

Guides sur la location à usage d'habitation

Guide sur la location

Programme sur la location à usage d'habitation

novascotia.ca/rta-fr

1-800-670-4357

© Droit d'auteur de la Couronne, Province de la Nouvelle-Écosse, 2023

Programme sur la location à usage d'habitation

Janvier 2023

ISBN : 978-1-77448-437-1

Guide sur la location

Le présent guide est uniquement destiné à servir de guide informatif. Pour obtenir des renseignements plus précis, reportez-vous à la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*) et aux règlements connexes à l'adresse novascotia.ca/rta-fr. Vous pouvez également demander un avis juridique pour votre situation particulière.

Tous les formulaires cités dans le présent guide sont accessibles à l'adresse novascotia.ca/rta-fr à la rubrique relative aux formulaires.

Une fois qu'un contrat de location, appelé un bail, a été signé, les personnes locataires et les propriétaires ont des droits et des responsabilités.

Ces droits et ces responsabilités sont énoncés dans la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*). Que vous soyez personne locataire ou propriétaire, la lecture du présent guide peut vous aider à vivre une expérience de location positive.

Le choix de l'habitation

Les personnes locataires doivent savoir ce qu'elles recherchent dans un espace locatif avant de choisir un lieu de vie.

- L'emplacement est important. Votre lieu de travail ou une école sont-ils accessibles à pied? Des lignes de bus passent-elles à proximité?
- Des camarades ou de la famille se trouvent-ils dans le voisinage?
- Les personnes locataires doivent décider du montant qu'elles sont prêtes à payer chaque mois pour le loyer, les services publics et les autres frais de subsistance.

- Les personnes locataires devraient faire des recherches sur le propriétaire et le bien en location en parlant aux personnes locataires actuelles. Les gens sont-ils heureux de vivre dans cet immeuble?
- Si d'autres personnes locataires (colocataires) sont censées vivre dans le logement, faites-les participer à toutes les décisions relatives à la location.
- Les personnes locataires devraient visiter le logement avant de le louer.

Le processus de demande

Un propriétaire peut demander aux personnes locataires de remplir un formulaire de demande. Il peut également leur demander de fournir des renseignements habituels, comme leur nom et leurs coordonnées, des renseignements sur leur emploi et des références personnelles ou du propriétaire actuel. Les propriétaires peuvent mener des vérifications de crédit et des antécédents pour les personnes locataires potentielles, mais ils ne peuvent pas les obliger à fournir leur numéro d'assurance sociale.

La loi sur les droits de la personne (*Human Rights Act*) de la Nouvelle-Écosse interdit aux propriétaires de faire de la discrimination à l'égard des personnes en raison d'une caractéristique protégée (comme l'âge, la race, la couleur, la situation familiale, le genre, etc.). Pour en savoir plus, consultez le site Web de la Commission des droits de la personne de la Nouvelle-Écosse.

Les propriétaires ne peuvent pas exiger de frais de dossier pour que les candidatures de locataires soient prises en compte. Toute somme d'argent prise par un propriétaire avant la signature du bail ou avant le paiement du loyer est considérée comme un dépôt de garantie.

L'inspection des lieux

Lorsque les personnes locataires sont prêtes à signer un bail, elles doivent inspecter soigneusement les locaux avec le propriétaire. Il faut vérifier l'état du plancher, des murs, des comptoirs de la cuisine et de la salle de bain, et de tout le reste du logement. On peut utiliser le formulaire de compte rendu de l'état du logement locatif (Rental Unit Condition Report) pour réaliser l'inspection.

Une mention écrite de tout dommage doit être faite et signée par le propriétaire. Si un quelconque dommage passe inaperçu, le propriétaire peut supposer que les nouvelles personnes locataires sont responsables et utiliser le dépôt de garantie pour le réparer.

Si la personne locataire et le propriétaire ont convenu que les réparations ou les rénovations seront effectuées avant l'emménagement, cet accord doit être mis par écrit et comporter une date d'achèvement. Si la personne locataire a accepté de faire les réparations, toute compensation financière éventuelle doit figurer dans l'accord.

L'assurance locataire

Les éléments qui contiennent une maison ou un appartement loués sont importants et précieux, et toutes les personnes locataires devraient envisager de les protéger en souscrivant une assurance. Dans le cas contraire, les personnes locataires pourraient tout perdre en cas de vol ou de dommages. Les propriétaires peuvent exiger que les personnes locataires souscrivent une assurance couvrant les biens personnels et les dommages personnels en le mentionnant dans leurs règles.

L'assurance locataire couvre généralement les biens personnels, comme les meubles, les vêtements, les équipements sportifs, les systèmes de sonorisation, les instruments de musique, les appareils photo, les ordinateurs, etc.

L'assurance peut également couvrir la responsabilité légale de la personne locataire si elle provoque accidentellement des dommages au logement locatif, par exemple dans le cas d'un incendie, d'une explosion ou de l'émanation de fumée. Tout cela dépend du régime d'assurance.

Pour en savoir plus et connaître les tarifs, adressez-vous à une agente ou à un agent ou à une courtière ou à un courtier d'assurance, ou consultez le site Web du Bureau d'assurance du Canada à l'adresse ibc.ca.

Les règles du propriétaire

Un propriétaire peut établir des règles pour une propriété locative. Ces règles doivent être raisonnables et s'appliquer de la même manière à l'ensemble des personnes locataires. Elles ne peuvent pas lever les obligations du propriétaire ou de la personne locataire en vertu de la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*) ou du formulaire type de bail (Standard Form of Lease).

Le propriétaire doit donner aux personnes locataires une copie de ces règles avant la signature du bail par ces dernières. Si les personnes locataires n'en reçoivent aucune copie, elles devraient demander au propriétaire s'il existe des règles supplémentaires avant de signer un bail.

Si les personnes locataires souhaitent accueillir un animal de compagnie, elles doivent consulter les règles qui s'appliquent aux locaux pour s'assurer que les animaux de compagnie y sont autorisés. Un propriétaire ne peut pas demander de garantie supplémentaire pour les animaux de compagnie.

La signature d'un bail

Les personnes locataires devraient prendre le temps de réfléchir à leur décision de louer avant de signer un bail. Elles doivent s'assurer que le logement répond à toutes leurs exigences et qu'elles-mêmes, leurs colocataires et le propriétaire sont d'accord sur les conditions du bail et les règles du propriétaire.

Un bail est un contrat entre un propriétaire et une ou plusieurs personnes locataires. Un formulaire type de bail (Standard Form of Lease) a été créé pour être utilisé en Nouvelle-Écosse. Un propriétaire n'est pas obligé d'utiliser ce formulaire type, mais, quel que soit le bail utilisé par le propriétaire, il ne peut supprimer aucun des droits accordés aux personnes locataires dans le cadre de ce document. En cas d'absence de version écrite du bail, c'est ce formulaire type qui s'applique, lequel s'appuie par défaut sur une location au mois. Vous trouverez des exemplaires du formulaire type de bail (Standard Form of Lease) dans le règlement sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Regulations*), dans tous les centres d'accès ou à l'adresse novascotia.ca/rta-fr, à la rubrique relative aux formulaires.

Les locataires doivent donner au propriétaire les noms de toutes les personnes qui vivront dans le logement. Toute personne désignée comme locataire sur un bail est également responsable de l'espace loué.

En fonction des ressources financières de cette dernière, le propriétaire peut lui demander d'avoir une personne garante (cosignataire). Un propriétaire et une personne garante peuvent signer un accord de garantie. Ils peuvent créer leur propre accord, qui doit être conforme à la loi. Un accord de garantie rend la personne garante responsable de tout ou partie des obligations financières du locataire mentionnées dans le bail, selon les termes de l'accord.

Chaque bail doit indiquer :

- la date de début du bail;
- les coordonnées du propriétaire ou de sa personne représentante;
- une description de l'espace à louer;
- le montant total du loyer mensuel ou hebdomadaire;
- les appareils, les services publics et les services inclus dans le loyer;
- le montant de tout dépôt de garantie;
- les exigences pour mettre fin au bail.

Il existe deux types de baux : les baux périodiques et les baux à durée déterminée.

Un bail périodique est signé pour un an, un mois ou une semaine. La location peut se poursuivre d'une année à l'autre, d'un mois à l'autre ou d'une semaine à l'autre jusqu'à ce que la personne locataire informe le propriétaire qu'elle ne souhaite pas la renouveler.

Un bail à durée déterminée présente quant à lui des dates de début et de fin précises. Le bail n'est pas renouvelé après sa date de fin. Une personne locataire et un propriétaire peuvent ensuite convenir de signer un autre bail à durée déterminée. Un nouveau bail à durée déterminée doit être signé pour chaque période à durée déterminée supplémentaire. Si une personne locataire continue à payer son loyer après la date de fin du bail initial à durée déterminée, un bail au mois commence entre la personne locataire et le propriétaire.

La relation locataire/propriétaire commence lorsque l'une des trois choses suivantes se produit :

1. la personne locataire et le propriétaire ont conclu un accord pour que la personne locataire occupe le logement locatif contre la promesse d'un paiement;
2. la personne locataire a payé ou a accepté de payer un loyer au propriétaire;
3. la personne locataire emménage dans le logement et a payé ou accepté de payer un loyer au propriétaire.

Les propriétaires doivent remettre aux personnes locataires une copie signée de la convention de bail ainsi qu'une copie de la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*) dans les dix jours suivant la signature du bail ou l'emménagement dans le logement locatif. La copie de la loi peut prendre l'une des formes suivantes : copie papier, copie électronique ou mention de l'adresse Web dans le bail. En l'absence de copie signée ou de copie papier d'un bail, le bail sera automatiquement considéré comme une location au mois, les personnes locataires et les propriétaires conservant les droits et les responsabilités prévus par la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*). Une location se poursuit jusqu'à ce que la personne locataire ou le propriétaire présente un avis de congé en bonne et due forme.

Les exigences minimales d'un bail type sont énoncées dans la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*) qui est accessible à l'adresse novascotia.ca/rta-fr.

Le dépôt de garantie

Un dépôt de garantie offre au propriétaire une protection contre les loyers impayés ou les dommages causés aux locaux pendant la location. Lorsque les personnes locataires signent un bail, le propriétaire peut demander un dépôt de garantie. Cette garantie peut représenter jusqu'à la moitié d'un mois de loyer. Le propriétaire doit placer le dépôt de garantie sur un compte en fiducie.

Ce compte en fiducie reste lié à la propriété et au propriétaire. Si le propriétaire change, la garantie devient la responsabilité du nouveau propriétaire.

Le propriétaire peut souhaiter utiliser le dépôt de garantie lorsque les personnes locataires déménagent pour couvrir tout loyer impayé ou tout dommage. Un certain niveau d'usure sera considéré comme normal, et le dépôt de garantie ne peut pas être utilisé pour payer les réparations liées à cette usure normale.

Pour savoir ce qu'il advient des dépôts de garantie à la fin d'un bail, consultez le guide pour mettre fin à une location (Ending a Tenancy) à l'adresse novascotia.ca/rta-fr.

L'emménagement

Les personnes locataires doivent inspecter le logement lorsqu'ils y emménagent. L'inspection peut se faire avec ou sans le propriétaire, mais il est préférable que les personnes locataires et les propriétaires la mènent ensemble. Si le logement a déjà été inspecté et que des réparations ou des rénovations ont été convenues, les personnes locataires doivent s'assurer que les travaux en question ont bien été effectués.

On peut utiliser le formulaire de compte rendu de l'état du logement locatif (Rental Unit Condition Report) pour faciliter cette inspection. La personne locataire et le propriétaire doivent tous deux signer et dater l'inspection.

Ce compte rendu permet d'établir si des dommages existaient avant le début de la location ou pendant la location en cours.

Si un quelconque dommage passe inaperçu, le propriétaire peut supposer que les nouvelles personnes locataires sont responsables et utiliser le dépôt de garantie pour le réparer. Il peut également s'avérer utile de prendre des photos datées de tous les dommages constatés, en cas de litige sur les dommages à la fin du bail.

Le loyer

Un propriétaire peut demander aux personnes locataires de payer leur loyer de différentes manières. Les modes de paiement acceptables doivent être indiqués dans la convention de bail.

Les personnes locataires doivent payer leur loyer à temps, et il n'incombe pas au propriétaire de le percevoir. Les propriétaires peuvent facturer 1 % du loyer mensuel par mois pour tout retard de loyer. Les personnes locataires n'ont pas le droit de retarder le paiement du loyer pour inciter le propriétaire à effectuer des réparations ou à prendre d'autres mesures.

Si les personnes locataires ont du mal à payer leur loyer, elles doivent en parler à leur propriétaire dès qu'elles sont au courant de leur difficulté.

Le propriétaire peut être disposé à travailler avec une personne locataire pour trouver un arrangement afin de s'assurer que le loyer ne sera pas considéré comme un loyer en souffrance.

À partir d'un retard de 15 jours dans le paiement du loyer, le propriétaire peut transmettre aux personnes locataires le formulaire D, à savoir l'avis de congé du propriétaire pour loyer en souffrance (Landlord's Notice to Quit for Rental Arrears). Si les personnes locataires ne paient pas le loyer dans les 15 jours qui suivent la réception dudit avis, elles doivent avoir déménagé à la date indiquée sur l'avis.

Si les personnes locataires paient le loyer avant la fin de cette période 15 jours, l'avis de congé est annulé et le bail se poursuit comme avant.

Les augmentations de loyer

Les propriétaires ne peuvent augmenter le loyer qu'une seule fois par période de 12 mois.

Ils doivent informer par écrit les personnes locataires de toute augmentation de loyer. Cet avis doit indiquer le montant de l'augmentation et la date à laquelle le loyer sera augmenté.

Le propriétaire doit donner aux personnes locataires :

- 4 mois de préavis pour les baux annuels;
- 4 mois de préavis pour les baux mensuels;
- 8 semaines de préavis pour les baux hebdomadaires.

Pour les baux à durée déterminée, le propriétaire doit inclure les montants et les dates de toutes les augmentations de loyer dans le bail au moment de sa signature.

Si une personne locataire décide de mettre fin à son bail en raison de l'augmentation du loyer, elle peut le faire en remettant au propriétaire le formulaire C, à savoir l'avis de déménagement du locataire (Tenant's Notice to Quit) avant les délais prescrits, selon le type de bail.

Si un propriétaire décide d'une augmentation de loyer en dehors de la date anniversaire du bail, et que la personne locataire décide de résilier son bail en raison de l'augmentation de loyer, cette dernière doit utiliser le formulaire C1, à savoir l'avis de déménagement du locataire lorsque celui-ci a reçu un avis d'augmentation de loyer (Tenant's Notice to Quit Where Tenant Has Received Notice of Rent Increase). Si la personne locataire est liée par un bail annuel et qu'elle a reçu un avis d'augmentation de loyer dans

les quatre mois précédant la date anniversaire de son bail, le formulaire C1 lui permet de donner un préavis d'au moins **trois mois** pour mettre fin à sa location, à compter de la réception de son avis d'augmentation de loyer.

Si un propriétaire envisage de mettre fin à un service ou à un privilège que l'on considère comme une augmentation de loyer, le propriétaire ne peut apporter ce type de changement qu'une fois par période de 12 mois, à la date anniversaire de la location (bail). Un propriétaire doit donner le même délai de préavis selon le type de location. L'avis doit être donné par écrit, en indiquant le changement et la date à laquelle celui-ci prendra effet.

Il existe des règles différentes pour les logements publics et les maisons préfabriquées (maisons mobiles) dans les communautés de propriétés à baux fonciers (parcs de maisons mobiles).

Dans les logements publics, le propriétaire doit donner un préavis de quatre mois avant d'augmenter le loyer. Le loyer ne peut être augmenté qu'une fois tous les 12 mois. L'augmentation par le propriétaire du pourcentage du revenu facturé comme loyer sera considérée comme une augmentation de loyer. Si le revenu d'une personne locataire augmente ou diminue, le loyer augmente ou diminue également. Dans ce cas, ce n'est pas considéré comme une augmentation de loyer.

Dans les communautés de propriétés à baux fonciers, le propriétaire doit donner un préavis de sept mois avant la date anniversaire du bail avant d'augmenter le loyer.

L'entretien

Les locataires doivent assurer la propreté du logement locatif et de tous les appareils. Il leur incombe de réaliser toutes les réparations nécessaires découlant d'une négligence ou d'un dommage de leur part ou de celle de tout invité qu'ils pourraient laisser entrer dans les lieux. Les locataires n'ont pas le droit d'interférer avec la capacité du propriétaire ou des autres personnes locataires à occuper les lieux en toute sécurité.

Les propriétaires doivent veiller à ce que la propriété louée soit habitable et se conformer à toute loi relative aux normes de santé, de sécurité ou de logement. Il faut pour cela notamment effectuer toute réparation aux dommages n'étant pas liés à la négligence de la personne locataire. Les propriétaires ne doivent pas interférer avec la capacité des personnes locataires à occuper les lieux en toute sécurité.

Le chauffage et les services publics

Les propriétaires ne sont pas autorisés à couper le chauffage d'un logement, même en cas de retard de loyer ou de litige. Si les personnes locataires sont responsables du chauffage du logement, elles sont tenues d'assurer un chauffage suffisant pour éviter tout dommage. La température sur les lieux doit être comprise entre 20 °C et 22 °C.

Les propriétaires ne sont pas autorisés à débrancher les autres services publics comme l'électricité, l'eau ou le câble, qui sont inclus dans le bail.

Les serrures et l'accès par le propriétaire

Les serrures ne peuvent être changées que si les personnes locataires et le propriétaire sont d'accord. Le propriétaire a le droit d'avoir une clé du logement.

Les propriétaires ne peuvent pénétrer dans des logements locatifs que dans les situations suivantes :

- en cas d'urgence;
- s'ils ont donné un préavis écrit de 24 heures avant d'entrer dans le logement en question et si l'entrée se déroule pendant la journée.

Un tel avis doit indiquer l'heure et la date auxquelles le propriétaire a prévu de pénétrer dans le logement et doit être signé par le propriétaire ou la personne qui le représente.

Si un propriétaire essaie de vendre ou de louer un logement, les spécialistes de l'immobilier doivent être autorisés à entrer. Il peut être demandé aux spécialistes en question de fournir une preuve de l'autorisation du propriétaire. Les spécialistes ne peuvent entrer dans le logement que pendant la journée. Dans ce cas, le propriétaire doit donner aux personnes locataires un préavis de 24 heures. Les spécialistes ne peuvent entrer dans le logement que pendant la journée. Le propriétaire ou les spécialistes ne peuvent organiser une journée portes ouvertes qu'avec le consentement de la personne locataire. La personne propriétaire doit donner aux personnes locataires un préavis d'au moins 24 heures avant de pénétrer dans le logement ou de prévoir que d'autres spécialistes y pénètrent.

La modification des conditions du bail

Les personnes locataires peuvent choisir de passer d'un bail à l'année à un bail au mois une fois qu'elles vivent dans le logement. Pour changer le type de bail, les personnes locataires doivent donner au propriétaire un avis écrit en utilisant le formulaire DR1 de conversion d'un bail à l'année en un bail au mois (Changing Year-to-Year Lease to Month-to Month Lease) au moins trois mois avant la date anniversaire.

S'il s'agit d'un bail à durée déterminée, les personnes locataires ne peuvent en modifier les conditions que si le propriétaire et les personnes locataires en conviennent. Cet accord doit se faire par écrit.

La sous-location ou la reprise du bail par une autre personne

La sous-location d'un bail signifie que la personne locataire peut déménager et que quelqu'un d'autre peut emménager à sa place. Si une personne locataire sous-loue son logement, elle demeure responsable envers le propriétaire en vertu des modalités du bail.

Les personnes locataires doivent obtenir la permission du propriétaire pour sous-louer leur logement. Si la personne locataire n'obtient pas l'autorisation du propriétaire, son bail peut être résilié.

Si une personne locataire ne veut pas poursuivre le bail, elle peut demander au propriétaire l'autorisation de céder les mois restants du bail à une autre personne.

Pour en savoir plus, consultez le guide pour mettre fin à une location (Ending a Tenancy) à l'adresse novascotia.ca/rta-fr.

La fin d'une location (avis de congé)

Tous les baux, à l'exception des baux à durée déterminée, sont automatiquement renouvelés pour la même période, à moins qu'un avis de congé en bonne et due forme ne soit donné. L'avis de congé est le préavis nécessaire pour mettre fin à un bail. La durée de préavis nécessaire dépend du type de bail, de la personne qui présente l'avis et du motif connexe.

Les personnes locataires doivent prendre tous leurs biens avec eux lorsqu'elles déménagent. Si les personnes locataires ne retirent pas tout, les propriétaires peuvent suivre la procédure relative aux biens personnels abandonnés, laquelle peut comprendre le stockage, l'élimination ou la vente des biens en question.

Pour en savoir plus sur la fin d'un bail ou les questions relatives aux biens personnels abandonnés, reportez-vous au guide pour mettre fin à une location (Ending a Tenancy) à l'adresse novascotia.ca/rta-fr.

En cas de problème

En cas de différend entre les personnes locataires et les propriétaires, les deux parties doivent essayer de travailler ensemble pour trouver une solution. L'examen du bail et de la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*) peut apporter une solution au litige en question.

Si les parties ne parviennent pas à résoudre le différend par elles-mêmes, le Programme de location à usage d'habitation peut les aider. Pour en savoir plus sur le processus de règlement des différends, reportez-vous au guide pour le règlement des différends (Resolving disputes) à l'adresse novascotia.ca/rta-fr.