

Les biens d'un locataire

Quelles règles s'appliquent aux biens abandonnés par un locataire?

La *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* établit les procédures spécifiques que le locateur doit suivre en cas d'abandon de biens par un locataire. Le texte ci-dessous mentionne les étapes que le locateur doit suivre dans les circonstances particulières décrites :

Cas où un locataire quitte le logement

La *Loi sur la location à usage d'habitation* stipule que lorsqu'un locataire a **quitté** le logement dans l'une des circonstances suivantes, conformément soit à :

- un avis de résiliation remis par le locateur ou le locataire;
- une convention de résiliation de la location conclue entre le locateur et le locataire;
- une ordonnance de résiliation de la location ou d'expulsion du locataire rendue par la Commission de la location immobilière; **et**
- que le locataire a abandonné ses biens dans le logement, le locateur sera autorisé à les vendre, à les conserver pour son usage personnel ou à en disposer autrement.

Lorsqu'un locataire est expulsé à la suite d'une ordonnance de la Commission, le locateur doit attendre **72 heures** après l'expulsion pour vendre les biens du locataire, pour les conserver ou pour en disposer. Le locateur doit mettre les biens du locataire à sa disposition dans un lieu situé près du logement (article 41). Les locateurs sont tenus de donner à un locataire l'accès à ses biens entre 8 h et 20 h au cours d'une période de 72 heures.

Si le locateur omet de donner au locataire l'accès à ses biens au cours d'une période de 72 heures à la suite de son expulsion par le bureau du shérif, la Commission peut choisir une ou plusieurs des options suivantes :

1. Ordonner au locateur de ne plus manquer à son obligation;
2. Ordonner au locateur de retourner à l'ancien locataire les biens qu'il a en sa possession;
3. Ordonner au locateur de payer une somme spécifique à l'ancien locataire pour combler :
 - a. Les frais raisonnables engagés par l'ancien locataire ou qu'il engagera pour la réparation ou le remplacement de ses biens qui ont été endommagés, détruits ou éliminés du fait que le locateur a manqué à ses obligations
 - b. Les autres dépenses raisonnables engagées par l'ancien locataire ou qu'il engagera à la suite du manquement du locateur à ses obligations.
4. Ordonner au locateur de payer à la Commission une amende administrative qui ne dépasse pas le montant le plus élevé entre 10 000 \$ et le montant maximal des réclamations sur lequel la Cour des petites créances a compétence;
5. Rendre toute ordonnance qu'elle estime appropriée.

Logement abandonné

Un locateur doit avoir une preuve notable de l'abandon avant de pouvoir louer un logement à quelqu'un d'autre ou de pouvoir disposer des biens du locataire qui y ont été abandonnés. Un logement locatif n'est pas réputé comme ayant été abandonné tant que le locataire n'est pas en arriéré de loyer.

La *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* stipule que si le locateur croit que le locataire a abandonné le logement locatif, il peut prendre l'une des mesures suivantes :

- a) demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location;
- b) donner un avis au locataire et à la Commission les informant de son intention de disposer des biens du locataire.

La *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* stipule que si le locataire a abandonné le logement locatif, le locateur peut disposer immédiatement de tout article dangereux ou insalubre. Le locateur doit attendre **30 jours** après avoir obtenu une ordonnance de la Commission ou après avoir donné un avis avant de vendre, de conserver ou de disposer d'autres articles.

Le locataire peut communiquer avec le locateur dans les 30 jours afin de récupérer ses biens et le locateur doit mettre les biens du locataire à sa disposition à un moment raisonnable et à un endroit situé à proximité du logement locatif.

Le locateur peut exiger que le locataire lui paie l'arriéré de loyer et les frais raisonnables qu'il a engagés pour déménager ou entreposer ses biens avant de lui permettre de les récupérer.

La *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* stipule également que si un locataire réclame des biens lui appartenant et que le locateur a vendus dans les **six mois** de leur abandon par le locataire, le locateur doit lui verser l'excédent du produit de la vente sur la somme des montants suivants, soit les frais raisonnables que le locateur a engagés pour déménager, entreposer, préserver ou vendre les biens, ainsi que tout arriéré de loyer (article 42).

Décès du locataire

Si locataire décède et qu'il n'y a pas d'autres locataires dans le logement locatif, la convention de location est réputée prendre fin **30 jours** après le décès (article 91).

- Le locateur doit préserver les biens du locataire décédé qui se trouvent dans le logement locatif qui ne sont pas dangereux ou insalubres.
- Il doit donner à l'exécuteur testamentaire, à l'administrateur de la succession du locataire ou à un membre de la famille de celui-ci un accès raisonnable au logement locatif afin qu'il

puisse en retirer les biens du locataire (article 91).

- Le locateur peut disposer des biens du locataire décédé qui se trouvent dans le logement locatif, en les vendant, en les conservant pour son propre usage ou en en disposant comme bon lui semble une fois écoulée la période de **30 jours** qui suit le décès du locataire.
- La *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* stipule que si l'exécuteur testamentaire, l'administrateur de la succession du locataire ou un membre de la famille réclame des biens que le locateur a vendus dans les **six mois** qui suivent le décès du locataire, le locateur doit lui verser l'excédent du produit de la vente sur la somme des montants suivants, soit les frais raisonnables que le locateur a engagés pour déménager, entreposer, préserver ou vendre les biens, ainsi que tout arriéré de loyer.
- Si l'exécuteur testamentaire, l'administrateur de la succession ou un membre de la famille réclame des biens qui appartenaient au locataire et que le locateur a conservés pour son propre usage, ce dernier doit les rendre à la succession (article 92).

Remarque: Les *Règlements de Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* comportent de règles pour traiter du décès d'un locataire qui occupait un logement locatif avec son épouse ou sa conjointe et qui leur servait de résidence principale. L'épouse qui vivait dans le logement locatif en devient locataire à moins qu'elle ne le libère dans les 30 jours.

Les feuillets de renseignements de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation visent à aider les propriétaires à mieux comprendre leurs droits et leurs responsabilités. Ils ne visent pas à donner des conseils juridiques, mais à fournir des renseignements d'ordre général.