative doit utiliser le formulaire approprié et donner le délai de préavis requis indiqué ci-après.

Période de location	Préavis requis	Formulaire
Location au mois	Deux (2) mois complets	Avis de deux mois pour mettre fin à la location
Location à la semaine	Une (1) semaine complète	Modification de l'avis de deux mois pour mettre fin à la location
Location à l'année	Trois (3) mois complets	Avis de trois mois pour mettre fin à la location
Autre	Un (1) mois complet	Avis d'un mois pour mettre fin à la location

Se reporter à l'article 16.3 pour en savoir plus sur la méthode de calcul des délais requis pour mettre fin à une location périodique sans motif.

Le locateur ne peut plus mettre fin à une location sans motif. Il peut uniquement invoquer les articles 47 ou 49 qui lui donnent ce droit si lui ou un membre de sa famille immédiate souhaite emménager dans l'unité locative.

16.2 Raison acceptable pour mettre fin à une location avec motif

Vous pouvez donner un avis pour mettre fin à une location avec motif, tant pour les locations à durée déterminée que pour les locations périodiques. Toutefois, pour mettre un terme à une location avec motif, vous devez indiquer sur l'avis une raison acceptable sur le plan juridique.

Locataires

Un locataire peut donner au propriétaire un **avis de 14 jours pour mettre fin à la location avec motif** si le locateur ne respecte pas une clause importante de la convention de location (ex. il ne fait pas les réparations nécessaires dans le logement ou n'offre pas les services et les installations convenus dans la convention de location).

Avant de mettre fin à la location, le locataire doit aviser le locateur du problème, de préférence par écrit, et lui accorder un délai raisonnable pour régler la situation.

Locateurs

Un locateur peut donner au locataire un **avis de 14 jours pour mettre fin à la location avec motif** pour l'une des raisons suivantes :

- le locataire ne verse pas le dépôt de sécurité dans les 30 jours suivant la date indiquée dans la convention de location;
- le locataire n'a pas fait réparer les dommages dans un délai raisonnable;
- le locataire paie le loyer en retard de façon répétée;
- le nombre d'occupants dépasse le nombre maximal permis dans l'unité locative;
- le locataire n'a pas respecté la convention de location et n'a pas remédié à la situation dans un délai raisonnable après avoir reçu un avis le sommant de le faire;
- le locataire, ou une personne à laquelle il a donné accès à la propriété résidentielle (invité ou autre occupant autorisé), a gravement nui à un autre occupant, au locateur ou à un voisin dans une propriété adjacente;
- le locataire donne sciemment de faux renseignements à un locataire ou à des acheteurs potentiels;
- le locataire, ou une personne à laquelle il a donné accès à la propriété résidentielle, compromet sérieusement la santé ou la sécurité du locateur, d'un autre occupant ou d'un voisin;
- le locataire, ou une personne à laquelle il a donné accès à la propriété résidentielle soumet la propriété du locateur à un risque important;
- le locataire, ou une personne à laquelle il a donné accès à la propriété, s'est adonné à des activités illégales qui ont causé ou pourraient vraisemblablement causer des dommages à la propriété du locateur;
- le locataire, ou une personne à laquelle il a donné accès à la propriété, a nui ou pourrait vraisemblablement nuire à la jouissance paisible, à la sécurité ou au bien-être physique d'un autre locataire ou occupant, du locateur ou d'un voisin dans une propriété adjacente;
- le locataire, ou une personne à laquelle il a donné accès, a mis en péril ou pourrait vraisemblablement mettre en péril un droit ou un intérêt d'un autre locataire ou occupant, du locateur ou d'un voisin dans une propriété adjacente;

- le locataire ne s'est pas conformé à un ordre du Bureau de la location résidentielle dans les 30 jours suivant la date de réception ou la date limite fixée dans l'ordre, si elle est postérieure;
- le locataire, ou une personne à laquelle il a donné accès à la propriété, a causé des dommages extraordinaires à l'immeuble.

Avant de mettre fin à la location, le locateur doit aviser le locataire du problème, de préférence par écrit, et lui accorder un délai raisonnable pour régler le problème.

Lorsqu'à une seule occasion le locataire omet de payer le loyer, le locateur peut lui donner un préavis de 14 jours. Toutefois, si le locataire paie la totalité du loyer impayé dans les cinq jours suivant la réception de l'avis, l'avis devient nul et la location se poursuit.

16.3 Calcul du délai d'avis de fin de location périodique

Juridiquement, les locateurs et les locataires doivent donner le délai de préavis approprié en fonction de la durée de location en vigueur. Un avis d'un mois doit couvrir un mois complet de location (qui n'est pas forcément un mois civil selon la période de location). Le délai de préavis d'un mois commence à courir le jour précédant la date où le loyer est dû.

Location au mois – locataires

Pour mettre fin à une location au mois, le locataire doit donner un avis de fin de location d'un mois complet de location.

Exemple : Si le loyer est exigible le 1^{er} juillet, le locataire doit signifier le préavis d'un mois le 30 juin ou avant. Le mois de juillet représente ainsi la période de préavis d'un mois complet de location, ce qui signifie que la location prendra fin le 31 juillet.

Location au mois – locateurs

Pour mettre fin à une location au mois, le locateur doit donner un avis de location de deux mois complets de location.

Exemple : Si loyer est exigible le 1^{er} juillet, le locateur doit signifier le préavis de deux mois le 30 juin ou avant. Les mois de juillet et août représentent ainsi la période de préavis de deux mois complets de location, ce qui signifie que la location prendra fin le 31 août.

Location à l'année

Dans le cas d'une location à l'année, le locateur ou le locataire doivent donner un préavis de trois mois complets de location.

Exemple : Si le loyer est exigible le 1^{er} juillet, le locateur ou le locataire doivent signifier le préavis de trois mois le 30 juin ou avant. Les mois de juillet, août et septembre constituent la période de préavis de trois mois complets de location, ce qui signifie que la location prendra fin le 30 septembre.

16.4 Exceptions et autres exigences relatives à la période de préavis

Changement d'usage d'un site de maison mobile

Lorsqu'un locateur a l'intention de convertir la totalité ou une partie importante d'un parc de maisons mobiles à un usage autre que d'habitation ou à un usage d'habitation autre qu'un parc de maisons mobiles, et qu'il donne un avis pour ce motif, dans ce cas, il doit donner un préavis de 18 mois complets pour mettre fin à la location.

Conversion en condominium

Lorsqu'un locateur donne un avis de fin de location afin de pouvoir vendre l'unité locative à titre de partie privative ou d'une portion de partie privative, le préavis requis est de six mois complets de location.

Le locataire cesse d'être admissible à une unité locative subventionnée

Le locateur peut signifier un préavis d'un mois (au lieu des deux mois habituels) pour mettre fin à la location si le locataire cesse d'être admissible à une unité locative subventionnée.

16.5 Exigences relatives aux avis écrits

Le Bureau de la location résidentielle fournit les formulaires d'avis aux locateurs et aux locataires. Lorsqu'un locateur donne un avis, il doit toujours utiliser le formulaire approprié. On peut se les procurer sur le site Web yukon.ca ou en personne au Bureau, à Whitehorse. Les locataires ont le choix d'utiliser les formulaires du Bureau ou non.

Tous les avis de fin de location doivent respecter les exigences écrites suivantes :

- le préavis doit être présenté par écrit;
- le préavis doit être daté et signé par la partie donnant l'avis;
- le préavis doit mentionner clairement l'adresse de l'unité locative;
- le préavis doit préciser la date de prise d'effet de l'avis de fin de location (à savoir la date où le locataire doit quitter le logement).

En outre, si un avis est donné avec motif, la partie donnant l'avis doit en expliquer la raison sur le document.

16.6 Signification d'un avis de fin de location

Locataires

Que le locataire mette fin à une location avec ou sans motif, il doit s'assurer de remettre (ou de « signifier ») un avis **écrit** au locateur de l'une des façons suivantes :

- en personne au locateur ou à la personne qui agit à titre de mandateur pour ce dernier. L'avis sera considéré comme signifié le jour même;
- par la poste (par courrier ordinaire ou par courrier recommandé). L'avis sera considéré comme signifié après cinq jours complets à partir de la date de son envoi;
- suivant un ordre du Bureau de la location résidentielle. On a généralement recours à cette méthode lorsque la signification au locateur en personne ou par la poste est impossible.

Le locataire doit toujours conserver en dossier les renseignements concernant la façon dont l'avis a été signifié, y compris le lieu et la date de l'envoi.

Si le locataire décide de simplement donner une copie de l'avis écrit, il doit la remettre en main propre au locateur ou à son mandataire. Le locataire ne peut envoyer l'avis par courriel, ni le laisser dans la boîte aux lettres ou sous la porte du locateur. Si le locataire choisit d'envoyer l'avis, le Bureau de la location résidentielle conseille fortement un envoi par courrier recommandé, car il procure au locataire un reçu attestant la date à laquelle l'avis a été posté.

Locateurs

Le locateur doit s'assurer que le locataire reçoive un avis écrit de l'une des façons suivantes :

Si le locateur décide de simplement donner une copie de l'avis écrit, il doit la remettre en main propre. Le locateur ne peut envoyer l'avis par courriel, ni le laisser dans la boîte aux lettres ou sous la porte du locataire. Si le locateur choisit d'envoyer l'avis, il doit le faire par courrier recommandé, car il lui procure un reçu attestant la date à laquelle l'avis a été posté.

Le locateur doit s'assurer que le locataire reçoive un avis **écrit** de l'une des façons suivantes :

- en personne au locataire ou à la personne qui agit à titre de mandataire pour ce dernier. L'avis sera considéré comme signifié le jour même;
- en 1) accrochant une copie à la porte avant de l'unité locative du locataire ou à un autre endroit à la vue à cette adresse **et** en 2) envoyant également une copie par la poste (par courrier régulier ou par courrier recommandé) au locataire à l'adresse de l'unité locative. L'avis est considéré comme signifié après cinq jours complets à partir de la date de son envoi;

- en envoyant une copie par courrier recommandé à l'adresse du logement locatif ou à une adresse de réexpédition fournie par le locataire. L'avis est considéré comme signifié après cinq jours complets à partir de la date de son envoi.
- suivant un ordre du Bureau de la location résidentielle. On a généralement recours à cette méthode lorsque la signification au locataire en personne ou par la poste est impossible.

Le locateur doit toujours conserver en dossier les renseignements concernant la façon dont l'avis a été signifié, y compris le lieu et la date de l'envoi.

16.7 Contestation d'un avis de fin de location

Un locateur ou un locataire peut, pour un motif valable, contester l'avis de fin de location en présentant une demande de règlement des différends au Bureau de la location résidentielle.

Un locataire ou un locateur peut contester un avis de 14 jours pour mettre fin à une location si le locateur ou un membre de sa famille immédiate souhaite occuper l'unité locative. Dans ce cas, il doit présenter une demande de règlement des différends dans les 10 jours suivant la réception de l'avis de fin de location. Ces périodes sont calculées en **mois civils** et **comprennent les fins de semaine et les jours fériés**.

Les **locataires** peuvent contester un avis de deux ou trois mois pour mettre fin à une location. Dans ce cas, il doit présenter une demande de règlement des différends dans les dix jours suivant la réception de l'avis de fin de location. Ces périodes sont calculées en **mois civils** et comprennent les **fins de semaine** et les **jours fériés**.

Si personne ne présente de demande de règlement des différends, les deux parties sont réputées avoir accepté que la location prend fin à la date indiquée dans l'avis, et le locataire doit quitter le logement à cette date. L'envoi d'une lettre à la personne qui a donné l'avis de fin de location ou une discussion verbale ne suffisent pas pour l'annuler l'avis et prolonger le délai permettant de présenter une demande de règlement des différends.



Section 17

Lorsque la location prend fin

17.1 Fin de la location

La location prend fin lorsque :

- la convention de location est à durée déterminée et prévoit que le locataire libérera le logement à la fin du bail;
- le locataire ou le locateur donne un avis pour mettre fin à une location périodique conformément à la *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle*;
- des circonstances indépendantes du contrôle du locateur ou du locataire font en sorte que la convention de location ne peut pas se poursuivre (ex. incendie ou inondation);
- le locataire abandonne le logement;
- le locateur a le droit de mettre fin à la location en vertu d'un ordre rendu par le Bureau de la location résidentielle;
- le locateur et le locataire consentent par écrit à mettre fin à la location.

17.2 Date et heure du déménagement

Le locataire doit quitter l'unité locative avant 13 h le dernier jour de la location. Cela signifie qu'il doit laisser le logement propre et remettre toutes les clés ou tous les autres moyens d'accès au locateur au plus tard à 13 h le dernier jour.

Lorsque le locataire ne libère pas l'unité locative avant 13 h le dernier jour de la location, il peut être responsable de toutes les dépenses occasionnées au locateur. Ces dépenses peuvent comprendre celles engagées par le locateur pour répondre aux besoins du nouveau locataire et pour entreposer ses biens jusqu'à ce qu'il puisse emménager dans le logement, ou une somme en dédommagement pour perte de loyer locatif.

Un rapport d'inspection de l'état des lieux doit être effectué à la fin de la location.

Le Bureau de la location résidentielle recommande d'utiliser le rapport d'inspection de l'état des lieux approuvé, qui peut être utilisé pour les inspections à l'emménagement ou au déménagement.



17.3 Convention de location à durée déterminée

Le locataire peut quitter le logement sans préavis à la date prévue de fin de la convention à durée déterminée. Toutefois, si le locataire n'est pas obligé de quitter l'unité locative à la date prévue de fin de la convention à durée déterminée et que le locateur et le locataire n'ont pas conclu de nouvelle convention de location, ils sont réputés avoir renouvelé la convention à titre de location au mois selon les mêmes modalités.

Le locataire doit obtenir le consentement écrit du locateur pour mettre fin à une convention de location à durée déterminée à une date autre que la date convenue.

Le locataire qui met fin à une location à durée déterminée de façon anticipée sans l'accord du locateur peut être tenu responsable des pertes subies par ce dernier, comme la perte de loyer.

Le locataire peut également demander au locateur l'autorisation de sous-louer le logement ou de céder la convention de location.

Le locateur et le locataire désirant naturellement atténuer ou limiter leurs pertes respectives, les parties devraient généralement collaborer afin de trouver une solution appropriée. Dans la pratique, cela signifie que les deux parties doivent consentir des efforts raisonnables pour trouver un nouveau locataire.



Section 18

Ordre de prise ou de reprise de possession

Le locateur peut recourir au processus de demande de résolution de différends pour obtenir un ordre de reprise de possession du Bureau de la location résidentielle. Un ordre de reprise de possession donne au locateur le droit de reprendre l'unité locative et oblige le locataire à quitter les lieux. Avant de présenter une demande de reprise de possession, le locateur doit signifier un avis de fin de la location au locataire et être en mesure de prouver que cet avis a été signifié de la façon appropriée.

18.1 Lorsque le locataire ne quitte pas les lieux

Le locateur ne peut pas expulser physiquement un locataire sans un ordre de reprise de possession, même lorsque la location a pris fin. Le locateur ne peut pas non plus bloquer l'accès au locataire, saisir ses biens ou interrompre les services essentiels (tels que l'électricité ou le chauffage).

Pour expulser le locataire, le locateur doit d'abord obtenir un ordre de reprise de possession du Bureau de la location résidentielle. Le locateur doit ensuite signifier l'ordre de reprise de possession au locataire. Lorsque le locataire ne libère pas les lieux à la date indiquée sur l'ordre, le locateur doit alors déposer l'ordre de reprise de possession à la Cour suprême pour le faire exécuter.

18.2 Refus de donner un ordre de reprise de possession

Dans les circonstances suivantes, le Bureau de la location résidentielle peut refuser d'accorder un ordre de reprise de possession :

- l'avis a été donné par le locateur suite à une plainte par le locataire auprès d'une institution gouvernementale pour une violation par le locateur d'une loi en matière de normes de santé, de sécurité ou de logement;
- l'avis a été donné par le locateur suite à une tentative par le locataire de faire valoir ses droits.



Section 19

Remboursement du dépôt de sécurité

Après que le locataire a quitté le logement **et** qu'il a donné au locateur une adresse de réexpédition par écrit, le locateur a 15 jours pour prendre l'une des dispositions suivantes :

- remettre au locataire le dépôt de sécurité avec les intérêts courus;
- obtenir le consentement écrit du locataire pour toute déduction à retenir du dépôt de sécurité et remettre la différence au locataire;
- présenter une demande de règlement des différends visant à conserver la totalité ou une partie du dépôt de sécurité si le locataire n'est pas d'accord avec les déductions demandées.

Le locateur qui veut conserver la totalité ou une partie du dépôt de sécurité doit :

- obtenir le consentement écrit du locataire;
- obtenir un ordre du Bureau de la location résidentielle l'autorisant à déduire un montant déterminé du dépôt.

Le locateur peut vouloir conserver **une partie** du dépôt pour couvrir :

- les dommages qu'ont causés le locataire, ses invités ou ses animaux de compagnie à l'unité locative au-delà de l'usure normale;
- les loyers, les frais de combustible ou de services publics impayés;
- le changement des serrures ou la fabrication de nouvelles clés si le locataire n'a pas rendu les clés;

- les coûts raisonnables qu'a entraînés le fait que le locataire a quitté les lieux sans avoir dûment donné un préavis.

Le locateur peut conserver **la totalité du** dépôt de sécurité lorsque :

- le locataire ne fournit pas une adresse de réexpédition, par écrit, au plus tard six mois après la fin de la location;
- le locataire a donné son consentement écrit.

Le locataire ne peut appliquer le dépôt de sécurité au loyer du dernier mois sans le consentement écrit du locateur.

19.1 Calcul de l'intérêt s'appliquant à un dépôt de sécurité

Le locateur doit calculer les intérêts dûs sur la totalité du dépôt de sécurité, peu importe les déductions qu'il souhaite faire.

Le propriétaire doit verser au locataire des intérêts sur le dépôt de garantie. Le taux applicable correspond au taux préférentiel de la Banque du Canada établi les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet de chaque année, **moins 2 %**.

Pour obtenir la liste complète des taux d'intérêt applicables, veuillez visiter le yukon.ca/fr/taux-dinteret-applicables-aux-depots-de-securite ou communiquer avec le Bureau de la location résidentielle, au 867-667-5944 ou, sans frais, au 1-800-661-0408, poste 5944.

Voici la formule utilisée pour le calcul des intérêts à verser :

$(\text{Montant du dépôt de sécurité}) \times (\text{taux d'intérêt}) \div (365) \times (\text{nombre de jours de location})$.

Un calculateur des intérêts est accessible sur le site [Web yukon.ca](http://Web.yukon.ca). Saisissez « Consulter le calculateur d'intérêts sur les dépôts de sécurité » dans le champ de recherche pour le trouver.

19.2 Réclamations de dommages-intérêts à l'égard du dépôt de sécurité (déductions)

Pour que le locateur puisse faire une réclamation touchant des déductions à retenir sur le dépôt de sécurité pour des dommages causés à une unité de location, un rapport d'inspection de l'état des lieux **doit** être rempli au début et à la fin de la location. Tout manquement à cette obligation empêchera le locateur de présenter au Bureau de la location résidentielle une demande de règlement des différends.

19.3 Différends concernant les dépôts de sécurité

Lorsque le locataire et le locateur ne peuvent pas se mettre d'accord sur les déductions à retenir sur le dépôt de sécurité, l'une ou l'autre partie peut présenter une demande de règlement des différends pour résoudre la question. Le locateur doit présenter la demande dans les 15 jours suivant la date de la fin de la location ou, si elle est postérieure, suivant la date à laquelle il reçoit l'adresse de réexpédition du locataire. Le locateur qui a présenté une demande de règlement des différends peut retenir le dépôt jusqu'à ce que l'affaire soit réglée.

Lorsque le locateur ne rembourse pas le dépôt de sécurité ou fait une déduction sans le consentement du locataire et que le locataire a donné au locateur une adresse de réexpédition par écrit dans les six mois suivant la fin de la location, le locataire a jusqu'à un an suivant la fin de la location pour présenter une demande de règlement des différends. Cependant, le locataire perd le droit au remboursement de son dépôt s'il ne donne pas par écrit une adresse de réexpédition au locateur dans les six mois suivant la fin de la location.

Section 20

Abandon de biens

L'**abandon** survient lorsque le locataire quitte soudainement le logement au cours de la location et renonce à ses biens sans avoir dûment donné un préavis au locateur.

Lorsque le locataire abandonne le logement sans payer le loyer, le locateur peut présenter une demande de règlement des différends au Bureau de la location résidentielle réclamant le paiement du loyer et d'autres frais tels que le nettoyage du logement ou le coût de l'enlèvement des biens personnels du locataire.

Lorsque le loyer a été payé et que la location est en cours, il est peu probable que la notion d'abandon soit applicable.

20.1 Biens abandonnés par le locataire

Si un locataire semble avoir abandonné ses biens, le locateur doit dresser la liste de ces biens et les entreposer jusqu'à ce que :

- le locataire revienne réclamer ses biens;
- le locateur reçoive un ordre du Bureau de la location résidentielle.

Le locateur doit également tenter de contacter le locataire pour qu'il vienne prendre ses biens, et fournir une preuve de ses efforts. Le locateur peut demander au locataire un dédommagement pour les dépenses occasionnées pour l'entreposage des biens de ce dernier.

Le locateur devrait conserver un inventaire écrit de tous les biens abandonnés et devrait prendre des photographies des objets pour en attester l'état.

Une fois qu'une demande a été présentée, le Bureau de la location résidentielle peut autoriser le locateur à enlever les biens de l'unité locative et à les vendre ou à en disposer autrement. Cela se produit uniquement si le Bureau de la location résidentielle est convaincu que :

- le locateur a déployé des efforts raisonnables pour trouver le locataire;
- le locataire a été localisé, mais que ce dernier n'a pas pris les mesures raisonnables pour l'enlèvement de ses biens.

20.2 Devoir de diligence du locateur

Lorsqu'il s'occupe des biens personnels d'un locataire, le locateur doit prendre en compte la situation et la nature des biens.

La loi exige que le locateur exerce une diligence raisonnable et veille à ce que les biens ne soient pas endommagés, perdus ou volés lorsqu'ils sont enlevés et entreposés.

Le locateur doit verser l'argent restant après déductions au Bureau de la location résidentielle qui le détient en fiducie pour le locataire qui a quitté le logement. Le locataire dispose de six mois pour réclamer cet argent, après quoi il est confisqué.

Section 21

Régler un différend

Le locateur et le locataire doivent toujours essayer de résoudre leur différend avant qu'il ne s'aggrave.

Lorsqu'on tente de parvenir à un accord, il est bon que chacun exprime à l'autre ses préoccupations par écrit et qu'il lui fournisse toute la documentation utile. Il faut garder à l'esprit que l'autre partie peut avoir besoin de temps pour examiner les renseignements et décider de la position à tenir. Si un accord est conclu, il convient de le mettre par écrit et que les deux parties le signent.

Lorsque le problème ne peut pas être réglé, le locateur ou le locataire peut demander l'aide du Bureau de la location résidentielle. Ce dernier peut venir en aide en fournissant des renseignements supplémentaires. Lorsque cette approche échoue, le locateur ou le locataire peut présenter une demande de règlement des différends.

21.1 Processus de règlement des différends

La demande de règlement des différends est un processus formel dirigé par le Bureau de la location résidentielle. Le locateur ou le locataire doit d'abord remplir une demande, qui doit être acceptée par le Bureau pour que le processus se mette en branle. Si le Bureau accepte la demande, il ouvre un dossier, puis organise une audience officielle à laquelle assistent les deux parties. Lors de l'audience, un représentant du Bureau écoute les deux parties, soupèse les éléments de preuve, puis rend une décision neutre en conformité avec la loi applicable.

Voici des exemples de problèmes qui peuvent nécessiter un processus de règlement des différends :

- le locataire cherche à obtenir un ordre enjoignant au locateur de réparer le logement locatif;
- le locataire demande que le locateur verse un dédommagement pour un problème lié à la location ou pour une créance;
- le locateur cherche à obtenir un ordre de reprise de possession lorsque le locataire ne quitte pas le logement à une date déterminée;
- le locateur demande que le locataire verse un dédommagement pour loyer impayé ou pour dommages.

Le processus de règlement des différends ne peut pas être utilisé en cas de différends entre des locataires ou entre des occupants partageant un logement (c'est-à-dire des colocataires).

21.2 Médiation

À tout moment pendant le processus officiel de règlement des différends, avant que le Bureau de la location résidentielle rende sa décision définitive, les parties peuvent décider de régler le différend elles-mêmes. Dans ce cas, elles peuvent demander au Bureau d'agir à titre de médiateur dans leurs discussions. Pour ce faire, les deux parties doivent accepter la médiation et y prendre part volontairement.

Un règlement par médiation est une entente ayant force exécutoire qui permet aux parties d'influencer le résultat de la résolution du différend plutôt que de laisser le Bureau de la location résidentielle prendre une décision.

21.3 Sanctions administratives

Les parties doivent respecter la décision rendue par le Bureau de la location résidentielle. Les locataires qui contreviennent à plusieurs reprises à la Loi ou aux règlements ou qui ignorent délibérément et à plusieurs reprises une décision ou un ordre du Bureau de la location résidentielle peuvent se voir imposer une sanction administrative ne pouvant excéder, au total, 2 500 \$, ou 250 \$ par jour. En cas de sanction administrative, le Bureau émet un avis et le locateur ou le locataire visé doit payer dans les 28 jours suivant sa réception.

Section 22

Demandes de règlement des différends

22.1 Présentation d'une demande de règlement des différends

Le locateur ou le locataire (ou leur représentant) peuvent présenter une demande de règlement des différends. La personne qui présente la demande est le **requérant**, tandis que la personne qui répond à la demande est l'**intimé**.

Les demandes pour des montants supérieurs à 25 000 \$ doivent être faites par l'intermédiaire de la Cour suprême du Yukon et non du Bureau de la location résidentielle. Les parties ne peuvent pas scinder leur demande en plusieurs poursuites.

Pour faire une demande, le requérant doit :

- remplir le formulaire de demande de règlement des différends du Bureau de la location résidentielle;
- fournir toute preuve pertinente avec la demande;
- présenter la demande;
- payer les droits de dépôt ou obtenir une dispense de droits.

Dans le cas d'une demande présentée par un locataire, l'**intimé** est le locateur, qui peut également être représenté par son mandataire, par exemple le gérant ou le concierge de l'immeuble.

Le requérant doit être en mesure de fournir les noms et les coordonnées des intimés, soit les personnes avec lesquelles il a un différend. Si le requérant ne peut pas localiser l'intimé ou n'a pas ses coordonnées, il est possible d'obtenir du Bureau de la location résidentielle un ordre de « signification indirecte », lequel permet qu'un document soit signifié d'une autre façon.

22.2 Paiement des droits de dépôt

Les droits de base pour présenter une demande de règlement sont de 50 \$. Le requérant qui a gain de cause à l'audience peut demander à l'intimé de lui rembourser la somme de 50 \$ pour couvrir les droits de demande de règlement.

Modes de paiement acceptés :

- en personne au Bureau de la location résidentielle (307, rue Black), par carte de crédit ou de débit, en argent comptant, par chèque certifié ou par mandat-poste (pas de chèque personnel);
- par la poste ou par messagerie au Bureau de la location résidentielle, au moyen d'un mandat-poste ou d'un chèque certifié;
- par téléphone, au moyen d'une carte de crédit.

22.3 Dispenses des droits

Dans certaines circonstances, le Bureau de la location résidentielle peut, à son entière discrétion, accorder une dispense des droits lorsqu'une personne ne peut pas raisonnablement les payer.

Pour demander cette dispense, il faut présenter une demande de dispense des droits de dépôt (disponible auprès du Bureau de la location résidentielle), accompagnée d'une preuve attestant clairement le revenu total réel du ménage, et soumettre le tout avec la demande de règlement des différends.

Le Bureau de la location résidentielle n'est pas tenu d'accorder une dispense de droits, partielle ou totale. Il examine tous les renseignements pertinents au cas par cas pour prendre une décision.

Section 23

Audience de règlement des différends

Lorsqu'une personne fait une demande de règlement des différends, le Bureau de la location résidentielle fixe une date d'audience et prépare une trousse d'information portant sur la procédure de règlement des différends (appelée « dossier d'audience »). Les audiences ont généralement lieu par téléphone, mais elles peuvent aussi se faire uniquement par écrit.

Le requérant (la partie qui présente la demande) et l'intimé (la partie qui répond à la demande et présente une défense) doivent tous deux être disposés à participer à l'audience par téléphone. L'un et l'autre peuvent se faire représenter lors de l'audience. La personne qui les représente, appelée mandataire, peut être un avocat, un intervenant, un ami ou un parent. Si vous souhaitez nommer un mandataire, vous devez en faire la demande par écrit au Bureau de la location résidentielle.

23.1 Le dossier d'audience

Le dossier d'audience contient les éléments suivants :

1) Avis d'audience

- Indique le nom de la personne qui a présenté la demande de règlement des différends et celui de l'autre partie nommée dans la demande.
- Indique la date, l'heure, le lieu et les numéros de téléphone, ainsi que le code d'accès pour la conférence téléphonique de l'audience et la date et l'heure limites des soumissions.

2) Demande de règlement des différends

- Indique le type de différend et donne des précisions sur celui-ci.
- Fournit les éléments de preuve en lien avec la demande.

Le Bureau de la location résidentielle ne peut fournir les éléments de preuve des dossiers d'audience que sur papier. Il ne peut faire ni inclure de copies numériques des éléments de preuve, comme des fichiers audio, vidéo ou image. Il ne peut pas non plus faire de copies de documents enregistrés sur support USB, DVD ou CD.

Pour joindre un document de ce type au dossier, le requérant doit en faire la copie lui-même (et payer les frais connexes), et la transmettre au Bureau de la location résidentielle.

23.2 Signification du dossier d'audience

Le Bureau de la location résidentielle fournit un exemplaire du dossier d'audience au requérant, ainsi qu'à chaque intimé nommé par le différend. Il incombe ensuite au requérant de signifier les dossiers d'audience à chaque intimé nommé.

Le requérant dispose de trois jours pour signifier les dossiers d'audience à chaque intimé nommé à partir du moment où le Bureau de la location résidentielle les a rendus disponibles.

Le requérant peut signifier le dossier aux intimés de l'une des manières suivantes :

- en personne;
- par courrier recommandé;
- par signification indirecte (voir l'article 23.3);
- par tout autre moyen autorisé en vertu de la *Loi sur la location immobilière* (contacter le Bureau de la location résidentielle pour en savoir plus).

Si le requérant signifie le dossier d'audience par courrier recommandé, il dispose de **trois jours** pour le poster (cachet de la poste faisant foi) suivant la date à laquelle le Bureau de la location résidentielle l'a rendu disponible.

Si le requérant **ne prend pas livraison** du dossier d'audience dans les trois jours, sa demande pourrait être considérée comme retirée et l'audience annulée. Le requérant doit communiquer avec le Bureau de la location résidentielle s'il désire que d'autres dispositions soient prises pour obtenir le dossier d'audience.

Si le requérant **ne signifie pas** le dossier d'audience dans les trois jours, le Bureau de la location résidentielle pourrait rejeter sa demande.

23.3 Signification indirecte

Une partie qui éprouve des difficultés à signifier un document d'une façon reconnue par la *Loi sur les rapports entre locataires et locataires en matière résidentielle* peut demander qu'un ordre soit rendu afin de l'autoriser à signifier le document par un autre moyen. La partie qui présente une telle demande doit démontrer qu'elle a consenti des efforts raisonnables pour signifier le document par des moyens reconnus par la *Loi*, et que l'autre partie est susceptible de recevoir le document par un autre moyen.

23.4 Déroulement de l'audience

Avant l'audience, le Bureau de la location résidentielle informera les parties sur la façon de se comporter au cours de l'audience et leur offrira une dernière occasion de parvenir à un accord.

Au cours de l'audience, le requérant et l'intimé font valoir leur point de vue et présentent les meilleurs éléments de preuve à l'appui de leur cause. La loi interdit de faire de fausses déclarations ou de fournir des renseignements trompeurs.

Seuls les éléments de preuve pertinents et crédibles seront pris en considération.

Les témoignages, les éléments de preuve présentés à l'audience, les dispositions législatives et les instructions ou les précédents fournis par les tribunaux serviront à orienter les décisions prises par le Bureau de la location résidentielle.

Le Bureau de la location résidentielle peut également aider les parties à régler leur différend et homologuer ce règlement sous la forme d'une décision ou d'un ordre.

Vous devez écrire au Bureau de la location résidentielle pour demander une révision de la date d'audience ou un ajournement.

23.5 Réclamations monétaires

Le Bureau de la location résidentielle a compétence pour entendre les demandes de dédommagement pour des montants n'excédant pas 25 000 \$. Toute réclamation pour un montant supérieur à 25 000 \$ doit être déposée auprès de la Cour suprême du Yukon. Dans ce cas, il est conseillé de consulter un avocat et la Direction des services judiciaires.

Les demandes de règlement des différends visant le recouvrement d'une dette ou la réclamation de dommages-intérêts doivent être présentées par le locateur ou le locataire au plus tard un an après la date de la fin de la location.

Voici des exemples de réclamations monétaires par le **locateur** :

- loyers impayés;
- dommages causés au logement (sauf ceux résultant de l'usure normale des biens).

Voici des exemples de réclamations monétaires par le **locataire** :

- recouvrement de la totalité ou d'une partie du dépôt de sécurité;
- dédommagement pour perte de la capacité d'utiliser, en totalité ou en partie, le logement locatif.

Si le locataire n'est pas en mesure de démontrer que le locateur a été négligent et a commis une faute, aucun dédommagement financier ne lui sera accordé pour les dommages causés à ses biens.

Section 24

Éléments de preuve

Un élément de preuve est une information présentée à l'audience de règlement des différends en vue d'établir le bien-fondé d'une réclamation ou de la contester.

Les éléments de preuve peuvent comprendre des témoignages oraux de témoins à l'audience ou des documents comme des déclarations écrites, des pièces justificatives et des photos.

Il incombe à la partie qui présente la demande de règlement des différends d'établir le bien-fondé de sa réclamation. Après avoir examiné tous les éléments de preuve présentés par le locateur et le locataire, l'arbitre décidera quels éléments ont le plus de poids et sont les plus crédibles.

Exigences en matière de preuve

Les arguments écrits doivent être lisibles et s'appuyer sur des faits et des détails pertinents, et non de simples opinions. Les pages doivent être numérotées. Si des photos sont présentées, on recommande d'inscrire un numéro au verso de chaque photo (et de chaque copie) et d'y joindre une brève description (ex. « taches sur la moquette du salon »).

On doit respecter des exigences particulières en ce qui concerne la présentation des **documents numériques** (photos, enregistrements audio et vidéo et tout autre renseignement contenu dans un appareil électronique et qui ne peut être présenté sur support papier lors de l'audience). Toutes les parties doivent être en mesure d'examiner les éléments de preuve numériques présentés.

Lorsque des éléments de preuve numériques sont présentés, vous devez :

- fournir une description écrite de chaque élément de preuve numérique à l'autre partie et au Bureau de la location résidentielle;
- veiller à ce que l'autre partie et le Bureau de la location résidentielle puissent accéder aux fichiers numériques;
- respecter tous les délais en matière de signification et de présentation des éléments de preuve;
- faire les copies de documents numériques et payer les frais connexes.

Le Bureau de la location résidentielle n'acceptera aucun élément de preuve matérielle, comme un morceau de moquette ou une serrure brisée.

Vous pouvez présenter des photos ou une description écrite des éléments de preuve matériels. Chaque partie doit remettre au Bureau de la location résidentielle et à chaque partie nommée les descriptions écrites, les photos et les témoignages d'experts à l'appui de la preuve, et ce, dès que possible et au moins dix jours avant la tenue de l'audience. Si l'une ou l'autre des parties ne respecte pas le délai fixé dans les règles de procédure relatives au règlement des différends, l'arbitre peut refuser d'examiner les éléments de preuve.

Témoins

Le requérant et l'intimé doivent tous deux transmettre au Bureau de la location résidentielle, ainsi qu'aux autres parties, le nom des témoins qu'ils souhaitent présenter lors de l'audience.

24.1 Présentation des éléments de preuve au Bureau de la location résidentielle

Le Bureau de la location résidentielle doit recevoir une copie de tous les éléments de preuve pour l'audience au moins **dix (10) jours ouvrables complets** avant la date de l'audience (les jours fériés et de week-end ne sont pas pris en compte). **Les éléments de preuve déposés en retard pourraient ne pas être pris en considération.**

24.2 Signification des éléments de preuve à l'autre partie

Les éléments de preuve sont signifiés au requérant et à l'intimé, et ils sont déposés au Bureau de la location résidentielle.

Le Bureau de la location résidentielle transmet les délais que doivent respecter le requérant et l'intimé en ce qui a trait à la signification des copies des éléments de preuve et à leur dépôt au Bureau. Il incombe au requérant et à l'intimé de veiller à respecter les délais.

Une copie de tous les éléments de preuve doit être signifiée à l'autre partie dès que possible et au moins **dix** jours complets avant l'audience de règlement des différends. Les copies doivent être nettes et lisibles.

Lors de l'audience, les parties doivent être en mesure de prouver qu'elles ont signifié les éléments de preuve (une **déclaration de signification** peut être exigée comme preuve). Si l'autre partie n'a pas reçu les éléments de preuve à temps ou qu'elle n'a pas eu une possibilité raisonnable de les examiner, le Bureau de la location résidentielle peut décider de reporter

l'audience ou de ne pas permettre que ces éléments de preuve soient pris en considération.

Comment calculer la date limite pour présenter les éléments de preuve :

- compter dix jours complets avant la date de l'audience;
- ne pas compter le jour de l'audience;
- ne pas compter le jour du dépôt des éléments de preuve.

Les délais pour signifier un document à une personne se calculent en **jours civils**. Les délais pour déposer des documents au Bureau de la location résidentielle ou pour signifier des documents à une entreprise ou à un bureau se calculent en **jours ouvrables**. Il en est ainsi parce que le Bureau de la location résidentielle et la plupart des entreprises sont fermés les week-ends et les jours fériés.

La date limite correspond à la date à laquelle une partie doit avoir reçu un élément de preuve. Un document remis ou signifié par courrier postal ou par courrier recommandé est considéré avoir été reçu le cinquième jour après l'envoi.

Section 25

Ordres et décisions

25.1 Ordre du Bureau de la location résidentielle

Après une audience, le Bureau de la location résidentielle rendra un ordre. La décision est définitive et lie les parties.

Dans de nombreux cas, l'une ou l'autre des parties ou les deux peuvent avoir partiellement gain de cause en partie, mais pas complètement. En règle générale, seul le requérant qui a obtenu gain de cause sur les points essentiels verra ses droits de demande payés par l'intimé.

25.2 Exécution d'un ordre du Bureau de la location résidentielle

Le Bureau de la location résidentielle n'assure pas l'exécution des ordres.

Au terme de la période de révision de sept jours, si l'autre partie ne se conforme pas à l'ordre, la partie qui a gain de cause doit déposer l'ordre auprès de la Cour suprême du Yukon et suivre la procédure judiciaire visant à le faire respecter.

25.3 Correction d'une décision ou d'un ordre

Seul le Bureau de la location résidentielle a le pouvoir de modifier une décision ou un ordre qu'il a rendu.

Le Bureau peut apporter une correction ou des précisions de sa propre initiative.

Le Bureau n'a pas à tenir une audience pour :

- corriger des erreurs de typographie, de grammaire et de calcul ou des erreurs semblables dans l'ordre;

- clarifier la décision ou l'ordre;
- corriger une erreur évidente ou d'inadvertance dans une décision ou un ordre.

25.4 Révision d'une décision ou d'un ordre

Le Bureau de la location résidentielle ne peut réviser un ordre que pour l'un des motifs suivants, sous réserve de la présentation d'éléments de preuves :

- une partie a été dans l'incapacité de se présenter à l'audience initiale en raison de circonstances imprévues qui échappaient à son contrôle;
- une partie dispose d'éléments de preuve nouveaux et pertinents qui **n'étaient pas disponibles** lors de la première audience;
- une partie dispose d'éléments de preuve établissant que la décision du Bureau de la location résidentielle a été obtenue de façon frauduleuse.

Pour demander une révision, une partie doit présenter une demande, payer les droits de 75 \$ et fournir des éléments de preuve suffisants pour appuyer les motifs de la révision. Une révision ne constitue pas une occasion de plaider à nouveau l'affaire initiale. Le processus vise simplement à décider si une nouvelle audience devrait être tenue.

Lorsque des preuves suffisantes sont fournies, une dispense ou une réduction des droits de 75 \$ peut être accordée si le demandeur ne peut pas raisonnablement les payer. Se reporter à la section 22 « Demandes de règlement des différends » pour en savoir plus.

Section 26

Recours à la police

26.1 À quel moment il convient d'avoir recours à la police

Il convient de faire appel à la police :

- lorsque le locateur a des raisons légitimes de croire que le locataire est décédé;
- lorsque le locateur pénètre dans une unité locative d'un locataire après lui avoir dûment signifié un préavis écrit (ou encore lorsqu'il doit pénétrer dans l'unité parce qu'il y a urgence) et qu'il craint que le locataire s'oppose activement à son entrée légale;
- pour intervenir à la suite d'une plainte d'un locateur ou d'un locataire relativement au bruit excessif, au risque élevé de dommages graves à des biens ou à des personnes;
- pour intervenir à la suite d'une confrontation potentiellement violente entre des locataires ou entre locateurs et locataires;
- lorsque le locateur a des motifs raisonnables de croire que la propriété résidentielle est utilisée régulièrement pour la poursuite d'activités illégales. Dans ces cas, la personne peut communiquer avec le Bureau de la sécurité des collectivités et des quartiers (SCAN) au 1-866-530-7226. Le SCAN aide à rendre les collectivités plus sûres en enquêtant et, si nécessaire, en fermant les propriétés où se déroulent régulièrement des activités illicites.

26.2 À quel moment il convient d'avoir recours au Bureau du shérif

On peut avoir recours au Bureau du shérif pour les motifs suivants :

- exécuter un ordre de prise ou de reprise de possession délivré par le Bureau de la location résidentielle;
- saisir des biens afin d'exécuter un ordre de paiement;
- signifier des documents moyennant certains frais.

26.3 À quel moment il NE convient PAS d'avoir recours au Bureau du shérif

La police et le bureau du shérif ne peuvent pas :

- agir à titre de témoin;
- rendre une décision relative aux droits du locateur ou du locataire;
- saisir des biens afin de contraindre une personne à payer une somme due en vertu d'un avis de paiement (sauf s'il s'agit d'un ordre délivré par le Bureau de la location résidentielle);
- permettre à un locateur de pénétrer dans une unité locative afin de saisir des biens personnels ou de changer les serrures (sauf dans les cas où le Bureau de la location résidentielle a délivré un ordre).

Section 27

Office du logement – Dispenses et clauses importantes

Pour l'application de la Loi, « office du logement » s'entend de la Société d'habitation du Yukon, de la Première nation des Kwanlin Dün et de la Grey Mountain Housing Society.

27.1 Augmentation de loyer

Règle générale s'appliquant aux unités locatives non administrées par un office du logement – Après la première année de location, la restriction générale suivante s'applique : le loyer ne peut être augmenté qu'une fois par année, et ce, après avoir donné au locataire, par écrit, un avis d'augmentation de loyer de trois mois.

Règle s'appliquant à un office du logement – Les unités locatives administrées par un office du logement ne sont pas soumises aux exigences relatives à l'avis d'augmentation de loyer, mais **seulement si** le loyer de l'unité est fixé selon le revenu du locataire ou de son ménage.

27.2 Sous-location et cession

Règle générale s'appliquant aux unités locatives non administrées par un office du logement – Il est interdit au locateur de refuser de façon déraisonnable de consentir à la cession d'une convention de location ou à la sous-location d'une unité locative par le locataire.

Règle s'appliquant à un office du logement – Les unités locatives administrées par un office du logement ne sont pas soumises à l'exigence selon laquelle il est interdit au locateur de refuser de façon déraisonnable de consentir à la cession d'une convention de location ou à la sous-location d'une unité locative par le locataire.

27.3 Avis justifié de fin de location

Règle générale s'appliquant aux unités locatives non administrées par un office du logement – La Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle fixe les délais de préavis que le locateur doit respecter pour mettre fin à une location, et ce, en fonction du type de location et du motif invoqué pour y mettre fin.

Règle s'appliquant à un office du logement – L'office du logement doit signifier un préavis écrit d'un mois complet lorsqu'il veut mettre fin à une location parce que le locataire cesse d'être admissible à l'unité locative subventionnée, ou parce que le locataire n'a pas déclaré des revenus ou a fait de fausses déclarations sur son revenu ou sur d'autres renseignements exigés en vertu de la convention de location pour établir l'admissibilité à l'unité locative subventionnée.



BUREAU DE LA LOCATION RÉSIDENTIELLE DU YUKON

307, rue Black, 1^{er} niveau

C.P. 2703 (C-7)

Whitehorse (Yukon) YA 2C6

Tél. : 867-667-5944 Sans frais : 1-800-661-0408, poste 5944

Télécopieur : 867-393-6317

Courriel : rto@gov.yk.ca

<https://yukon.ca/fr/habitation-et-biens-immobiliers>