

# Guides pour les locations à usage d'habitation

## Louer un logement :

## Un guide pour les locataires

**Le présent guide se veut uniquement un document d'information. Pour des renseignements précis, vous pouvez consulter la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*) et son règlement à [www.novascotia.ca/rta](http://www.novascotia.ca/rta). Vous voudrez peut-être aussi solliciter un avis juridique sur votre situation précise.**

Il y a en Nouvelle-Écosse plus de 100 000 logements locatifs. Si vous êtes locataire, le présent guide peut vous aider à avoir une bonne expérience de la vie de locataire.

## **Choisir un appartement**

Définissez bien vos critères avant d'arrêter votre choix sur un logement :

- L'emplacement est important. Pouvez-vous marcher au travail ou à l'école? Y a-t-il un parcours d'autobus à proximité?
- Avez-vous des amis ou de la parenté dans le quartier?
- Déterminez combien vous voulez payer chaque mois pour le loyer, les services publics et les autres frais de subsistance.
- Informez-vous au sujet du propriétaire auprès de ses locataires actuels. Sont-ils heureux de vivre dans l'immeuble visé?
- Il est essentiel de visiter le logement avant de le louer.

Un propriétaire ne peut pas exiger de frais pour considérer une demande de location. Pour éviter les problèmes à cet égard, n'hésitez pas à faire savoir au propriétaire que vous connaissez vos droits. Tout montant que le propriétaire vous demande avant la signature du bail ou avant que le loyer soit dû est considéré constituer un dépôt de garantie.

## **Inspection des lieux**

Si vous êtes prêt à signer un bail, inspectez attentivement les lieux en compagnie du propriétaire. Vérifiez l'état des planchers, des murs, des comptoirs de cuisine et de salle de bain et tout ce qui se trouve dans le logement. Notez par écrit tout dommage que vous remarquez et demandez au propriétaire de signer votre document. Le rapport sur l'état du logement (*Rental Unit Condition Report* – en anglais seulement) qui se trouve dans la section « Formulaires téléchargeables » dans notre site Web peut vous aider à faire votre inspection. Si un dommage passe inaperçu, le propriétaire pourrait par la suite supposer que vous en êtes la cause et pourrait alors utiliser votre dépôt de garantie pour le réparer.

## **Assurance locataire**

Tous les locataires devraient considérer assurer les biens qu'ils ont dans la maison ou l'appartement qu'ils louent, car ce sont des biens importants. Sans assurance, vous risquez de tout perdre en cas de vol ou d'un dégât.

Les propriétaires peuvent demander à leurs locataires de souscrire une assurance pour leurs biens personnels et pour dommages personnels. Cette exigence doit être précisée dans les « règlements du propriétaire ».

L'assurance locataire couvre généralement les biens personnels comme les meubles, les vêtements, les articles de sport, les chaînes audiophoniques, les instruments de musique, les appareils photo, les ordinateurs, etc. Une assurance peut aussi couvrir votre responsabilité juridique si vous endommagez accidentellement le logement locatif, par exemple par le feu, une explosion ou la fumée. Votre protection dépendra du genre de police d'assurance que vous choisirez.

Pour plus de renseignements et pour connaître les tarifs, adressez-vous à un agent ou à un courtier d'assurance ou visitez le site Web du Bureau d'assurance du Canada à [www.ibc.ca/fr/on](http://www.ibc.ca/fr/on).

## Signer un bail

Un bail est un contrat entre un propriétaire et un locataire ou plus d'un locataire. En Nouvelle-Écosse, il existe un formulaire standard de bail (*Standard Form of Lease* – en anglais seulement). Même si vous ne signez pas un tel formulaire, la loi précise que vous avez quand même tous les mêmes droits et toutes les mêmes responsabilités que vous auriez si vous aviez signé un bail. De plus, si aucun bail n'est signé, la location sera automatiquement considérée comme une location au mois. Pour vous procurer le formulaire standard de bail, consultez le règlement sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Regulations*) ou la section « Formulaires téléchargeables » de notre site Web ou adressez-vous à un centre Accès Nouvelle-Écosse.

Le bail doit préciser :

- la date de début de la location;
- les coordonnées du propriétaire ou de son agent;
- une description du logement locatif;
- le loyer total par mois;
- les appareils électroménagers, les services publics et les autres services inclus dans le loyer;
- le montant du dépôt de garantie, le cas échéant;
- les exigences à respecter pour résilier la location.

Un bail commence :

1. le jour où le locataire a accès au logement locatif; ou
2. le jour où le locataire et le propriétaire ont convenu que le locataire a le droit d'occuper le logement locatif sur promesse de payer de loyer; ou
3. le jour où le locataire emménage dans le logement locatif et paye ou s'engage à payer le loyer au propriétaire.

Dans les 10 jours suivant la signature du bail ou votre emménagement dans le logement locatif, votre propriétaire doit vous remettre une copie signée de votre bail, accompagnée d'une copie de la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*). S'il n'y a pas de bail signé ou de copie papier du bail, la location sera automatiquement considérée comme une location au mois. Le locataire et le propriétaire ont toujours tous les droits et toutes les responsabilités en vertu de la loi. Votre location se poursuit jusqu'au moment où l'une ou l'autre des parties (le propriétaire ou le locataire) remet à l'autre partie un avis de congé.

Les exigences minimales que doit respecter un bail standard sont précisées dans la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*), qui est accessible à partir de notre site Web.

## **Dépôt de garantie**

Le dépôt de garantie protège le propriétaire en cas de non-paiement du loyer ou de dommages causés au logement locatif. Ce montant ne peut pas excéder la moitié d'un mois de loyer. À la fin de la location, s'il n'y a pas de problème et que vous avez payé tout ce que vous devez au propriétaire, ce dernier doit vous rembourser le dépôt de garantie dans les 10 jours.

## **Résiliation d'une location (avis de congé)**

Tous les baux, sauf les baux à terme fixe, se renouvellent automatiquement pour la même période, à moins que l'une ou l'autre des parties ne présente un avis de congé. Cet avis est l'avis qu'il faut présenter afin de mettre fin à un bail. Le délai à respecter à cet égard dépend du type de bail qui a été conclu, de qui donne l'avis à qui et du motif de l'avis.

- La plupart des baux couvrent une période d'un an. Si votre location est une location à l'année, vous devez donner votre avis de congé au propriétaire au moins trois mois avant la date anniversaire de votre bail.
- Si vous louez au mois, vous devez donner un avis d'un mois pour mettre fin à votre bail.
- Si vous louez dans une zone résidentielle à baux fonciers (parcs de maisons mobiles), vous devez donner un avis écrit d'un mois.

## **Droit de résiliation du propriétaire**

Un propriétaire doit avoir une raison valable pour résilier une location. Voici des exemples de raisons valables de mettre fin à une location :

- retard du paiement du loyer de 15 jours ou plus;
- comportement répréhensible (non-respect des conditions du bail, bruit, etc.);
- état du logement (dommages ou malpropreté);

- sous-location ou cession non autorisée (l'avis peut être donné au sous-locataire);
- non-respect des arrêtés municipaux s'appliquant aux maisons préfabriquées.

Le propriétaire peut aussi présenter une demande de règlement d'un différend pour signifier un avis pour d'autres raisons ou si vous ne partez pas après 15 jours.

### **Résiliation pour des raisons de sécurité**

Si un locataire pose un risque pour la sécurité du propriétaire ou des autres locataires dans le même immeuble, le propriétaire peut lui présenter un avis de congé de cinq jours.

### **Avis d'augmentation du loyer**

Dans le contexte d'une location à l'année ou au mois, le propriétaire qui veut augmenter le loyer doit donner un avis écrit au locataire qui indique le montant et la date d'entrée en vigueur de l'augmentation. Cet avis doit être donné au moins quatre mois avant la date anniversaire du bail. Une seule augmentation du loyer par période de 12 mois est permise.

### **Sous-location**

Le fait de sous-louer vous permet de quitter le logement locatif pour permettre à une autre personne de l'habiter. Pour sous-louer, vous devez obtenir la permission du propriétaire. Le propriétaire ne peut refuser de donner son consentement sans motif raisonnable et il peut exiger des frais. Le nouveau locataire doit respecter les mêmes règles que vous et payer le loyer exigé pour le reste du bail. Habituellement, vous payez le loyer au propriétaire et vous percevez le montant du loyer au nouveau locataire. Si vous sous-louez, vous demeurez responsable face au propriétaire pour le reste du bail. Il arrive qu'un propriétaire accepte de libérer un locataire de son bail et de prendre le nouveau locataire à sa place.

### **S'il y a un problème**

Si vous avez un différend avec votre propriétaire, il est préférable d'essayer de trouver une solution à l'amiable. Examinez votre bail, la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*) ou notre site Web pour voir si vous pouvez y trouver une réponse à votre problème. Si vous ne réussissez pas à régler votre différend par vos propres moyens, vous pouvez demander l'aide du Programme sur la location à usage d'habitation. Pour plus de renseignements sur le règlement des différends, consultez notre guide *Options pour régler les différends* qui se trouve dans la section « Formulaires téléchargeables » dans notre site Web

## Foire aux questions sur la location d'un logement

### **Comment puis-je me procurer une copie de la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*)?**

Cette loi décrit les droits et responsabilités des propriétaires et des locataires. On peut se la procurer gratuitement à n'importe quel centre Accès Nouvelle-Écosse ou sur notre site Web.

### **Qu'est-ce qu'un bail?**

Un bail est un contrat entre un propriétaire et un locataire qui précise les modalités de location d'une propriété. Si le propriétaire et le locataire ne signent pas de bail, ils ont quand même un contrat. En l'absence d'un bail signé, la location est automatiquement considérée comme une location au mois, et le propriétaire et le locataire doivent tout de même se conformer à la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act and Regulations*) et à son règlement.

### **Le propriétaire a-t-il le droit de connaître le nom de toutes les personnes qui habitent dans le logement?**

Oui. Le propriétaire doit approuver tous les occupants, et le nom de tous les occupants doit être précisé dans le bail.

### **Le propriétaire peut-il établir des règlements pour sa propriété?**

Oui. Les règlements doivent être raisonnables et appliqués de la même manière à tous les locataires. Ils doivent être remis au locataire avant la signature ou le renouvellement du bail.

### **Que se passe-t-il à la fin de la période de location?**

Un bail est automatiquement renouvelé pour une période semblable à la période originale. Par contre, un bail à terme fixe prend fin à la date d'expiration qu'il précise.

### **Dois-je continuer de payer le loyer si je reçois un avis de congé?**

Oui. Le loyer doit être payé jusqu'à la fin de la location.

### **Puis-je changer une location à l'année pour une location au mois?**

Oui. Vous pouvez demander la conversion de votre location en une location au mois en présentant un avis écrit trois mois avant la date anniversaire de votre bail. Le propriétaire ne peut rejeter une telle demande sans motif raisonnable.

### **Une location peut-elle être résiliée pendant l'hiver?**

Oui.

**Comment faire pour récupérer mon dépôt de garantie?**

Le locataire et le propriétaire devraient inspecter les lieux au début et à la fin de la location. Le fait de remplir un rapport sur l'état du logement (*Rental Unit Condition Report* – en anglais seulement) peut aider à vous protéger. Il est également important de prendre soin des lieux pour éviter d'endommager inutilement les murs, les planchers, les accessoires fixes, etc. et aussi de payer le loyer en temps

**Le propriétaire doit-il entretenir la propriété?**

Oui. Les lieux doivent être maintenus dans un état convenable pour l'habitation.

**Le locataire est-il responsable de réparer les dommages causés par l'usure normale?**

Non. Le locataire doit réparer les dommages découlant de la négligence, d'un mauvais usage et des actions de ses personnes invitées.

**Le propriétaire peut-il couper le chauffage?**

Non. Le retrait de tout service compris dans le loyer est considéré comme une hausse de loyer, ce qui doit faire l'objet d'un avis avant la date anniversaire de la location.

**Est-ce que je peux retenir le loyer pour quelque raison?**

Non.

**Suis-je responsable de protéger mes biens personnels?**

Oui. Par ailleurs, le propriétaire peut demander à son locataire de souscrire une assurance pour ses biens et peut inclure la souscription d'une assurance dans ses règlements.

**Puis-je garder des animaux de compagnie dans mon logement?**

Cela dépend du propriétaire et du logement que vous louez. C'est au propriétaire de décider s'il accepte ou non les animaux de compagnie.

**Le propriétaire peut-il entrer dans un logement loué?**

Oui. Un propriétaire peut entrer dans un logement s'il y a une urgence ou après avoir donné un avis de 24 heures par écrit. Il peut aussi entrer dans un logement sans avoir donné un avis par écrit pour montrer le logement après avoir signifié au locataire un avis de congé.

**Le propriétaire ou le locataire peut-il changer les serrures?**

Les serrures peuvent seulement être changées si toutes les personnes qui ont conclu le bail ont donné leur consentement. Le propriétaire a toujours le droit d'avoir les clés du logement.

**En cas de retard dans le paiement du loyer, le propriétaire peut-il retenir de mes biens personnels jusqu'à ce que je paie le loyer?**

Non.

**Est-ce que je peux laisser des biens personnels en quittant les lieux?**

À la fin d'une location, les locataires doivent retirer tous leurs biens. Le propriétaire peut vendre tout objet abandonné après 60 jours. Le produit d'une telle vente peut servir à couvrir une partie des frais du propriétaire pour se débarrasser des biens abandonnés.

**De combien le loyer peut-il être augmenté?**

Le propriétaire peut exiger l'augmentation du loyer qu'il désire à la condition qu'il donne au locataire l'avis requis