

Location à usage d'habitation

# Location : Guide à l'intention des locataires



  
**NOVA SCOTIA**  
**NOUVELLE-ÉCOSSE**

Services Nouvelle-Écosse et  
Relations avec les municipalités

La Nouvelle-Écosse possède 100 000 logements locatifs. Si vous êtes locataire, vous trouverez dans ce guide une multitude de conseils précieux.

## Choisir un appartement

Avant de choisir un appartement, vous devez savoir exactement ce que vous cherchez :

- L'emplacement d'un appartement est important. Par exemple, est-il situé à proximité de votre travail ou d'une école? Y a-t-il une ligne de bus à proximité? Avez-vous des amis ou de la famille dans le quartier?
- Quel montant prévoyez-vous consacrer chaque mois au loyer, aux services publics, etc.?
- Renseignez-vous sur le propriétaire auprès des locataires actuels. Demandez-leur par exemple s'ils sont heureux de vivre dans leur édifice?
- Assurez-vous de visiter l'appartement avant de le louer?

## Inspection des lieux

Avant de signer un bail, vous devez faire une inspection rigoureuse des lieux avec le propriétaire, c'est-à-dire l'état des sols, des murs, de la cuisine et de la salle de bains (comptoirs), et de toutes les autres pièces. Notez chaque problème sur une feuille de papier, puis demandez au propriétaire de la signer. En effet, tout problème qui n'a pas été remarqué avant de prendre possession des lieux peut vous être attribué par le propriétaire, et celui-ci peut utiliser votre dépôt de garantie pour effectuer les réparations nécessaires.

## Signature d'un bail

Le bail est un contrat conclu entre un propriétaire et ses locataires. Il existe, en Nouvelle-Écosse, un formulaire de bail standard. Même si vous ne signez pas le formulaire en question, en vertu de la loi en vigueur, vous avez néanmoins les mêmes droits et responsabilités que les personnes ayant signé un bail. Pour vous procurer un formulaire de bail, vous pouvez soit vous rendre à l'un des centres Accès Nouvelle-Écosse, soit visiter le site suivant : < [www.servicens.ca/consumer/resten/f/](http://www.servicens.ca/consumer/resten/f/) >.

Un bail doit comporter les renseignements suivants :

- Date à laquelle le bail entre en vigueur.
- Vos coordonnées (pour le propriétaire ou son agent).
- Description du logement locatif.
- Montant total du loyer.
- Appareils ménagers, services publics et services compris dans le loyer.
- Montant du dépôt de garantie.
- Conditions d'annulation du bail.

Le propriétaire doit vous remettre une copie du bail 10 jours après qu'il a été signé, ainsi qu'une copie de la loi sur la location à usage d'habitation (Residential Tenancies Act). La location prend fin seulement quand l'une des deux parties (vous ou votre propriétaire) donne un avis de congé.

## Avis de congé

Tous les baux, à l'exception des baux à terme fixe, sont automatiquement renouvelés pour la même période à moins que l'une des deux parties ne remette à l'autre un avis de congé en bonne et due forme. L'avis de congé représente le préavis nécessaire à l'annulation d'un bail. Le délai en question dépend du type de bail, de la partie qui le remet et des raisons du départ.

- La plupart des baux sont d'une durée d'un an. Pour ce type de bail, vous devez remettre un avis de congé écrit à votre propriétaire au moins trois mois avant la date anniversaire du bail.
- En cas de bail mensuel, ce délai est d'un mois.
- Si votre propriétaire vous remet un avis de congé, celui-ci doit le faire par écrit au moins trois mois avant la date anniversaire du bail, que ce soit pour les baux annuels ou les baux mensuels.
- Pour les maisons mobiles, les locataires doivent donner un mois de préavis, par écrit, alors que le propriétaire doit donner un préavis de six mois.

## Annulation pour loyer non payé

Pour les locations annuelles et mensuelles, un propriétaire peut remettre à son locataire un avis de congé si le loyer ou une partie du loyer est en retard de 15 jours.

## Annulation pour menace à la sécurité

Si un locataire constitue une menace pour la sécurité de son propriétaire ou des autres locataires, le propriétaire peut alors lui donner un avis de congé avec un préavis de cinq jours.

## Avis d'augmentation de loyer

Tout propriétaire souhaitant augmenter un loyer, que ce soit pour un bail annuel ou mensuel, doit prévenir son locataire par écrit et préciser le montant de l'augmentation ainsi que la date à laquelle celle-ci doit entrer en vigueur. Cet avis doit être remis au moins 4 mois avant la date anniversaire du bail. Un loyer ne peut pas être augmenté pendant les 12 premiers mois d'un bail de location, ou plus d'une fois tous les 12 mois.

## Droit de maintien dans les lieux

Si un locataire occupe le même logement depuis cinq ans ou plus de cinq ans, le propriétaire ne peut pas remettre au locataire un avis de congé, à moins que le logement n'ait subi des dommages (inondation, incendie, etc.) qui le rendent inhabitable. Tout propriétaire souhaitant annuler le bail d'un locataire se trouvant dans cette situation doit faire une demande auprès du directeur du service du logement.

## Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie sert de protection au propriétaire, soit pour payer les dommages effectués pendant l'occupation de son logement, soit pour recouvrer un loyer non payé une fois le bail terminé. Le dépôt de garantie ne peut pas être supérieur à la moitié d'un loyer mensuel. À la fin d'une location, le propriétaire possède 10 jours pour remettre le dépôt de garantie au locataire ou l'informer qu'il doit le garder en partie ou dans sa totalité.

## Sous-location

Un logement sous-loué n'est pas occupé par son locataire mais par une autre personne qui emménage à sa place. Pour ce faire, vous devez obtenir l'autorisation du propriétaire. Un propriétaire ne peut pas refuser une sous-location sans motifs raisonnables. Le sous-locataire est tenu de respecter toutes les conditions de la location et de payer le loyer correspondant au reste de la location. En général, le locataire verse d'abord le loyer au propriétaire, puis le sous-locataire verse ensuite le montant du loyer au locataire. En cas de sous-location, le locataire reste responsable des conditions du bail. Il arrive parfois qu'un propriétaire accepte que le sous-locataire devienne locataire, ce qui permet au premier locataire d'être libéré de ses obligations.

## En cas de problème...

En cas de conflit avec votre propriétaire, il est toujours préférable de trouver une solution à l'amiable. Vérifiez si la réponse à votre problème se trouve dans la Residential Tenancies Act (loi sur la location à usage d'habitation). Si vous n'arrivez pas à résoudre le conflit par vous-même, adressez-vous au personnel responsable du programme du logement.

## Déposer une plainte

### Étape 1 : Remplir le formulaire

Expliquez votre problème sur le formulaire de demande que vous pouvez vous procurer dans un des centres Accès Nouvelle-Écosse. Vous devrez payer des frais.

### Étape 2 : Remise des documents

Vous devez remettre une copie de votre demande à votre propriétaire. Le processus de médiation peut alors commencer.

### Étape 3 : Médiation

Un des agents du programme du logement essaiera alors de trouver une solution au conflit. L'obtention d'une solution par médiation est préférable puisque les deux parties ont la possibilité de voir leurs demandes satisfaites. Suite à la médiation, les deux parties doivent signer une entente ayant force obligatoire.

### Étape 4 : Jugement

Si le conflit ne peut pas être résolu par médiation, les deux parties sont alors convoquées à une audience par l'agent. Pendant l'audience, le locataire et le propriétaire présentent des preuves, comme des documents et des témoignages. L'agent prend sa décision en fonction des preuves présentées. Cette décision peut faire l'objet d'un appel devant la cour des petites créances.

## Location – FAQ

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

Cette loi contient les règlements et explique les responsabilités des propriétaires et des locataires. Vous pouvez vous en procurer une copie gratuite dans l'un des centres Accès Nouvelle-Écosse ou en ligne à < [www.gov.ns.ca/legi/legc/statutes/resident.htm](http://www.gov.ns.ca/legi/legc/statutes/resident.htm) >.

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

Un bail est un contrat, écrit ou verbal, conclu entre un propriétaire et un locataire. Ce type de contrat contient les conditions en vertu desquelles le logement est loué.

### **Le propriétaire doit-il connaître le nom de chaque personne qui vit dans le logement?**

Oui. Le propriétaire doit autoriser la présence de tous les occupants; de plus, les noms de ces derniers doivent être indiqués sur le bail.

### **Le propriétaire peut-il imposer ses propres règlements?**

Oui, mais ces règlements doivent être raisonnables et s'appliquer à tous les locataires, sans discrimination aucune. Ils doivent de plus être expliqués au locataire avant que celui-ci ne signe ou ne renouvelle le bail.

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

Si le locataire ou le propriétaire ne remet pas à l'autre partie un avis de congé, le bail est alors automatiquement renouvelé pour la même période que celle du premier bail. Les baux à terme fixe prennent fin à la date indiquée sur les documents.

### **Le locataire doit-il continuer à payer son loyer après avoir reçu un avis de congé de la part de son propriétaire?**

Oui, le loyer doit être payé jusqu'à la fin de la période de location.

### **Le locataire peut-il passer d'un bail annuel à un bail mensuel?**

Oui. Le locataire doit remettre à son propriétaire un préavis écrit de trois mois avant la date anniversaire du bail ainsi qu'une demande écrite. Le propriétaire ne peut pas refuser une telle demande sans motifs raisonnables.

### **Une location peut-elle prendre fin en hiver?**

Oui.

### **Que dois-je faire pour récupérer mon dépôt de garantie?**

Les locataires et les propriétaires doivent inspecter les lieux au début et à la fin de la période de location. De plus, les locataires doivent prendre soin des lieux pour éviter d'endommager les murs, les sols, les luminaires, etc., et verser leur loyer chaque mois à la date prévue.

### **Le propriétaire doit-il entretenir les lieux?**

Oui. Les lieux doivent être en bon état.

### **Les locataires sont-ils responsables de l'usure normale des choses?**

Non. Les locataires sont responsables des réparations causées par la négligence, une utilisation abusive des biens du propriétaire, ou le comportement de leurs invités.

### **Le propriétaire peut-il éteindre le chauffage?**

Non. Toute suppression d'un des services compris dans le loyer est considérée comme étant une augmentation de celui-ci et est donc sujette à l'envoi d'un préavis avant la date anniversaire du bail.

### **Le locataire peut-il, pour quelque raison que ce soit, refuser de payer son loyer?**

Non.

### **Le locataire est-il responsable d'assurer ses biens personnels?**

Oui. Les propriétaires peuvent demander à leurs locataires d'avoir une assurance.

### **Les locataires peuvent-ils avoir des animaux domestiques?**

Les propriétaires peuvent autoriser ou refuser la présence d'animaux domestiques dans leurs logements.

### **Le propriétaire peut-il entrer dans un appartement qu'il loue.**

Oui. Le propriétaire peut entrer dans un des appartements qu'il loue en cas d'urgence; sinon, celui-ci doit remettre à ses locataires un préavis de 24 heures. Le propriétaire peut également, après qu'un avis de congé a été remis, entrer dans un de ses logements pour le montrer à des locataires éventuels.

### **Le propriétaire ou le locataire peut-il changer la serrure?**

Oui, mais seulement si les deux parties y consentent. Le propriétaire a toujours le droit d'avoir les clés du logement qu'il loue.

### **Le propriétaire peut-il garder certains des biens de son locataire jusqu'à ce que celui-ci lui paye ce qu'il lui doit?**

Non.

### **Le locataire peut-il laisser des biens personnels dans son appartement une fois le bail terminé?**

Une fois le bail terminé, le locataire doit retirer de l'appartement tout ce qu'il possède. Le propriétaire peut vendre, après une certaine période de temps, tout ce que son locataire a laissé sur les lieux. Ainsi, le propriétaire peut se servir du montant obtenu pour payer le déménagement des biens qui ont été abandonnés.

### **Les augmentations de loyer sont-elles limitées?**

Le montant d'une augmentation de loyer dépend du propriétaire; celui-ci doit toutefois remettre un préavis à son locataire.

## **Pour en savoir plus**

### **Service de renseignements :**

Halifax : 424-5200

Numéro sans frais : 1-800-670-4357

Site Web : [www.servicens.ca/consumer/resten/f/](http://www.servicens.ca/consumer/resten/f/)

### **Accès Nouvelle-Écosse :**

Amherst, Superstore Mall, 126, rue South Albion

Antigonish, 20, rue St. Andrew's

Bridgewater, 80, chemin Logan

Dartmouth, Superstore Mall, 650, rue Portland

Halifax, West End Mall, 6960, rue Mumford

Kentville, 28, rue Aberdeen

New Glasgow, 608, rue MacLellans Brook

Port Hawkesbury, 218, rue MacSween, bureau 22

Sydney, Moxham Centre, 380, rue King's

Truro, 80, rue Walker, bureau 3

Yarmouth, Provincial Building, 10, rue Starrs, bureau 127