

Législation/droit en matière de bail dans le Queensland

Les informations présentées ci-dessous vous assisteront dans votre recherche de location. Si vous avez des questions, veuillez contacter votre [Tenant Advice and Advocacy Service](#) local (Service juridique de conseils pour les locataires) ou le [Tenants Union of Queensland](#) (Syndicat des locataires du Queensland).

La location est régie par des règles obligatoires (lois). Ces lois déterminent les droits et les responsabilités des locataires résidentiels, et les responsabilités du prestataire ou du bailleur. **Les informations contenues sur ce site Web ne concernent que les résidents du Queensland.**

Le [Residential Tenancies and Rooming Accommodation Act 2008](#) détermine les droits et obligations des personnes qui louent leur logement ou lieu de résidence principal. Cette loi s'applique aux personnes qui ne louent qu'une chambre, ou qui vivent dans un logement étudiant privé (n'appartenant pas ou n'étant pas géré par une université ou une école) et doté d'une salle de bains et/ou d'une cuisine communes. Si vous louez un logement étudiant qui est détenu ou géré par une université, même si les autres lois ne s'appliquent pas, le paiement d'un dépôt de garantie est applicable.

En cas de doute, veuillez contacter votre [Tenant Advice & Advocacy Service](#) local. Des interprètes sont à votre disposition.

Droits et responsabilités en vertu de la loi *Residential Tenancies and Rooming Accommodation Act 2008* .

DROITS ET RESPONSABILITES DES LOCATAIRES RESIDENTIELS

Obligations du prestataire de service (droits du locataire résidentiel) :

- (1) Le prestataire qui met le logement à disposition a les obligations suivantes envers chaque locataire à l'intérieur du logement --**
 - (a) s'assurer que le prestataire n'enfreint pas la loi quant à la santé ou la sécurité des personnes qui utilisent ou entrent dans la chambre du locataire ou dans les parties communes ;
 - (b) prendre toutes les mesures nécessaires pour s'assurer que le locataire résidentiel -
 - (i) peut accéder à tout moment à sa chambre ainsi qu'à la salle de bains et aux toilettes ; et
 - (ii) peut accéder sans difficulté aux autres parties communes ;

- (c) prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer la sécurité de la chambre du locataire résidentiel et des biens personnels du locataire qui se trouvent dans la chambre ;
 - (d) entretenir la chambre du locataire résidentiel et les parties communes de façon à ce que celles-ci demeurent habitables ;
 - (e) prendre toutes les mesures nécessaires pour s'assurer que la chambre du locataire résidentiel, les parties communes et les installations fournies -
 - (i) sont sécurisées et bien entretenues
 - (ii) sous réserve de tout accord relatif au nettoyage de la chambre que vous avez accepté, restent propres.
 - (f) ne pas interdire de manière déraisonnable aux invités de rendre visite au locataire résidentiel ;
 - (g) s'assurer que les heures de disponibilité du prestataire de service ou de l'agent du prestataire de service pendant lesquelles celui-ci peut être contacté par le locataire sont raisonnables, compte tenu de toutes les circonstances, y compris les services fournis au locataire résidentiel en vertu de l'accord résidentiel.
- (2) Pour la sous-section (1)(e)(ii), un accord relatif au nettoyage des parties communes peut être passé seulement si la partie commune est utilisée par le locataire et quelques autres locataires du prestataire.

Obligations générales du locataire résidentiel --

Le locataire résidentiel a les obligations suivantes --

- (a) utiliser sa chambre et les parties communes uniquement ou principalement comme lieu de résidence ;
- (b) ne pas utiliser la chambre ni les parties communes à des fins illicites ;
- (c) s'assurer que le locataire résidentiel et les invités du locataire résidentiel ne perturbent pas la tranquillité, le confort et l'intimité d'un autre locataire en empêchant celui-ci d'utiliser sa chambre ou une partie commune en toute quiétude ;
- (d) payer son loyer dans les délais prescrits ;
- (e) ne pas garder d'animal sur le lieu de location sans l'autorisation du prestataire de service ;
- (f) s'assurer que le locataire résidentiel ou les invités du locataire n'endommagent ni ne détruisent volontairement ou imprudemment, aucune partie du lieu de location ou toute installation se trouvant sur le lieu de location ;
- (g) maintenir la chambre et les fournitures du locataire propres, compte tenu de leur état au début du contrat locatif ;
- (h) entretenir la chambre de façon à éviter tout incendie ou tout risque d'incendie ou sanitaire ;
- (i) à la fin du contrat de location, laisser la chambre et les fournitures du locataire, dans la mesure du possible, dans les mêmes conditions qu'au début du contrat locatif, sauf usure normale.

Débuter une location résidentielle :

Il existe diverses manières de trouver un logement. Cliquez [ici](#) pour une liste de sites Web qui proposent des annonces de location.

Dès que vous aurez trouvé ce que vous cherchez, vous devrez remplir un formulaire de demande. Ce formulaire fournit habituellement des renseignements personnels au prestataire /propriétaire y compris :

- la durée du contrat
- la ou les personnes qui résidera / résideront dans la location
- des relevés bancaires
- des informations sur la profession ou autre situation professionnelle.

Le prestataire /propriétaire examinera le document et décidera d'accepter ou non la demande. Il arrive parfois qu'un agent immobilier exige une caution dont le montant équivaut généralement à une semaine de loyer. Si tel est le cas, demandez un reçu. Si la demande a été approuvée, le locataire résidentiel devra alors signer un contrat de bail stipulant les obligations du locataire ainsi que celles du prestataire /propriétaire. Un [dépôt de garantie](#) qui équivaut généralement à quatre semaines de loyer est parfois exigé et déposé auprès du *Residential Tenancies Authority*. Le prestataire de propriétaire peut également demander deux semaines de loyer à l'avance. Dans le cas où une caution serait exigée, ce montant couvrirait les premières semaines de loyer.

Avant d'emménager, il est obligatoire de remplir le [formulaire R1 de Rapport sur l'état des lieux : Form R1 Entry Condition Report](#), (si un dépôt de garantie a été versé ou si un dépôt de garantie est exigé). Il est important que ce formulaire soit rempli avec soin car il constitue une preuve de l'état des lieux de la propriété à l'arrivée du locataire résidentiel. Il est conseillé également de prendre des photos de tout ce qui serait endommagé ou cassé.

Pendant votre location résidentielle

Si le locataire résidentiel ou le prestataire/propriétaire enfreint les conditions stipulées dans le contrat de bail, chaque partie recevra le [formulaire R11 Avis de recours en cas de violation : Form R11 Notice to Remedy Breach](#). Un formulaire [FR11 Notice to Remedy Breach](#) constitue le moyen officiel d'annoncer au prestataire (ou au locataire résidentiel) que celui-ci est en train d'enfreindre ou a enfreint les conditions de l'accord. Il existe des délais minimums d'exécution pour apporter un recours (ou une solution). Si le locataire résidentiel n'accepte pas le *Notice to Remedy Breach*, il a le droit de le contester. Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre [Tenant Advice and Advocacy Service](#) local.

Il arrive qu'au cours d'une location résidentielle, le locataire se trouve en situation de conflit ou de désaccord avec le prestataire /propriétaire. Si tel est le cas, le [Residential Tenancies Authority \(RTA\)](#) (Organisme de la location de locaux d'habitation) propose une procédure de conciliation gratuite et confidentielle pour les parties en cause. Pour accéder à ce service, vous devez déposer le [formulaire R16 de résolution de conflit](#) :

[Form R16 Dispute Resolution Form](#) auprès du *Residential Tenancies Authority*. Aucune partie n'est obligée de participer à une conciliation. Si le litige n'est pas résolu par le biais de cette procédure, le locataire résidentiel ou le prestataire peut alors déposer une demande auprès du Tribunal afin d'obtenir un jugement du litige.

Résilier une location résidentielle

A. Le contrat de location expire :

Si un accord de location résidentielle expire à une certaine date, plusieurs situations sont possibles, à savoir :

1. le locataire ne souhaite pas prolonger la location et souhaite quitter les lieux. Il doit fournir le [formulaire FR13 d'Intention de quitter les lieux : FR13 Notice of Intention to Leave](#) au prestataire/propriétaire ou à l'agent pour l'informer de sa décision. Consultez le contrat pour tout délai prescrit ; ou
2. le prestataire/propriétaire ne renouvelle pas le bail et fournit au locataire un [formulaire FR12 Avis de départ : FR12 Notice to Leave](#) ; ou
3. si l'accord expire et que le locataire et le prestataire/propriétaire s'accordent pour prolonger le bail, ils peuvent soit signer un nouveau contrat de location à durée déterminée, soit prolonger l'accord existant sans indiquer de date d'expiration. Il s'agit alors d'un contrat de location périodique. Des délais différents s'appliquent à ce type d'accord.

B. Résiliation pour violation :

1. Si le prestataire/propriétaire a enfreint les règles d'une section fondamentale de l'accord et n'a pas respecté le [formulaire Form R11 Avis de recours en cas de violation : Form R11 Notice to Remedy Breach](#) le locataire peut lui remettre le [formulaire R13 Avis d'intention de quitter les lieux : Form R13 Notice of Intention of Leave](#). Cet avis doit fournir un préavis d'au moins sept jours précédant votre intention de quitter les lieux. Il est toujours préférable d'obtenir des conseils afin de garantir un minimum de responsabilités.
2. Un prestataire/propriétaire peut remettre au locataire un formulaire FR12 d'avis de départ immédiat : [FR12 Notice to Leave](#) pour cause de « violation grave ». Cette situation s'applique dans les cas où le locataire ou ses invités ont :
 - a. utilisé la chambre ou les parties communes à des fins illégales, ou
 - b. le locataire ou ses invités ont volontairement ou imprudemment :
 - i. détruit ou endommagé grièvement une partie du bien de location ou une installation comprise dans le bien de location, ou
 - ii. exposé une autre personne se trouvant dans le bien de location à un danger, ou

- iii. fortement perturbé la tranquillité, le confort ou l'intimité d'un autre locataire l'empêchant d'utiliser sa chambre ou les parties communes en toute quiétude.

C. Résiliation d'un contrat périodique

Si le locataire résidentiel a signé un accord périodique, il peut remettre au prestataire/propriétaire un formulaire R13 d'Avis d'intention de quitter les lieux : [Form R13 Notice of Intention to Leave](#) avec un préavis d'au moins 7 jours. Il s'agit d'un avis « sans motifs ». Le prestataire/propriétaire peut remettre au locataire résidentiel un formulaire R12 d'Avis de quitter les lieux « sans motifs » : [Form R12 Notice to Leave](#) avec un préavis d'au moins 30 jours.

D. Résiliation prématurée d'un bail à durée déterminée

1. Il arrive parfois qu'un locataire résidentiel doive rompre son bail et quitter les lieux avant la date d'expiration. Sachez que résilier prématurément un contrat à durée déterminée valide risque d'entraîner des frais. Il est important d'obtenir des conseils dans une telle situation.
2. Il est possible qu'à un moment donné au cours de son bail, le locataire résidentiel rencontre des difficultés excessives qui le forcent à résilier le contrat. Si celui-ci a signé un accord à durée déterminée valide, il risque d'encourir des frais. Veuillez contacter votre [Tenant Advice and Advocacy Service](#) local pour de plus amples informations.

E. Résiliation mutuelle

Le locataire résidentiel et le prestataire/propriétaire peuvent accepter un accord mutuel de résiliation. Si tel est le cas, l'accord doit être écrit et les deux parties doivent obtenir une copie signée de cet accord. Au cours des négociations avec le prestataire/propriétaire, il est important d'essayer d'obtenir un « règlement total et définitif » d'autres coûts en cours, tels que le loyer et le dépôt de garantie.

F. Récupérer son dépôt de garantie

Si au moment de payer son dépôt de garantie, le locataire le paie au prestataire, plutôt que directement au [Residential Tenancies Authority](#), le prestataire doit remettre le dépôt de garantie au Residential Tenancies Authority dans les 10 jours après l'avoir reçu. Le Residential Tenancies Authority n'engagera la procédure de paiement du dépôt de garantie que si le contrat locatif est terminé et seulement après avoir reçu un [formulaire R4 intitulé Refund of Rental Bond](#). Le Residential Tenancies Authority doit payer le dépôt de garantie comme cela est indiqué sur le formulaire R4 si:

- Il est signé par le prestataire et le locataire
- Il n'est signé que par le locataire mais il est indiqué que la totalité du dépôt de garantie revient au prestataire
- Il n'est signé que par le prestataire mais il est indiqué que la totalité du dépôt de garantie revient au donateur (s'il n'y a qu'un donateur)

- Il n'est signé que par le prestataire mais il est indiqué que la totalité du dépôt de garantie revient aux donateurs du dépôt de garantie (mais seulement s'il est indiqué que le dépôt de garantie doit être payé selon les proportions inscrites par le Residential Tenancies Authority ou en proportions égales)

Le cas échéant, le Residential Tenancies Authority notifiera par écrit tous les donateurs du dépôt de garantie pour les informer qu'une réclamation du dépôt de garantie a été reçue, et qu'ils ont 14 jours pour contester cette réclamation. Les locataires peuvent s'adresser au service gratuit de conciliation du Residential Tenancies Authority en remplissant un [formulaire R16 Dispute Resolution Request](#). Le donateur qui conteste la réclamation devra remettre le formulaire ci-dessus. Si les deux parties parviennent à un accord par voie de conciliation, alors le dépôt de garantie sera payé selon les modalités de l'accord. S'il n'est pas possible de parvenir à un accord, un conciliateur remettra un avis de dispute non résolue (Notice of Unresolved Dispute). Une fois que le donateur aura reçu l'avis de dispute non résolue, il peut déposer un dossier non urgent (Non-Urgent Application) auprès du tribunal (Veuillez noter qu'il existe un délai minimum de 7 jours imparti à une personne afin de déposer auprès du tribunal lorsqu'une tentative de conciliation a échoué). L'avis de dispute non résolue (Notice of Unresolved Dispute) doit être déposé avec le dossier auprès du tribunal – [QCAT Form 2](#).

Le Residential Tenancies Authority informera les donateurs, par courrier envoyé à la dernière adresse connue de chacun des donateurs, qu'une réclamation a eu lieu. Par conséquent, il est très important que les locataires tiennent le Residential Tenancies Authority informé de tout changement d'adresse postale, ou il se peut que les 14 jours s'écoulent avant même qu'ils réalisent que leur dépôt de garantie a fait l'objet d'une réclamation.

Veuillez noter que chaque situation est différente et peut nécessiter des conseils et des informations plus spécifiques que ce qui est présenté dans ce document. Veuillez contacter votre [Tenant Advice and Advocacy Service \(TAAS\)](#) local, le [Tenants' Union](#) ou le [Residential Tenancies Authority](#) pour de plus amples informations.

Ces informations sont fournies à titre indicatif seulement et ne constituent pas un conseil juridique. Tous les efforts ont été entrepris pour s'assurer que ces informations sont correctes au moment de leur publication et nous n'assumons aucune responsabilité pour toute erreur ou omission.

<http://www.studentrentingrightsqld.org>