

1^{re} Partie – Pour commencer

00:04 Dans cette présentation vidéo sur la législation relative à la location résidentielle en Australie-Occidentale, préparée par les soins du service de Défense des consommateurs (« *Consumer Protection* »), nous allons exposer les droits et les obligations des locataires et des propriétaires, ou de leurs mandataires, y compris les changements qui sont entrés en vigueur le 1^{er} juillet 2013.

00:20 La location d'un logement est couverte par la loi sur la location à usage d'habitation (« *Residential Tenancies Act* »), qui définit les règles relatives aux contrats de location, aux inspections, à l'entretien et aux réparations, aux augmentations de loyer et aux méthodes de résolution des conflits.

00:33 Près d'un tiers des logements en Australie-Occidentale sont loués, c'est pourquoi il est important qu'il y ait en place des lois qui protègent les droits et les intérêts des locataires et des propriétaires. Nous allons traiter de diverses questions sur lesquelles vous devrez peut-être vous pencher à différents stades d'un contrat de location.

Acomptes

00:50 Lorsqu'un chercheur de logement trouve quelque chose qui correspond à ses besoins et son budget, il est possible qu'on lui demande de remplir un formulaire de demande et de verser un acompte pour prouver qu'il est véritablement intéressé. Des limites sont désormais fixées pour cet acompte, qui est connu en anglais sous les noms de « *option fee* » ou « *application fee* ».

01:06 Pour les loyers de moins de 500 \$ par semaine, l'acompte plafonne à 50 \$: pour les loyers allant jusqu'à 1200 \$ par semaine, l'acompte ne peut pas être supérieur à 100 \$. Dans le nord de l'Australie-Occidentale, au-dessus du 26^e parallèle, à proximité de Carnarvon, l'acompte pour tous les loyers hebdomadaires supérieurs à 500 \$ est de 100 \$.

01:27 L'acompte doit être remboursé au chercheur de logement dans un délai de 7 jours si sa demande est rejetée. Si sa demande est acceptée, l'acompte peut être soit remboursé soit déduit du premier paiement de loyer. Il convient toutefois d'avertir les chercheurs de logement que l'acompte peut ne pas leur être remboursé par le propriétaire si le logement leur est offert mais qu'ils changent d'avis.

Bases de données de locataires

01:29 Le secteur de la gestion immobilière et les propriétaires particuliers consultent souvent des bases de données de location résidentielle, dans lesquelles ils peuvent vérifier le passé d'un locataire avant d'accepter sa demande. Ces bases de données enregistrent si un locataire a été expulsé, est parti sans réparer les dégradations qu'il a faites ou n'a pas payé le loyer pendant des baux antérieurs.

02:07 Des lois sont maintenant en place qui donnent au locataire le droit d'accéder à ces informations si sa demande est rejetée en raison de son passé locatif.

02:15 Le propriétaire ou son mandataire doit informer tous les candidats à la location, par écrit, des bases de données qu'il utilise, même s'il n'a pas l'intention de les utiliser dans leur

Français

cas particulier. Il est également tenu d'informer les candidats à la location de la procédure à suivre pour faire supprimer ou rectifier des informations périmées ou incorrectes.

Discrimination

02:34 Aux termes de la loi sur l'égalité des chances (« *Equal Opportunity Act* »), il est illégal de traiter de manière discriminatoire les candidats à la location sur la base de leur sexe, race, âge, handicap, état civil, convictions religieuses ou politiques, situation de famille, grossesse, condamnations antérieures ou orientation sexuelle. On ne peut refuser des candidats à la location sous prétexte qu'il y aurait des enfants qui habiteraient chez eux.

Contrats de location

02:57 Si la demande est acceptée, un contrat de location résidentielle (« *Residential tenancy agreement* ») fixant la durée de la location, le montant et la fréquence des paiements de loyer et toute autre condition doit être établi. Un exemplaire du contrat signé par les deux parties doit être envoyé au locataire dans un délai de 14 jours.

03:13 Les clauses du contrat ne peuvent pas être supprimées et des clauses ne peuvent y être ajoutés que si elles sont convenues par les deux parties et qu'elles ne sont pas contraires à la loi sur la location à usage d'habitation ou toute autre loi pertinente. Ne comptez pas sur les accords verbaux; veillez à ce que toutes les conditions particulières soient convenues par écrit!

03:31 Il existe deux types de contrat de location – à durée déterminée (« *fixed term* ») et périodiques. Les contrats à durée déterminée précisent les dates de début et de fin du contrat et peuvent contenir une option de renouvellement. Ces contrats offrent généralement une plus grande sécurité pour les locataires et le loyer ne peut pas être augmenté au cours de cette période, à moins que cela ne soit prévu dans le contrat.

03:52 Un contrat périodique indique seulement la date de départ et peut être résilié à n'importe quel moment du bail en donnant un préavis de départ (« *notice* ») de 21 jours, dans le cas du locataire, ou de 60 jours, dans le cas du propriétaire. Le propriétaire peut donner un préavis plus court en cas de manquement aux obligations contractuelles. Le loyer peut être augmenté à tout moment, mais le locataire doit recevoir un préavis de 60 jours et les augmentations ne peuvent avoir lieu qu'à six mois d'intervalle.

Loyer et dépôt de garantie

04:18 Au début de la location, le propriétaire ne peut pas demander au locataire de payer plus deux semaines de loyer à l'avance ou un dépôt de garantie (« *security deposit* » ou « *bond* ») équivalant à plus d'un mois de loyer. Dans certains cas, un dépôt de garantie pour animal domestique peut être exigé.

04:31 Tous les nouveaux dépôts de garantie doivent désormais être déposés auprès de l'administrateur des dépôts de garantie (« *bond administrator* ») au ministère du Commerce et ne doivent pas être retenus par le propriétaire ou son mandataire. Il est conseillé au locataire de contacter le ministère s'il n'a pas reçu, dans un délai d'un mois, la confirmation que son dépôt de garantie a bien été déposé par le propriétaire ou son agent.

Français

04:47 Le contrat définit la fréquence à laquelle le loyer doit être payé. Le propriétaire ne peut exiger d'être payé plus de deux semaines à l'avance, mais le locataire peut choisir de payer plus à tout moment.

04:59 Sauf stipulation contraire dans le contrat, le loyer peut être payé en espèces, par chèque ou virement bancaire et le locataire doit recevoir un reçu pour tous les paiements effectués.

État des lieux

05:11 Un état des lieux (« *Property Condition Report* ») doit obligatoirement être établi au début de la location, dans lequel sont décrits, pièce par pièce, les équipements et leur condition, en prenant note en particulier des dégradations existantes.

05:22 Le propriétaire doit envoyer deux exemplaires de l'état des lieux au locataire dans les sept jours suivant l'emménagement et il est conseillé au locataire de le vérifier soigneusement et de rectifier toute inexactitude. Le locataire conserve un exemplaire des modifications apportées et renvoie l'autre exemplaire au propriétaire dans les sept jours suivant la réception, faute de quoi le locataire sera réputé avoir accepté l'état des lieux original.

05:42 L'état des lieux peut également être utilisé à la fin de la location pour déterminer si des dégradations sont imputables au locataire et quelle proportion du dépôt de garantie doit être restituée au locataire.

05:50 Pour une protection complémentaire, le locataire peut prendre des photos ou faire une vidéo du logement qui indique clairement la date de l'enregistrement.

05:59 Une fois que toutes ces formalités sont réglées et que les paiements ont été effectués, le locataire est prêt à emménager.

2^e Partie – L'emménagement

06:07 Les formalités de location terminées, le locataire a le droit fondamental d'emménager dans un logement propre et en bon état, et de jouir paisiblement de l'habitation avec une protection raisonnable de sa vie privée.

06:18 Le locataire doit payer son loyer à temps et prendre soin du logement. Le propriétaire est en droit de s'attendre à ce que le logement soit dans le même état à la fin de la location qu'au début de la location.

06:28 Pour éviter tout litige au cours de la location, il existe des règles permanentes qui s'appliquent à l'entretien et aux réparations ainsi qu'aux modalités des inspections.

Entretien et réparations

06:40 L'entretien de la propriété est la responsabilité conjointe du propriétaire du logement et du locataire. Le propriétaire est responsable de ce qu'on peut qualifier d'« usure normale » (« *normal wear and tear* »). Il a l'obligation de veiller à ce que les équipements essentiels du logement – comme la plomberie, le gaz et l'électricité – sont en bon état de marche, ainsi que les appareils électroménagers comme la cuisinière et le climatiseur.

Français

07:02 Le locataire est responsable des travaux ménagers de base pour s'assurer que le logement est propre et exempt de moisissures. L'entretien du jardin et de la piscine incombe généralement au locataire et le propriétaire doit fournir l'équipement nécessaire pour que ces travaux puissent être effectués. Les grands travaux d'entretien du jardin, comme l'élagage des arbres, incombe au propriétaire.

07:20 Le locataire est responsable des dégradations causées par la négligence, comme les taches sur la moquette. Mais si les dégradations sont causées par un tiers sans lien avec le locataire, comme un ouvrier ou un fournisseur, la responsabilité incombe alors au propriétaire. Cela peut également s'appliquer aux dégradations causés par un cambrioleur ou un orage.

Sécurité minimale

07:40 Il incombe également au propriétaire du logement d'assurer une sécurité minimale des locaux, comme les fenêtres verrouillables, les serrures à pêne dormant (« *deadlocks* ») sur les portes extérieures et l'éclairage extérieur, pour la protection des locataires.

07:53 Si le locataire souhaite mettre en place des moyens complémentaires, comme les alarmes anti-intrusion ou les grillages de sécurité qui ne sont pas déjà installés, ces dispositifs seront à sa charge si le propriétaire refuse d'en couvrir les coûts, mais le propriétaire devra donner son accord au préalable.

Détecteurs de fumée / Disjoncteurs différentiels

08:09 Les logements locatifs en Australie-Occidentale doivent désormais être munis de détecteurs de fumée à alimentation secteur ainsi que de deux disjoncteurs différentiels (« *Residual Current Devices* ou *RCDs* »), qui sont des coupe-circuit destinés à empêcher les électrocutions. Ce sont des exigences de sécurité essentielles que le propriétaire du logement est désormais légalement tenu de fournir.

Réparations d'urgence / urgentes

08:28 Il peut arriver au cours de la location que des réparations d'urgence doivent être effectuées au titre des services essentiels. Le propriétaire ou son mandataire doit faire le nécessaire pour que les réparations soient faites dans un délai de 24 heures ou, dans certaines autres réparations urgentes, dans un délai de 48 heures. Les réparations ne doivent pas nécessairement être terminées pendant ce délai.

08:47 Les réparations d'urgence sont définies comme un défaut ou des dégâts subis par les services essentiels qui peuvent rendre le logement dangereux et susceptible d'occasionner des blessures aux locataires. Par exemple, une plomberie défectueuse comme les fuites d'eau ou de vidange ou des toilettes bouchées; une fuite de gaz ou des défauts électriques dangereux.

09:05 Les réparations urgentes sont celles qui ne touchent pas un service essentiel, mais qui, au fil du temps, si elles ne sont pas faites, pourraient occasionner des blessures, des dégâts matériels ou avoir une incidence sur le niveau de vie du locataire.

Français

09:14 Les réparations d'urgence et les réparations urgentes sont normalement prises en charge par le propriétaire ou le gestionnaire immobilier dans un délai de 24 ou 48 heures. Toutefois, si des mesures immédiates ne sont pas prises ou s'il n'est pas possible de joindre le propriétaire ou le gestionnaire immobilier dans ce délai, le locataire peut faire effectuer le minimum de réparations nécessaire.

Inspections

09:30 Comme la fréquence et le déroulement des inspections du propriétaire ou du gestionnaire immobilier constituent une autre source majeure de litiges, il existe des règles claires qui contrebalancent le droit du propriétaire d'inspecter le logement et le droit du locataire d'en jouir paisiblement sans trop d'interruptions.

09:45 Aux termes de la loi sur les contrats de location, le propriétaire ou son mandataire n'ont pas le droit d'inspecter le logement plus de quatre fois par an et ils doivent essayer de trouver un jour et une heure qui conviennent au locataire.

09:58 Le locataire reçoit un préavis écrit d'au moins sept jours mais de 14 jours au maximum, dans lequel sont indiqués la date et l'heure proposées et où il doit être précisé si l'inspection aura lieu avant ou après midi. Le locataire peut être présent lors de l'inspection. Les visites surprises sans préavis sont illégales et le locataire peut refuser l'entrée au propriétaire ou son mandataire dans ces circonstances.

10:16 Il est rappelé aux locataires qu'ils n'ont pas le droit de faire des transformations dans le logement ou de changer les serrures sans la permission du propriétaire.

Comportement antisocial / Sous-location

10:25 Il appartient au locataire de ne pas causer de nuisance de voisinage. Le comportement antisocial du locataire ou de ses visiteurs, qu'il s'agisse d'un logement privé ou public, peut entraîner l'expulsion (« *eviction* »).

10:38 Il est également souhaitable pour les locataires d'obtenir la permission du propriétaire du logement avant d'autoriser quelqu'un d'autre à emménager à long terme et d'informer le locataire s'ils envisagent de sous-louer (« *sub-let* ») les locaux, à condition que le contrat de location ne l'interdise pas, car un consentement écrit peut être nécessaire.

10:54 Il existe donc des règles claires qui s'appliquent au cours de la location et au moment de déménager.

3^e Partie – Résiliation du contrat de location

11:04 Lorsque vient le moment de résilier le contrat de location, pour quelque raison que ce soit, il est important que les locataires quittent le logement avec une bonne réputation et qu'ils obtiennent le remboursement de leur dépôt de garantie.

11:11 S'il y a un loyer impayé supérieur au dépôt de garantie ou si un tribunal a résilié le contrat, il est possible que le nom du locataire soit inscrit dans une base de données locatives, ce qui pourrait compromettre ses chances de louer un logement à l'avenir.

Français

11:23 Le propriétaire ou son mandataire doit respecter les délais de préavis prévus par la loi sur la location à usage d'habitation et faire preuve de mesure pour les retenues sur le dépôt de garantie du locataire.

Délais de préavis

11:35 Un locataire ou un propriétaire signataire d'un bail à durée déterminée, qui ne souhaite pas le renouveler, doit donner un préavis de 30 jours avant l'expiration du bail. Si ni le locataire ni le propriétaire ne donne un avis de résiliation, le contrat de location à durée déterminée devient automatiquement un bail périodique et le délai du préavis de résiliation est porté à 60 jours.

11:54 Si un locataire qui a souscrit un bail à durée déterminée doit quitter les lieux avant la date d'expiration, il devra payer le loyer jusqu'à ce qu'un nouveau locataire ait été trouvé et indemniser le propriétaire de tous les autres frais raisonnables, comme par exemple la publication d'annonces.

12:08 Pour résilier un bail périodique, le locataire doit donner un préavis d'au moins 21 jours et le propriétaire ou son mandataire doit donner 60 jours de préavis. Pendant cette période, le propriétaire ou son mandataire pourra faire visiter le logement à des locataires potentiels après avoir donné un préavis raisonnable au locataire actuel. Le locataire a le droit d'être présent lors de ces visites.

12:29 Dans les cas où une maison a été reprise par le créancier hypothécaire, par exemple une banque, le locataire recevra un préavis de 30 jours pour déménager.

Augmentations de loyer

12:39 Si le locataire souhaite renouveler le bail pour une nouvelle durée déterminée, le propriétaire peut décider d'augmenter le loyer en fonction des conditions du marché. Toutefois, si le locataire considère que l'augmentation de loyer est excessive ou déraisonnable, dans certains cas, il est possible de contester l'augmentation devant un tribunal d'instance (« *Magistrates' Court* »).

En tout état de cause, l'augmentation de loyer ne prend effet qu'après les 30 premiers jours du nouveau contrat.

Inspection finale

13:02 Le plus grand nombre de plaintes reçues chaque année par le service de défense des consommateurs concerne des locataires qui ne sont pas satisfaits de la proportion du dépôt de garantie qui leur est restituée. C'est pourquoi il est important d'établir un état des lieux (« *Property Condition Report* ») qui définit clairement les dégradations existantes au début de la location pour éviter tout désaccord à la fin de la location.

13:22 Le propriétaire ou son mandataire doit permettre au locataire d'être présent lors de l'inspection finale et lui fournir un état des lieux mis à jour dans un délai 14 jours après la fin de la location.

Français

13:32 Le locataire peut être tenu responsable des frais de nettoyage, des réparations mineures ou du remplacement d'équipements si le logement n'est pas aussi propre et en aussi bon état qu'au début du bail.

13:43 Si les litiges concernant le dépôt de garantie ne peuvent être réglés par la négociation, le locataire peut saisir un tribunal d'instance.

Avis de rupture de contrat & Expulsions

13:51 Si le locataire ou le propriétaire estime que le contrat de location n'a pas été honoré, ils peuvent émettre une notification de rupture de contrat (« *breach notice* ») qui donne à l'autre partie au moins 14 jours pour rectifier l'infraction. Il peut s'agir, par exemple, d'une notification du locataire mettant le propriétaire en demeure de lui rembourser les frais engagés pour des réparations urgentes, ou d'une notification du propriétaire exigeant le paiement des arriérés de loyer par le locataire.

14:12 Si rien n'est fait, le tribunal d'instance peut être saisi pour rendre une ordonnance prescrivant soit le remboursement des frais de réparation au locataire, ou l'expulsion du locataire pour non-paiement du loyer.

14:23 En Australie-Occidentale, les expulsions ne peuvent pas avoir lieu sans une ordonnance de la Cour, et les propriétaires et les gestionnaires immobiliers doivent avoir de bonnes raisons pour l'expulsion, comme le non-paiement du loyer pendant une longue période, les dégradations excessives, les nuisances occasionnées ou les preuves d'activité criminelle.

14:39 Si un contrat de location est résilié par une ordonnance de Cour d'instance, il est possible que cette action soit consignée dans une base de données locatives. Le nom d'un locataire peut également être consigné dans cette base de données s'il quitte les lieux sans régler des arriérés de loyer supérieurs au montant du dépôt d garantie. Il est par conséquent souhaitable de partir en bons termes.

14:47 Le service de défense des consommateurs dispose de diverses fiches d'information et de brochures concernant les lois sur la location à usage d'habitation qui contiennent des renseignements complémentaires pour les locataires, les propriétaires et les gestionnaires immobiliers.

15:07 Pour plus d'information et pour télécharger les formulaires standard, consultez le site Web du Service de défense des consommateurs ou contactez-nous par courrier électronique à l'adresse consumer@commerce.wa.gov.au ou par téléphone au numéro 1300 30 40 54.