

Les Lignes directrices d'interprétation visent à aider les parties à comprendre l'interprétation de la loi que fait habituellement la Commission, à guider la conduite des membres de la Commission et à favoriser la cohérence des décisions. Les membres ne sont toutefois pas tenus de suivre ces lignes directrices et peuvent prendre les décisions qu'ils jugent appropriées en se fondant sur les faits présentés.

L'article 79 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « LLUH ») énonce ce qui suit :

Le locateur qui croit que le locataire a abandonné le logement locatif peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location.

Même si l'article 79 explique comment le locateur peut obtenir une ordonnance mettant fin à la location dans le cas où le locataire a abandonné le logement locatif, il n'est pas obligatoire qu'une telle ordonnance soit rendue pour que le locateur considère que le logement locatif a été abandonné. Cependant, il est très risqué de louer de nouveau le logement sans une telle ordonnance, sauf lorsqu'il n'y a aucun doute que le locataire a quitté le logement locatif et qu'il n'a pas l'intention de poursuivre la location.

La présente ligne directrice aidera à déterminer si un logement locatif a été abandonné.

Quand peut-on considérer que le logement locatif a été abandonné?

L'abandon constitue un acte unilatéral que pose le locataire qui met fin à la location et quitte le logement locatif sans remettre un avis de résiliation en bonne et due forme au locateur. Si le locateur ne peut déterminer avec certitude si le logement locatif a été abandonné ou non, il peut déposer une requête auprès de la Commission afin que celle-ci tranche la question; cependant, il faut noter qu'il n'est pas du ressort de la Commission de rendre une ordonnance de paiement du loyer ou d'une indemnité si le locataire n'a plus la possession du logement locatif (voir l'article 87). Dans ce cas, le locateur peut tenter d'obtenir réparation en s'adressant aux tribunaux.

Le paragraphe 2 (3) de la LLUH stipule que le logement locatif n'est pas abandonné lorsque le locataire ne doit aucun arriéré de loyer. Même si des éléments de preuve permettent de démontrer que le logement a été abandonné (par exemple les meubles ont été enlevés), le locateur ne peut pas considérer que le logement a été abandonné avant la fin de la période de location si le loyer a été intégralement payé.

Preuves d'abandon

Si un loyer est dû, le locateur doit tout de même posséder des preuves substantielles d'abandon avant de pouvoir louer de nouveau le logement ou de prendre des dispositions à l'égard des biens du locataire qui se trouvent encore dans le logement. Dans certaines situations, les preuves sont substantielles. Par exemple, il est possible que le locataire ait dit au locateur ou au concierge qu'il quittait le logement. Il est également possible qu'on ait vu le locataire en train de déménager et qu'on ait constaté plus tard que la porte du logement était ouverte et que tous les biens du locataire avaient été retirés du logement. Ces preuves permettent de conclure que le locataire a abandonné le logement locatif dans la mesure où il n'y a aucune preuve les réfutant.

Les preuves peuvent également être cumulatives; plusieurs indices peuvent laisser croire que le locataire a quitté le logement. À titre d'exemple, un voisin a vu le locataire déménager et le locataire a indiqué au locateur qu'il avait l'intention de déménager, ou encore, le locataire a accepté un emploi dans une autre ville et son courrier n'a pas été ramassé pendant un certain nombre de semaines. Dans ces circonstances, le locateur est en droit de croire que le logement a été abandonné.

Le locateur devrait faire un effort raisonnable pour communiquer avec le locataire (par exemple, par écrit ou en lui téléphonant à divers moments de la journée) afin de déterminer s'il a abandonné le logement. Le locateur devrait donner au locataire une raison pour répondre à sa lettre et doit prendre note des heures et des dates auxquelles il a tenté de le joindre. Il faut établir que le locataire a négligé de répondre aux lettres et aux appels téléphoniques parce qu'il a effectivement abandonné le logement et non pas parce qu'il est en vacances ou à l'extérieur de la ville en raison de son travail.

Si le logement a bel et bien été abandonné, le locateur peut, en vertu du paragraphe 42 (1), disposer des biens du locataire qui se trouvent dans le logement, pourvu que l'une des conditions suivantes soit respectée :

1. le locateur a déposé une requête auprès de la Commission et a obtenu une ordonnance de résiliation de la location fondée sur l'abandon du logement locatif,

OU BIEN

2. le locateur a remis au locataire et à la Commission un avis dans lequel il fait part de son intention de disposer des biens du locataire si celui-ci ne les réclame pas dans les 30 jours suivant la remise de l'avis.

Si l'une ou l'autre de ces conditions est remplie, le locateur peut disposer immédiatement de tout bien dangereux ou non hygiénique et, après une période de 30 jours suivant le prononcé de l'ordonnance ou la remise de l'avis, il peut disposer de tous les autres biens du locataire. Si un locataire réclame les biens au cours de cette période de 30 jours, il doit payer au locateur tout arriéré de loyer et tout coût raisonnable lié au déménagement, à l'entreposage et à la protection des biens.

Si le locateur vend les biens, le locataire dispose de six mois (à compter de la date de l'ordonnance ou de la date à laquelle le locateur a donné l'avis dans lequel il faisait part de son intention de disposer des biens) pour réclamer le produit de la vente. Le locateur peut déduire du produit de la vente tout arriéré de loyer et tout coût raisonnable lié au déménagement, à l'entreposage, à la protection ou à la vente des biens.

Requête visant à déterminer si le locataire a abandonné le logement locatif

Si le locateur dépose une requête auprès de la Commission en vertu de l'article 79, une copie de la requête doit être donnée au locataire conformément aux dispositions de l'article 191.