



CHANGER LES SERRURES
D'UN LOGEMENT EN
COLOMBIE-BRITANNIQUE



Au sujet de votre sécurité et de ce guide

Après vous être séparé de votre partenaire, vous voudrez peut-être savoir si vous pouvez changer les serrures de votre logement. En effet, différentes situations de vie donnent lieu à des droits et des responsabilités juridiques différents. Dans ce guide, vous trouverez l'information nécessaire pour déterminer si vous pouvez changer les serrures et pour savoir comment procéder.

Vous pouvez envisager de changer les serrures pour des raisons de sécurité. Si vous craignez pour votre sécurité, nous vous encourageons à contacter votre organisme local de services aux victimes ou VictimLinkBC au 1-800-563-0808 pour obtenir de l'aide pour assurer votre sécurité.

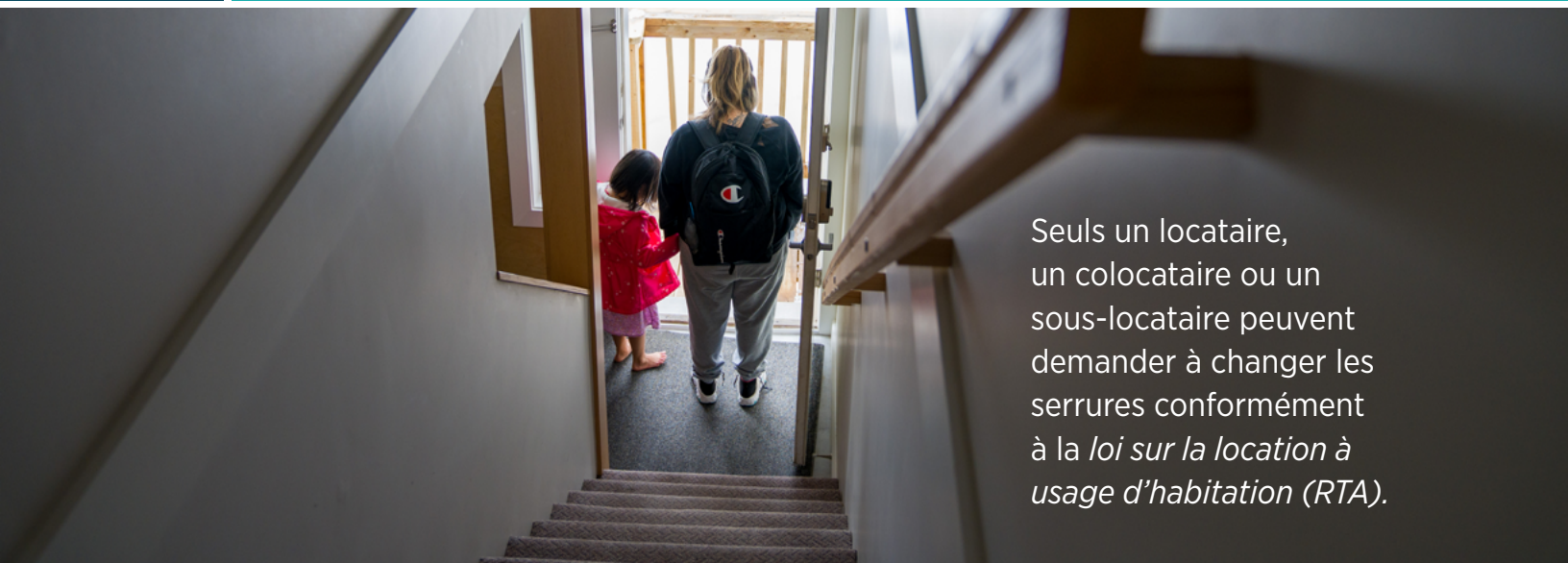
Situations de vie en logement

La plupart des baux de location relèvent de la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancy Act, RTA*). C'est le type de bail qui déterminera si vous pouvez changer les serrures et quelles sont les étapes à suivre.

Si vous avez signé un bail avec un propriétaire, vous êtes probablement locataire ou colocataire :

- Si vous avez signé un bail avec un propriétaire, vous êtes probablement un **locataire**. Si vous êtes le seul locataire, vous êtes la seule personne à avoir une relation juridique avec le propriétaire. Vous êtes également la personne qui a des droits et des responsabilités à l'égard du logement locatif. Il est possible que votre bail n'ait pas été rédigé au moyen du formulaire type de la direction générale des locations à usage d'habitation (*Residential Tenancy Branch*) de la Colombie-Britannique. Même les baux de location verbaux peuvent être appliqués en vertu de la *RTA*.
- Si vous faites partie des deux personnes ou plus qui ont signé le bail de location avec le propriétaire, vous êtes probablement un **colocataire**. Tous les colocataires ont un lien juridique avec le propriétaire. En général, tous les colocataires sont responsables du paiement du loyer ainsi que des dommages causés au logement, mais le propriétaire peut exiger le paiement de la totalité des montants dus à n'importe lequel des colocataires.
- Si vous avez signé un bail avec un locataire qui n'habite pas le logement en même temps que vous, au lieu de le faire directement avec le propriétaire, vous avez probablement signé un contrat de sous-location à bail (sous-bail) et vous êtes un **sous-locataire**. Un sous-locataire a les mêmes droits et responsabilités que le locataire pendant toute la durée du sous-bail. Dans ce cas, le locataire avec lequel vous avez signé le sous-bail est votre propriétaire.

C'est le type de bail qui déterminera si vous pouvez changer les serrures et quelles sont les étapes à suivre.



Seuls un locataire, un colocataire ou un sous-locataire peuvent demander à changer les serrures conformément à la *loi sur la location à usage d'habitation (RTA)*.

- Si vous habitez avec la personne qui a signé le bail, il se peut que vous ne soyez pas signataire du bail en vertu de la *RTA*. Si vous avez un accord avec le propriétaire du logement locatif, qui vit dans le logement avec vous et utilise la même cuisine et la même salle de bains, ou si vous avez un accord avec un autre locataire qui vit dans le logement locatif avec vous, vous êtes probablement considéré comme un **occupant** au lieu d'un locataire. Si vous êtes un occupant, vous n'êtes pas protégé par la *RTA* et vous n'avez pas de relation juridique avec le propriétaire.

Il existe de nombreuses autres situations de vie en logement. Vous pouvez par exemple vivre dans une coopérative d'habitation ou dans une maison préfabriquée. Vous pouvez habiter dans une propriété principalement occupée à des fins professionnelles ou dans un logement de transition. Différentes règles s'appliquent à ces situations. Vos responsabilités pourraient également être différentes. Si vous partagez une cuisine ou une salle de bains avec le propriétaire, la *RTA* ne s'applique pas. Si vous vous trouvez dans l'une de ces situations, ou si vous ne pouvez déterminer avec certitude votre situation, vous devez demander un avis juridique. Consultez l'adresse suivante povnet.org/find-an-advocate pour trouver une ressource juridique ou un avocat.

Seuls un locataire, un colocataire ou un sous-locataire peuvent demander à changer les serrures au titre de la *RTA*.

Qui doit payer pour changer les serrures?

À la signature d'un nouveau bail de location, vous pouvez demander au propriétaire de changer les serrures. À ce moment, c'est au propriétaire d'en assumer le coût. Si vous demandez un changement de serrure pendant la location, le propriétaire n'est pas tenu d'assumer les frais et pourra vous demander de payer.

Si les policiers sont déjà intervenus, vous pouvez demander au programme d'aide aux victimes d'acte criminel (Crime Victim Assistance Program, CVAP) si vous avez droit à une aide financière pour le coût du changement de serrures. Consultez la page du programme d'aide aux victimes d'acte criminel sur gov.bc.ca. Il peut être utile d'avoir l'aide d'un agent des services locaux d'aide aux victimes si vous souhaitez présenter une demande au programme d'aide aux victimes d'acte criminel pour avoir toute l'information requise.

Puis-je changer les serrures?

Vous trouverez les règles relatives au changement de serrure dans un logement locatif à l'article 31 de la *loi sur la location à usage d'habitation*. Ces règles ne sont pas les mêmes au début du bail qu'en cours de location.

À LA SIGNATURE DU BAIL DE LOCATION

À la signature d'un nouveau bail de location, le propriétaire est tenu de changer les serrures.

Toutefois, dans certaines situations, la signature d'un nouveau bail ou l'emménagement dans un nouveau logement peut être considéré comme la continuation d'un ancien bail de location. Par exemple, si vous signez un nouveau bail avec votre propriétaire après une séparation, mais que vous demeurez dans le même logement, le propriétaire ne sera peut-être pas tenu de changer les serrures (il pourrait tout de même être disposé à le faire si vous le lui demandez). Il n'est pas toujours facile de déterminer si vous commencez une nouvelle location ou si vous poursuivez une ancienne. En cas de doute, demandez un avis juridique.

PENDANT LA LOCATION

Si vous êtes l'unique locataire, vous pouvez changer les serrures si vous avez obtenu au préalable l'autorisation écrite de votre propriétaire ou si vous avez une ordonnance de la direction générale des locations à usage d'habitation (Residential Tenancy Branch) de la Colombie-Britannique.

Si votre ex-partenaire vivait avec vous à titre d'occupant, il se peut que vous ayez encore des obligations envers lui, dans le cadre d'un contrat (verbal ou écrit) ou en vertu de la loi sur le droit de la famille (*Family Law Act*). Des problèmes concernant la propriété et les effets personnels, ou les coûts courants du logement pourraient survenir. Si vous devez changer les serrures, vous devriez également demander un avis juridique quant à ces problèmes et aux conséquences si vous empêchez votre ex-partenaire d'accéder au logement.

Si vous êtes colocataire, vous devez obtenir l'autorisation écrite de votre propriétaire ou une ordonnance de la direction générale des locations à usage d'habitation (Residential Tenancy Branch) de la Colombie-Britannique avant de changer les serrures. La direction générale des locations à usage d'habitation (Residential Tenancy Branch) est uniquement habilitée à rendre une ordonnance qui autorise un locataire à changer les serrures pour empêcher un propriétaire d'entrer illégalement dans un logement. En règle générale, vous devrez fournir des clés à tous vos colocataires.

Si vous êtes un occupant, vous n'avez pas le droit de changer les serrures et la direction générale des locations à usage d'habitation (Residential Tenancy Branch) n'est pas habilitée à ordonner le changement de serrures dans votre cas.

Si vous avez besoin d'aide pour la signature d'un nouveau bail ou pour en résilier un, vous pouvez trouver un avocat à l'adresse suivante povnet.org ou consulter la carte d'aide (HelpMap) à l'adresse clicklaw.bc.ca. Vous pouvez également communiquer directement avec la direction générale des locations à usage d'habitation (Residential Tenancy Branch) par téléphone ou par courriel. Consultez la page *Contact the Residential Tenancy Branch* au gov.bc.ca pour obtenir les coordonnées.

Dois-je rester? Doit-il partir?

- Si votre ex-partenaire a signé le bail de location et qu'il a donné un avis de résiliation au propriétaire lorsqu'il a déménagé, la location sera généralement résiliée pour tous les colocataires. Vous pouvez demander au propriétaire de signer un nouveau bail. Le propriétaire n'est toutefois pas *obligé* d'accepter. Pour vous assurer de pouvoir rester dans le logement après le départ de votre ex-partenaire, vous devez obtenir un avis juridique sur la signature d'un nouveau bail avec le propriétaire ou sur la possibilité de poursuivre la location précédente.
- Si votre ex-partenaire est parti, mais qu'il n'était ni locataire ni colocataire, et que vous êtes locataire, vous n'avez pas besoin de signer un nouveau bail avec votre propriétaire.
- Dans la plupart des cas, votre ex-partenaire ne sera pas tenu de quitter le logement simplement, parce que vous vous êtes séparés. Si votre ex-partenaire n'a pas encore déménagé, il n'y a que peu de cas où le fait de changer les serrures sera un moyen permanent de le forcer à quitter le logement. Votre ex-partenaire pourrait avoir le droit de demeurer dans le logement.
- Après une séparation, vous n'êtes **PAS** obligé de rester physiquement dans le logement, et ce, même si vous êtes locataire ou colocataire et que vous avez signé un bail à durée déterminée. Toutefois, si vous êtes locataire et que vous avez quitté le logement, vous pourriez devoir payer le loyer ou les dommages causés dans le logement. Pour vous protéger, vous devez officiellement mettre fin au bail conformément à la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancy Act*). Vous devez remettre un avis officiel au propriétaire seulement; vous n'avez pas besoin d'en remettre un à votre ex-partenaire.
- Si vous êtes considéré comme un occupant, vous n'avez pas besoin de donner un avis au propriétaire avant de quitter le logement. Toutefois, il se peut que vous ayez encore des droits ou des obligations en vertu de la loi sur le droit de la famille (*Family Law Act*) si vous et votre ex-partenaire étiez conjoints de fait ou mariés.
- Si votre ex-partenaire a été violent envers vous, vos enfants ou un animal domestique, vous a menacé ou a endommagé des biens, il peut avoir commis une infraction pénale. Vous pouvez porter plainte auprès du service de police locale, qui pourrait mener une enquête dans le dossier. Les policiers peuvent recommander que votre ex-partenaire accepte un **engagement de ne pas troubler l'ordre public** ou qu'il soit accusé d'une **infraction pénale**. Dans l'une ou l'autre de ces situations, le tribunal peut ordonner à votre ex-partenaire de ne pas avoir de contact avec vous et de ne pas se rendre à votre domicile commun. Si vous envisagez de contacter les policiers, vous pouvez communiquer avec le service local d'aide aux victimes d'acte criminel pour obtenir du soutien.

Si votre ex-partenaire n'a pas encore déménagé, il n'y a que peu de cas où le fait de changer les serrures sera un moyen permanent de le forcer à quitter le logement.

- Si votre ex-partenaire n'a pas déménagé, vous pouvez peut-être demander une ordonnance du tribunal en vertu de la loi sur le droit de la famille (*Family Law Act*) si vous êtes marié à votre ex-partenaire, si vous viviez ensemble depuis au moins deux ans, ou si vous viviez ensemble depuis moins de deux ans, mais que vous avez un enfant ensemble. Ces ordonnances peuvent légalement empêcher votre ex-partenaire de venir dans le logement que vous partagiez, ou même dans un logement dont votre partenaire est propriétaire, mais dans lequel vous vivez. Si vous avez subi de la violence conjugale et que vous craignez pour votre sécurité, le tribunal peut rendre :
 - Une **ordonnance de protection** qui peut obliger les policiers à expulser votre ex-partenaire de votre domicile commun.
 - Une **ordonnance de faire ou de ne pas faire** selon laquelle la personne visée doit faire certaines choses (par exemple, continuer à payer les factures du ménage) ou ne doit pas faire certaines choses (par exemple, vous téléphoner).
 - Une ordonnance **d'occupation exclusive** de la maison familiale qui obligerait votre ex-partenaire à déménager.

Nous ne pouvons couvrir dans ce guide tous les aspects des ordonnances en droit de la famille. Nous vous recommandons de demander l'aide d'un avocat.

Si vous et votre ex-partenaire avez tous deux signé le bail en tant que colocataires, ou si votre ex-partenaire est le seul signataire du bail et qu'il doit quitter le logement pour l'une des raisons mentionnées dans ce guide, vous devriez consulter un avocat ou un porte-parole pour les locataires pour signer un nouveau bail avec votre propriétaire.

Questions connexes

Comment empêcher un serrurier de changer à nouveau les serrures?

Si vous disposez d'une ordonnance du tribunal vous autorisant à changer les serrures ou attestant que vous êtes le seul signataire du bail, vous pouvez l'afficher sur une fenêtre proche de la porte ou à un endroit visible de la porte. Vous pourrez ainsi faire savoir au serrurier que votre ex-partenaire ne peut pas demander à ce que les serrures soient changées à nouveau.

Pourquoi est-il important de mettre fin à mon bail de location si je déménage?

Si vous quittez un logement locatif alors que vous êtes toujours locataire, vous êtes probablement encore financièrement responsable des loyers impayés ou des dommages causés au logement qui dépassent le montant de votre dépôt de garantie. En règle générale, tous les colocataires qui signent un bail sont également responsables du loyer et des coûts liés aux dommages, et le propriétaire peut recouvrer le montant total auprès de n'importe lequel des locataires.

Comment résilier un bail de location?

Si vous avez un régime de location périodique (par exemple, d'un mois à l'autre), vous devez d'abord aviser par écrit le propriétaire que vous souhaitez mettre fin à la location. Vous devez signer et dater l'avis ainsi qu'y indiquer l'adresse du logement et la date d'entrée en vigueur de l'avis. Vous pourrez ainsi mettre fin à la location pour vous et pour les autres locataires.

Si vous souhaitez résilier un bail de location à durée déterminée, vous pourriez être tenu de payer les frais liés à la résiliation anticipée. Si vous avez signé un bail de location à durée déterminée et que vous avez été victime de violence familiale ou domestique, vous pouvez également remplir le formulaire intitulé *Ending Fixed-Term Tenancy Confirmation Statement* (confirmation de la résiliation anticipée du bail de location à durée déterminée) (voir la page *Help for Tenants Fleeing Family or Household Violence* sur gov.bc.ca) pour ne pas être obligé de payer certains coûts liés à la résiliation anticipée de la location. Vous devez demander à un professionnel désigné (par exemple, un travailleur des services d'aide aux victimes, un professionnel de la santé ou un travailleur social) de confirmer que vous avez été victime de violence. La violence familiale et la violence domestique sont définies à l'article 45.1 de la RTA. La violence familiale et la violence domestique comprennent, outre la violence physique, la violence psychologique ou émotionnelle, les abus sexuels, les menaces et l'intimidation, la coercition, le contrôle des finances et le harcèlement. Elles comprennent également les menaces concernant les animaux domestiques et les biens.

Si vous résiliez un bail pour cause de violence, tous les locataires signataires du même bail devront quitter le logement, à moins qu'un ou plusieurs d'entre eux ne signent un nouveau bail avec le propriétaire. Le propriétaire n'est pas obligé de signer un nouveau bail.

Rappelez-vous que vous n'êtes **jamais** obligé de rester dans une situation dangereuse; vous pouvez toujours quitter physiquement le logement locatif. En donnant un préavis écrit en bonne et due forme ou en remplissant le formulaire, vous mettez fin à votre relation juridique et à vos obligations financières à l'égard du propriétaire. Vous devez procéder à la résiliation que vous habitez physiquement ou non dans le logement locatif.

Que dois-je faire des effets personnels et biens de mon ex-partenaire si je change les serrures?

Vous pouvez demander à une tierce personne ou aux policiers d'être présents lorsque votre ex-partenaire viendra chercher ses affaires ou vous pouvez convenir d'un lieu neutre pour faire l'échange. Assurez-vous toujours de la présence d'une tierce personne et prenez toujours en note les objets que vous échangez.



Si vous quittez un logement locatif alors que vous êtes toujours locataire, vous êtes probablement encore financièrement responsable des loyers impayés ou des dommages dans le logement.

Pour résilier un bail de location, vous devez d'abord aviser par écrit le propriétaire.

Vous n'êtes pas seul.

Il n'est jamais facile d'assurer sa propre sécurité, mais il existe des ressources pour vous aider.

- Nous vous encourageons à contacter VictimLinkBC (1-800-563-0808) pour obtenir de l'aide. Vous pouvez également communiquer avec votre service local d'aide aux victimes afin d'obtenir de l'aide pour assurer votre sécurité et des ressources pour vous aider à rester en sécurité.
- Vous pouvez également prendre contact avec la maison de transition pour les femmes qui quittent une situation de violence la plus près (bchousing.org/housing-assistance/women-fleeing-violence/transition-houses-safe-homes). Vous pouvez séjourner dans une maison de transition pendant une courte période, le temps de mettre en place votre plan de sécurité (lequel peut comprendre le changement des serrures) avec l'aide du personnel sur place.
- Pour les questions liées à la location, vous pouvez obtenir l'aide d'un avocat spécialisé dans le droit des pauvres (povnet.org/find-an-advocate) ou du Tenant Resource and Advisory Centre (tenants.bc.ca).



Certains guides d'information juridique de RISE sont disponibles en plusieurs langues. Pour voir les différentes langues dans lesquelles ce guide est disponible, consultez le womenslegalcentre.ca/changing-locks/



Ce guide est rendu possible grâce au précieux financement du ministère de la Justice du Canada.



Department of Justice
Canada

Ministère de la Justice
Canada

Nous tenons à remercier Douglas King, de Together Against Poverty Society, et Zuzana Modrovic, du Tenants Resource and Advisory Centre, d'avoir participé à la révision juridique du guide.



☎ 604-451-7447

@ info@womenslegalcentre.ca

📍 516 Richards St, Vancouver, BC V6B 3A2

🌐 womenslegalcentre.ca

Nous reconnaissons que notre bureau est situé sur le territoire traditionnel non cédé des nations Skwxwu7mesh (Squamish), Tsleil-Waututh (Burrard) et xʷməθkʷəy̓əm (Musqueam).

Mars 2023 | Auteur Rosanna Adams | Conception graphique Nadene Rehnby

Photographies de la photographe autochtone Melody Charlie, née et élevée à Ahousat et fière d'appartenir au peuple Nuu-chah-nulth. melodycharlie.com.

Changing Locks When You Are a Renter in BC [French]