

Location à usage d'habitation

Location dans un parc de maisons mobiles




NOVA SCOTIA
NOUVELLE-ÉCOSSE

Services Nouvelle-Écosse et
Relations avec les municipalités

La loi sur la location à usage d'habitation (Residential Tenancies Act) contient les droits et responsabilités des propriétaires et des locataires. Certaines parties de cette loi concernent les parcs de maisons mobiles. Cette brochure présente certains aspects de la loi que les propriétaires et les locataires doivent connaître, ainsi que le processus de règlement des différends auquel ces personnes peuvent avoir recours.

Quelles sont les responsabilités de chaque partie?

Le locataire et le propriétaire ont chacun leurs propres responsabilités :

- Votre propriétaire est responsable des réparations devant être effectuées pendant la location et doit se conformer à l'ensemble des lois et règlements relatifs aux normes de santé, de sécurité et d'habitation. Vous ne pouvez pas être tenu responsable de l'usure normale du logement pendant la période de location.
- Vous êtes tenu de garder la maison mobile en bon état.
- Vous êtes tenu de vous conformer à l'ensemble des lois relatives à la location d'une maison mobile; cela concerne les aspects desquels votre propriétaire n'est pas responsable.
- Comme pour n'importe quel type de bail, le propriétaire peut avoir ses propres règlements pour le logement qu'il loue. Ces règlements doivent être raisonnables et s'appliquer de la même façon à tous les locataires; ils doivent de plus être présentés aux locataires avant qu'ils ne signent ou ne renouvellent leur bail.
- Le propriétaire a le droit, pendant la période de location, de fixer des règlements pour les équipements que sa maison contient; ces règlements doivent toutefois être raisonnables.

Achat et vente

Étant donné que vous êtes responsable de votre maison mobile, vous avez les mêmes droits et responsabilités que n'importe quel autre propriétaire de maison.

- Vous pouvez vendre ou louer votre maison mobile à la personne que vous voulez. Votre propriétaire n'est cependant pas tenu d'accepter l'acheteur comme locataire.
- En tant que locataire du parc, vous avez le droit d'acheter des biens et des services à qui vous voulez. Votre propriétaire ne peut pas restreindre ce droit.
- Votre propriétaire ne peut en aucun cas être rémunéré pour remplir le rôle d'agent au moment de la vente ou de la location de votre maison mobile, à moins que vous ne consentiez, dans une entente écrite distincte du contrat de location, à lui verser une somme.

Bail

Un bail est un contrat conclu entre un propriétaire et un locataire. Ce document détaille tous les aspects se rapportant à la location d'un emplacement dans un parc de maisons mobiles, y compris :

- les conditions relatives aux avis de congé;
- les services publics et services compris dans le loyer;
- les règlements relatifs aux augmentations de loyer.

La loi sur la location à usage d'habitation (Residential Tenancies Act) énonce les conditions minimales à remplir pour un bail ordinaire. Vous pouvez consulter cette loi directement en ligne à l'adresse suivante :

< www.servicens.ca/consumer/resten/f/fr-forms.asp >.

Un bail entre en vigueur le premier jour auquel le locataire a accès à l'emplacement. La période de location se poursuit jusqu'à ce que le propriétaire ou le locataire remette à l'autre partie un avis de congé. Les locataires doivent recevoir une copie du bail dans les 10 jours suivant la signature dudit bail.

Annulation d'un bail

Le propriétaire et le locataire ont chacun des droits et des responsabilités quant à l'annulation d'un bail.

- Vous devez remettre un avis de congé écrit à votre propriétaire un mois avant votre départ, c'est-à-dire un mois civil.
- Votre propriétaire doit vous remettre un avis de congé six mois avant votre départ prévu.
- Si vous ou votre invité posez des problèmes à d'autres locataires, votre propriétaire peut alors vous remettre un avis de congé vous demandant de quitter les lieux dans un délai de 30 jours.
- Si le paiement de votre loyer accuse un retard de 30 jours, votre propriétaire peut alors vous remettre un avis de congé vous demandant de quitter les lieux dans un délai de 15 jours. Vous ne pouvez pas, pour quelque raison que ce soit, remettre votre loyer en retard.
- Si vous occupez le parc de maisons mobiles depuis au moins un an, vous avez droit au maintien dans les lieux. Votre propriétaire doit alors faire une demande auprès du directeur du service du logement pour obtenir la permission de mettre fin à votre location.

Augmentation du loyer

Votre propriétaire décide lui-même des augmentations de loyer. Votre loyer peut seulement être augmenté si vous occupez le parc de maisons mobiles depuis au moins un an; de plus, votre loyer ne peut être augmenté qu'une seule fois par an.

Pour augmenter le loyer d'un emplacement d'un parc de maisons mobiles, votre propriétaire doit vous remettre un préavis de sept mois avant la date anniversaire du bail.

Les locataires peuvent, dans les 30 jours suivant la réception d'un avis d'augmentation de loyer, présenter une demande auprès du directeur du service du logement pour que l'augmentation en question soit examinée. Cette demande est faite au nom de tous les locataires concernés par l'avis d'augmentation.

Processus de révision

Étape 1 – Remplir le formulaire

Vous pouvez vous procurer un formulaire au centre Nova Scotia Access le plus proche de chez vous, directement en ligne à www.servicens.ca/consumer/resten/f/, ou en composant le 1-800-670-4357.

Étape 2 – Remise du formulaire et paiement des frais

Vous devez ensuite remettre le formulaire et payer les frais qui s'y rapportent.

Étape 3 – Notification des autres locataires par un agent

Un agent du service du logement doit notifier tous les autres locataires concernés par le même avis d'augmentation de loyer.

Étape 4 – Envoi de renseignements par le propriétaire

Le propriétaire doit, dans les 15 jours suivant la demande faite par les locataires, fournir les renseignements financiers justifiant l'augmentation de loyer. Vous pouvez prendre connaissance des renseignements en question en contactant l'agent du service du logement. Les propriétaires peuvent prendre connaissance des demandes faites par les locataires de la même façon.

Étape 5 – Vérification des demandes par l'agent

L'agent procède alors à la vérification des demandes faites par les locataires ainsi que des renseignements fournis par le propriétaire.

Étape 6 - Audience

Il se peut qu'une audience soit tenue pour décider si l'augmentation de loyer est raisonnable ou doit être révisée.

Les renseignements contenus dans le présent guide sont de nature générale. Pour en savoir plus, veuillez consulter la loi ou contacter votre conseiller juridique.

Conflits entre propriétaires et locataires

En cas de conflit avec votre propriétaire, vous devez essayer de trouver une solution à l'amiable. Vérifiez si votre bail ou la loi sur la location à usage d'habitation (Residential Tenancies Act) permet de résoudre le conflit en question. Si vous ne pouvez pas régler ce conflit vous-même, vous pouvez alors demander au personnel du programme sur le logement de vous aider.

Étape 1 – Remplir un formulaire de demande

Vous pouvez vous procurer un formulaire de demande au centre Accès Nouvelle-Écosse le plus proche de chez vous, directement en ligne à www.servicens.ca/consumer/resten/f/, ou en composant le 1-800-670-4357.

Étape 2 – Remettre le formulaire et payer les frais

Vous devez ensuite remettre le formulaire et payer les frais qui s'y rapportent. L'on vous donnera l'heure et la date de l'audience.

Étape 3 – Remettre les documents et remplir l'affidavit

L'on vous remettra des copies de votre demande pour que vous puissiez en donner une à votre propriétaire. L'on vous remettra également un affidavit de signification que vous devrez remplir après avoir remis une copie de votre demande à votre propriétaire. Les deux parties peuvent, à n'importe quel moment du processus, consentir à régler le conflit à l'amiable.

Étape 4 – Préparer les preuves

Vous devez préparer toutes les preuves permettant de justifier votre demande, par exemple votre bail, des photos, etc. Faites trois copies des documents en question. Vous pouvez également demander à certaines personnes de venir témoigner. Aucune preuve ne peut être acceptée après l'audience.

L'audience

Ce type d'audience, moins protocolaire que les audiences d'un tribunal, est dirigée par un agent du service du logement. Pendant l'audience, vous et votre propriétaire avez la possibilité de présenter vos preuves et vos arguments. Chaque partie peut également questionner ou réfuter les preuves présentées par l'autre partie.

Après l'audience

La décision est prise dans les 14 jours suivant l'audience et repose sur les preuves apportées. Cette décision peut seulement concerner les problèmes présentés dans la demande faite auprès de la direction du service du logement. Si vous ou votre propriétaire n'êtes pas satisfait de la décision, vous disposez de 10 jours pour en faire appel auprès de la cour des petites créances.

Pour en savoir plus

Location : Guide à l'intention des locataires

Règlements de différends : vous avez plusieurs options

Médiation ou audience

Après l'audience

Guide à l'intention des locataires : Pour les étudiants qui habitent à l'extérieur du campus