**Le présent formulaire doit être joint à toute convention de location écrite**

**[al. 19(1)*a*) de la loi.]**

**Conditions générales d’une convention de location***The Residential Tenancies Act, 2006* (loi sur la location à usage d’habitation)

**REMARQUE :** Les présentes conditions générales s’appliquent à toute convention de location. Le propriétaire ou locateur et le locataire doivent tous deux consulter la loi de 2006 sur la location à usage d’habitation intitulée *The Residential Tenancies Act, 2006* (la « loi »), ainsi que le règlement de 2007 sur la location à usage d’habitation intitulé *The Residential Tenancies Regulations, 2007* (le « règlement »), afin de déterminer l’étendue de leurs droits et obligations. En cas de conflit entre les dispositions des présentes conditions générales et celles de la loi ou du règlement, ces dernières l’emportent.

**Application de la loisur la location à usage d’habitation intitulée *The Residential Tenancies Act, 2006***

**1**(1) Les présentes conditions générales font partie intégrante de toute convention de location.

1. Les modalités d’une convention de location ne peuvent contredire ni modifier un droit ou une obligation en vertu de la loi, du règlement ou des conditions générales.
2. Toute modalité d’une convention de location qui contredit ou modifie un droit, une obligation ou une condition générale est nulle et non applicable.

**Conventions de location écrites** [voir les articles 19, 20 et 21 de la loi]

**2**(1) Les conventions de location n’ont pas besoin d’être mises par écrit. Si un propriétaire et un locataire concluent une convention écrite, celle‑ci doit être conforme à la loi et au règlement. Le propriétaire doit remettre au locataire une copie de la convention signée dans les 20 jours suivant la conclusion de la convention.

1. Une convention de location à terme fixe d’une durée excédant trois mois doit être mise par écrit et indiquer la date à laquelle la location doit prendre fin. Une convention de location ne précisant pas cette date ou non mise par écrit sera réputée être une location au mois.
2. Sans égard à la mise par écrit éventuelle de la convention de location, le propriétaire doit fournir au locataire une adresse aux fins de signification et un numéro de téléphone, ainsi qu’un numéro de téléphone à composer pour les réparations d’urgence.

**Dépôts de garantie** [voir les articles 25 et 26 de la loi]

**3**(1) Un dépôt de garantie ne peut excéder l’équivalent d’un mois de loyer. Un locataire n’est pas tenu de payer plus de 50 p. 100 du dépôt de garantie le jour où lui‑même et le propriétaire concluent la convention de location. Le solde du dépôt de garantie doit être payé dans les deux mois suivant le jour où le locataire a pris possession de l’unité locative. (Des règles particulières s’appliquent si le ministre responsable de l’application de la loi de la Saskatchewan sur l’aide sociale intitulée *The Saskatchewan Assistance Act* garantit le paiement du dépôt de garantie.)

(2) Si un propriétaire accepte un dépôt de garantie supérieur à un mois de loyer, le locataire peut déduire le paiement en trop du loyer ou présenter une demande au Bureau de la location à usage d’habitation (Office of Residential Tenancies)(le « **Bureau**»)pour recouvrer le paiement en trop.

**Paiement du loyer** [voir les articles 41, 42 et 43 de la loi]

**4**(1) Un locataire doit payer le loyer à la date prévue, que le propriétaire ou la location posent ou non des problèmes. Si les problèmes ne peuvent être résolus, plutôt que de retenir le loyer, un locataire doit présenter une demande au Bureau afin d’obtenir un recours approprié.

1. Un propriétaire doit fournir au locataire un reçu du loyer payé en espèces.
2. Un propriétaire ne doit pas interrompre ni restreindre un service ou une installation sans obtenir le consentement du locataire, sauf s’il obtient une ordonnance du Bureau.
3. Il est interdit à un propriétaire d’imposer des redevances ou d’augmenter le loyer aux fins d’un service ou d’une installation qui était disponible gratuitement auparavant, à moins que le locataire n’y consente ou que le propriétaire n’obtienne une ordonnance du Bureau.
4. Une convention de location ne doit comprendre aucune disposition prévoyant que la totalité ou une partie du loyer exigible pour le reste de la période de la convention de location devient exigible si le locataire enfreint une disposition de la convention de location.

**Augmentation du loyer** [voir les articles 53.1 et 54 de la loi et l’article 8.1 du règlement]

**5**(1) Un propriétaire doit fournir à un locataire à location périodique :

1. un préavis écrit d’un an de toute augmentation du loyer; le propriétaire doit en outre s’abstenir d’augmenter le loyer plus d’une fois par année si le propriétaire n’est pas membre de la Saskatchewan Landlord Association Inc.;
2. un préavis écrit de six mois de toute augmentation du loyer; le propriétaire doit en outre s’abstenir d’augmenter le loyer plus de deux fois par année si le propriétaire est membre de la Saskatchewan Landlord Association Inc.
3. Si un propriétaire omet de présenter l’avis exigé, l’augmentation du loyer ne prend effet qu’à la fin de la période de préavis applicable. Si un propriétaire augmente le loyer sans présenter d’avis approprié, le locataire peut s’adresser au Bureau pour demander une indemnisation.
4. Dans le cadre d’une location à terme fixe, un propriétaire doit s’abstenir d’augmenter le loyer au cours de la période de la location, à moins que le montant de l’augmentation (exprimé en dollars ou en pourcentage) et la date à laquelle celle‑ci doit prendre effet n’aient été précisés dans le bail signé par le propriétaire et le locataire.

**Cession et sous‑location** [voir l’article 50 de la loi et l’article 8 du règlement]

**6**(1) Si une location est à terme fixe (par opposition à une location « au mois »), un locataire ne peut sous‑louer une unité locative qu’avec le consentement écrit du propriétaire. Ce dernier ne doit pas refuser la sous‑location proposée sans motif raisonnable et peut facturer au locataire des frais ne dépassant pas 20 $ pour examiner une sous‑location ou y consentir.

(2) Si une unité locative a été sous‑louée, le locataire initial demeure tenu d’honorer ses obligations en vertu de la loi, du règlement et de la convention de location pour toute question ayant fait surface avant la date de la sous‑location de l’unité.

**Protection du droit du locataire à la jouissance paisible** [voir l’article 44 de la loi]

**7** Un locataire a droit à la jouissance paisible d’une unité locative. Cela comprend :

a) une attente raisonnable de vie privée;

b) le droit à ne pas subir un dérangement déraisonnable de la part du propriétaire ou d’autres locataires;

c) la possession exclusive de l’unité locative;

d) l’usage des aires communes à des fins raisonnables et légitimes.

**Obligations du propriétaire et du locataire pour les réparations et l’entretien** [voir l’article 49 de la loi]

**8**(1) Un propriétaire doit maintenir le bien locatif en bon état aux fins de son usage et de sa jouissance par le locataire. Un propriétaire doit conserver l’ensemble des services et des installations inclus dans le loyer (p. ex., les appareils électroménagers et les installations de chauffage et de plomberie, etc.) en bon état de fonctionnement.

1. Un locataire doit maintenir des normes de santé, de propreté et de salubrité raisonnables partout dans l’unité locative. Il doit réparer les dommages causés aux lieux, aux services ou aux installations, qu’ils soient causés par lui‑même ou par une personne à qui il a donné accès. Le locataire n’est pas responsable de l’usure normale.
2. Si le propriétaire accorde au locataire l’usage exclusif du bien à usage d’habitation (par exemple, un logement individuel), le locataire est responsable de la propreté ordinaire de l’extérieur de l’immeuble, notamment la cour ou le terrain qui l’entoure, à moins que les parties n’en conviennent autrement.

**Droit du propriétaire à entrer dans l’unité locative** [voir l’article 45 de la loi]

**9**(1) Un propriétaire doit s’abstenir d’entrer dans une unité locative à moins que l’un des cas suivants ne s’applique :

1. le locataire en donne l’autorisation au moment de l’entrée;
2. au moins 24 heures (et pas plus de sept jours) avant l’entrée, le propriétaire présente au locataire un avis écrit précisant la date et l’heure de l’entrée, ainsi qu’un motif raisonnable la justifiant;
3. le propriétaire entre dans l’unité pour offrir des services d’entretien ménager ou autres en vertu d’une convention écrite avec le locataire;
4. le propriétaire détient une ordonnance du Bureau qui autorise l’entrée;
5. le locataire semble avoir abandonné l’unité locative;
6. il s’agit d’un cas d’urgence et le propriétaire doit entrer afin de protéger la vie ou le bien.
7. Dans l’avis qu’il présente, le propriétaire doit indiquer une période maximale de quatre heures au cours de laquelle il entrera dans l’unité locative.
8. Si un locataire a présenté un avis d’intention de mettre fin à la location, le propriétaire peut entrer dans l’unité locative pour la montrer à d’éventuels locataires, mais uniquement en conformité avec l’article 10 des présentes conditions générales.
9. Un propriétaire ne doit pas entrer dans l’unité locative pour la montrer à un éventuel acheteur sans avoir d’abord présenté au locataire un préavis de 24 heures ou avoir obtenu son consentement.
10. Un propriétaire ne peut entrer dans l’unité locative qu’entre 8 h et 20 h, un jour autre qu’un dimanche ou un jour de culte pour le locataire, à moins que ce dernier n’en convienne autrement.

**Avis d’entrée dans un cas où le locataire a présenté un avis exprimant son intention de mettre fin à la location** [article 7 du règlement.]

**10**(1)Si un locataire a présenté un avis d’intention de mettre fin à la location, ou si une location à terme fixe prend fin et que les mêmes propriétaire et locataire ne concluent pas une nouvelle convention de location, le propriétaire peut entrer dans l’unité locative pour la montrer à d’éventuels locataires, mais seulement dans l’une des conditions suivantes :

1. le locataire en a donné l’autorisation;
2. le propriétaire présente un avis (que le locataire a reçu) au moins deux heures avant l’entrée;
3. le propriétaire et le locataire ont convenu par écrit des circonstances dans lesquelles le propriétaire peut entrer dans l’unité locative, pourvu que les conditions soient raisonnables et qu’ils en aient convenu après que le locataire a signifié son intention de mettre fin à la location, ou, dans le cas d’une location à terme fixe, si le locataire sait que la location prend fin et qu’il n’y aura pas de nouvelle convention de location.

(2) Si un propriétaire n’est pas autorisé par le locataire et qu’il n’existe aucune convention écrite, le propriétaire doit s’efforcer raisonnablement, au moins deux heures avant l’entrée, de communiquer avec le locataire à une adresse électronique ou à un numéro de téléphone que celui‑ci a fourni. Si le propriétaire ne parvient toujours pas à aviser le locataire, ou si celui‑ci n’a pas fourni de coordonnées, le propriétaire peut entrer dans l’unité sans présenter d’avis, en affichant sur la porte de l’unité locative un avis indiquant la date et l’heure de l’entrée.

**Droit du locataire à l’accès protégé**

**11** Un propriétaire ne doit pas restreindre l’accès au bien à usage d’habitation (c’est‑à‑dire, l’unité locative et les aires communes) pour le locataire ou toute personne à qui celui‑ci donne accès.

**Interdictions visant les changements de serrures et d’autres dispositifs d’accès** [voir l’article 48 de la loi]

**12**(1)Ni le propriétaire ni le locataire ne peuvent changer les serrures ou les codes de sécurité d’une unité locative, sauf dans l’une des conditions suivantes :

1. les deux conviennent du changement, et si le propriétaire change les serrures ou le code de sécurité, il donne les nouvelles clés ou le nouveau code de sécurité au locataire;
2. un agent d’audience a ordonné le changement.

(2) Un propriétaire ne doit pas changer les serrures ou les codes de sécurité d’une aire commune à moins de fournir les nouvelles clés ou les nouveaux codes de sécurité de l’aire à chacun des locataires. Dans le même ordre d’idées, un locataire ne doit pas changer les serrures ou les codes de sécurité d’une aire commune à moins que le propriétaire n’y consente.

**Avis à la fin d’une location à terme fixe** [voir l’article 55 de la loi et l’article 8.2 du règlement]

**13**(1)Au moins deux mois avant la fin d’une location à terme fixe, le propriétaire doit présenter au locataire un avis écrit indiquant si le propriétaire est disposé ou non à conclure une nouvelle convention de location et le cas échéant, quelles seraient les nouvelles conditions de la convention de location.

(2) Dans le mois suivant la réception de l’avis du propriétaire et si le locataire est disposé à conclure une nouvelle convention de location aux conditions du propriétaire, le locataire doit aviser le propriétaire de sa décision par écrit. Si le locataire ne présente pas d’avis écrit au propriétaire dans ce délai, à l’expiration de la convention de location le locataire doit quitter les lieux.

**Droit du propriétaire à établir des règles** [voir l’article 22.1 de la loi]

**14**(1)Un propriétaire est en droit d’établir des règles raisonnables concernant l’usage, l’occupation ou l’entretien de l’unité locative par le locataire, ainsi qu’au sujet de l’utilisation des services et des installations par ce dernier.

(2) Les règles doivent être mises par écrit et être portées à l’attention du locataire.

**Fin d’une location** [voir l’article 55 de la loi]

**15(1)** Une location ne peut prendre fin qu’aux conditions suivantes :

1. le locataire ou le propriétaire présente un avis écrit de son intention de mettre fin à la location conformément aux articles 56 à 61 de la loi; [Voir les paragraphes 15 à 19 des présentes conditions générales, ci-après]
2. le propriétaire et le locataire conviennent par écrit de mettre fin à la location;
3. le locataire quitte ou abandonne l’unité locative;
4. la convention de location ne peut pas être maintenue pour des raisons indépendantes de la volonté du propriétaire ou du locataire (p. ex., si un incendie rend les lieux inhabitables);
5. le Bureau ordonne la fin de la location.

(2) Une location à terme fixe (par opposition à une location « au mois ») prend fin à la date indiquée dans la convention de location, à moins que le propriétaire et le locataire n’aient conclu une nouvelle convention de location.

**Avis du locataire** [voir l’article 56 de la loi]

**16**(1)Un locataire peut mettre fin à une location au mois en présentant un avis au propriétaire au moins un mois avant le jour du mois où le loyer est exigible.

(2) Un locataire peut mettre fin à une location à la semaine en présentant un avis au propriétaire au moins une semaine avant le jour de la semaine où le loyer est exigible.

(3) Un locataire peut mettre fin à une location à un jour de préavis si le propriétaire enfreint une clause « substantielle » de la convention (p. ex., si l’unité locative est devenue inhabitable). S’il est possible de remédier au manquement, le locataire doit accorder une période raisonnable au propriétaire pour remédier à ce problème avant la fin de la location.

(4) Un avis signifiant l’intention de mettre fin à la location en vertu du paragraphe (3) doit faire état du motif de cette décision.

**Avis du propriétaire pour non‑paiement du loyer** [voir l’article 57 de la loi]

**17**(1)Un propriétaire peut mettre fin à une location sans délai en présentant un avis d’intention d’y mettre fin si le loyer n’est pas payé plus de 15 jours après la date de son exigibilité. Si un locataire ne quitte pas l’unité en réponse à l’avis, le propriétaire peut présenter une demande au Bureau afin de reprendre possession de l’unité.

(2) Si le locataire est tenu de payer des frais de services publics et que ces frais sont impayés, le propriétaire peut considérer les frais de services impayés comme un loyer impayé si le locataire ne verse pas le paiement dans les 15 jours suivant la demande de paiement du propriétaire.

**Avis du propriétaire pour un motif important** [voir l’article 58 de la loi]

**18**(1)Un propriétaire peut mettre fin à une location en présentant un avis d’intention d’y mettre fin si une ou plusieurs des conditions suivantes s’appliquent :

1. le locataire ne paie pas le dépôt de garantie dans les 30 jours suivant la date d’exigibilité du paiement;
2. le locataire tarde à payer le loyer à maintes reprises;
3. un nombre déraisonnable de personnes habitent l’unité locative;
4. le locataire (ou une personne à laquelle celui‑ci donne accès au bien à usage d’habitation) a importuné sérieusement les autres locataires ou les voisins, les a perturbés de manière déraisonnable, a compromis sérieusement la santé, la sécurité ou les droits légitimes d’un autre locataire ou d’un voisin, ou encore a exposé le bien du propriétaire à un risque important;
5. le locataire (ou une personne à laquelle celui‑ci donne accès au bien à usage d’habitation) s’est livré à une activité nuisible, offensante ou illégale;
6. le locataire ne répare pas les dommages causés au bien à usage d’habitation dans un délai raisonnable;
7. le locataire a enfreint une condition importante de la convention et n’a pas remédié au problème dans un délai raisonnable;
8. le locataire tente de sous‑louer l’unité locative sans obtenir le consentement écrit du propriétaire;
9. le locataire a enfreint à maintes reprises les règles raisonnables établies par le propriétaire;
10. le locataire donne sciemment de faux renseignements sur le bien à usage d’habitation à un éventuel locataire ou acheteur qui visite le bien en question;
11. l’unité locative doit être vidée conformément à l’ordonnance d’une autorité légitime, notamment le Bureau;

1) après avoir reçu un avis, le locataire (ou une personne à laquelle celui‑ci donne accès à l’unité locative) continue de fumer dans une maison qui est aussi la résidence principale du propriétaire;

m) le locataire a enfreint un règlement municipal, ce qui risque de donner lieu à une évaluation au titre des taxes foncières du propriétaire.

(2) Un avis de mettre fin à la location pour l’un des motifs énoncés ci‑dessus doit être présenté par écrit, au plus tard un mois avant le jour du mois (ou une semaine avant le jour de la semaine dans le cas d’une location à la semaine) où le loyer est exigible en vertu de la convention de location. Le propriétaire doit accorder une période raisonnable au locataire pour remédier à la situation sur laquelle l’avis est basé, s’il est possible d’y remédier. Un locataire peut contester un avis en présentant un avis écrit au propriétaire dans les 15 jours suivant la réception de l’avis, à défaut de quoi le locataire devra quitter l’unité à la date indiquée dans l’avis.

**Demande d’ordonnance du propriétaire visant à mettre fin à la location avant l’expiration de la convention** [voir l’article 68 de la loi]

**19**(1)Un propriétaire peut demander au Bureau de rendre une ordonnance qui mettra fin à la location avant l’expiration de la convention, dans un cas où il serait déraisonnable d’exiger du propriétaire qu’il présente un avis en vertu de la condition générale énoncée à l’article 18.

(2) Ce genre d’ordonnance peut prendre effet immédiatement et être rendue dans un des cas où un locataire :

a) a importuné sérieusement un autre locataire ou occupant du bien à usage d’habitation, le propriétaire ou toute personne habitant un bien adjacent, ou les a perturbés de manière déraisonnable;

b) a compromis sérieusement la santé, la sécurité, un droit légitime ou un intérêt d’un autre locataire ou occupant du bien à usage d’habitation, du propriétaire ou de toute personne habitant un bien adjacent;

c) a exposé le bien du propriétaire à un risque important;

d) s’est livré à une activité nuisible, offensante ou illégale qui :

1. a causé ou est susceptible de causer des dommages au bien du propriétaire;
2. a troublé ou est susceptible de troubler la jouissance paisible, la sécurité, la sûreté ou le bien‑être physique d’un autre locataire ou occupant du bien à usage d’habitation, du propriétaire ou de toute personne habitant un bien adjacent;
3. a compromis ou est susceptible de compromettre un droit légitime ou un intérêt d’un autre locataire ou occupant du bien à usage d’habitation, du propriétaire ou de toute personne habitant un bien adjacent;

e) a causé des dommages exceptionnels au bien à usage d’habitation.

**Avis du propriétaire : fin de l’emploi auprès du propriétaire** [voir l’article 59 de la loi]

**20** Un propriétaire peut mettre fin à la location de son propre employé après la fin de l’emploi de ce dernier, en présentant un préavis d’au moins un mois.

**Usage du bien par le propriétaire** [ces dispositions sont énoncées en détail aux articles 60, 61 et 62 de la loi]

**21** Un propriétaire peut mettre fin à une location pour des motifs liés à son propre usage du bien (p. ex., le propriétaire, un membre de sa proche famille ou un ami occupera le bien; des rénovations exigent que le bien soit vide; la démolition; la vente à une personne qui occupera le bien).

**Départ de l’unité locative à la fin d’une location** [voir l’article 51 de la loi]

**22** Lorsqu’un locataire quitte une unité locative :

a) il doit remettre toutes les clés au propriétaire;

b) l’unité locative doit être raisonnablement propre et exempte de dommage, sauf pour ce qui est de l’usure normale.

**Cas où un propriétaire peut reprendre possession de l’unité locative** [voir aussi l’article 65 de la loi]

**23** Un propriétaire ne peut pas reprendre possession d’une unité locative, sauf dans l’un des cas suivants :

a) le locataire a quitté ou abandonné l’unité locative;

b) le propriétaire obtient une ordonnance de possession, et un bref de mise en possession a été communiqué à un shérif, conformément au paragraphe 70(13) de la loi.

**Responsabilité en cas de non‑respect de la loi ou d’une convention de location** [voir l’article 8 de la loi]

**24** Si un propriétaire ou un locataire ne respecte pas les dispositions de la loi, du règlement ou de la convention de location, le propriétaire ou le locataire fautif doit indemniser l’autre partie pour toute perte ou tout dommage qui en résulte, y compris la perte du loyer payé ou exigible. Cependant, un propriétaire ou un locataire qui réclame une indemnisation pour toute perte ou tout dommage doit faire tout ce qui est raisonnable pour minimiser les dommages ou la perte.

**Différends** [voir l’article 70 de la loi]

**25**(1) Le locataire ou le propriétaire a le droit de demander le règlement d’un différend en matière de location à usage d’habitation qu’il n’est pas possible de régler à l’amiable.

(2) Toute demande concernant un différend en matière de location à usage d’habitation doit être soumise au Bureau conformément à la loi et au règlement.

**Programmes de logement** [voir la division 2 de la partie III et les parties IV et V de la loi]

**26**(1)La loi et le règlement renferment des dispositions spéciales concernant :

1. le logement fourni par les autorités responsables du logement social;
2. les locaux d’habitation fournis en vertu d’un programme de logement.

(2) Les dispositions pour ce genre de location résidentielle prévoient différentes règles concernant les dépôts de garantie, les augmentations de loyer et la résiliation des baux.

**Avis** [voir l’article 82 de la loi]

**27** Les avis exigés par la loi ou par le règlement doivent être présentés par écrit. La plupart des avis et documents peuvent être livrés en mains propres ou par courrier recommandé ou ordinaire. Pour plus de détails, consultez la loi et le règlement.