

Location à usage d'habitation

Guide à l'intention des locataires

Pour les étudiants qui habitent à l'extérieur du campus




NOVA SCOTIA
NOUVELLE-ÉCOSSE

Services Nouvelle-Écosse et
Relations avec les municipalités

En tant qu'étudiant, vous avez des préoccupations uniques au sujet de la location. Il s'agit peut-être de votre premier appartement ou de votre première signature de contrat. Dans le présent guide, vous trouverez des renseignements que tous les étudiants doivent connaître au sujet de la location d'un logement à l'extérieur du campus. Lorsque vous signez un contrat de location, c'est-à-dire un bail, vous avez des droits et des responsabilités, tout comme le propriétaire. Ces droits et ces responsabilités sont présentés dans la loi sur la location à usage d'habitation, intitulée Residential Tenancies Act.

Les choses importantes d'abord!

Vous devez savoir ce que vous recherchez en matière de location avant de choisir un logement.

- Choisissez vos colocataires et discutez avec eux de l'emplacement, du nombre de chambres à coucher et de salles de bains, ainsi que des appareils électroménagers que vous voulez.
- Décidez du montant que vous êtes prêt à payer chaque mois. Assurez-vous de tenir compte du loyer, des services publics et d'autres frais de subsistance.
- Trouvez des colocataires en qui vous avez confiance, et consultez-les pour toutes les décisions relatives à la location du logement. Vous êtes tous également responsables de la location de votre logement.

Vous l'avez trouvé!

Lorsque vous croyez avoir trouvé le logement idéal pour vous, inspectez-le de fond en comble. Faites le tour du logement avec le propriétaire et posez toutes les questions qui vous viennent à l'idée. C'est à ce moment que vous découvrirez tout problème potentiel associé au logement.

Prêtez attention à tout élément qui pourrait exiger des réparations et prenez-le en note. Si vous ne remarquez pas certains dommages, le propriétaire supposera que vous en êtes responsable et il pourra utiliser votre dépôt de garantie pour les réparer.

Prenez le temps de réfléchir avant de prendre une décision et de signer un bail. Assurez-vous d'avoir répondu à toutes les exigences. Assurez-vous que vous, vos colocataires et le propriétaire êtes tous d'accord au sujet des modalités du bail et des règlements de l'immeuble.

Le bail

Un bail est un contrat signé entre le propriétaire et le locataire. Il peut également y avoir plusieurs locataires. Votre bail inclut tout ce qui est associé à la location du logement. Lisez-le attentivement! Il existe des exigences de base pour un bail ordinaire. Ces exigences se trouvent dans votre copie de la loi intitulée Residential Tenancies Act ou en ligne à l'adresse www.servicens.ca/consumer/resten/f/fr-forms.asp.

Votre bail doit indiquer :

- la date de début du bail;
- les coordonnées de votre propriétaire et de son agent;
- une description du logement de location;
- le loyer mensuel total pour le logement;
- les appareils électroménagers, les services publics et les services inclus dans le loyer;
- le montant du dépôt de garantie, s'il y a lieu;
- les exigences relatives à l'avis de congé.

Votre bail est en vigueur à partir du jour où vous avez accès au logement. La location se poursuit jusqu'à ce qu'un avis de congé approprié soit remis par vous ou par votre propriétaire en vue de mettre fin à la location. Vous devriez recevoir une copie signée de votre bail dans un délai de 10 jours après la signature.

Avis de congé

Un avis de congé est un préavis requis pour la résiliation d'un bail. Le délai nécessaire dépend du type de bail que vous avez signé, de la personne qui remet l'avis et de la raison de l'avis.

- La plupart des baux signés par des étudiants sont d'une durée d'un an. Dans le cas d'un bail de location à l'année, vous devez remettre votre avis de congé par écrit à votre propriétaire au moins trois mois avant la date anniversaire du bail.
- S'il s'agit d'un bail de location au mois, vous devez remettre un avis par écrit un mois à l'avance.
- Si votre propriétaire vous remet un avis de congé, il doit le faire par écrit trois mois avant la date anniversaire dans le cas d'un bail de location à l'année ou au mois.
- Si une portion quelconque de votre loyer est en souffrance pendant plus de 30 jours, votre propriétaire peut vous remettre un avis de congé de 15 jours, ce qui signifie que vous devez quitter les lieux dans un délai de 15 jours.
- Si vous êtes considéré comme un risque pour la sécurité de votre propriétaire ou des autres locataires, vous pouvez recevoir un avis de congé d'un délai minimal de 5 jours.
- Sauf si vous remettez un avis de congé dans les délais prescrits, votre bail sera automatiquement renouvelé sous les mêmes modalités.

Dépôt de garantie

Ce type de paiement protège le propriétaire contre tout dommage causé au logement au cours de la location. Ce dépôt ne doit pas être supérieur à la moitié du loyer mensuel. À la fin de la location, s'il n'y a aucun problème et que tous les paiements ont été versés au propriétaire comme prévu, le propriétaire doit vous remettre votre dépôt de garantie dans un délai de 10 jours.

Sous-location

La sous-location vous permet de déménager et de laisser le logement à un autre locataire. Vous devez toutefois obtenir la permission de votre propriétaire. Le nouveau locataire doit respecter les mêmes règlements que vous et verser le loyer requis pour le reste de la durée du bail. Habituellement, vous devez verser le loyer au propriétaire, et vous devez obtenir le loyer du nouveau locataire. Il arrive parfois qu'un propriétaire accepte le nouveau locataire comme son propre locataire et qu'il vous libère du bail.

S'il y a un problème...

Si vous êtes en conflit avec votre propriétaire, vous devez tenter de collaborer pour trouver une solution. Passez en revue votre bail ainsi que la loi intitulée Residential Tenancies Act afin de voir si vous pouvez y trouver la solution à votre conflit. S'il est impossible de résoudre le conflit vous-même, vous pouvez obtenir de l'aide auprès du programme concernant la location des locaux d'habitation (Residential Tenancies Program), comme suit.

Procédure relative aux plaintes

Étape 1 – Remplir le formulaire

Vous devez remplir un formulaire de demande au directeur à un centre d'Access Nova Scotia. Ce formulaire est également disponible en ligne à l'adresse < www.servicens.ca/consumer/resten/f/fr-forms.asp > ou en composant le 1-800-670-4357.

Étape 2 – Soumettre le formulaire et payer les frais

Soumettez ensuite le formulaire en versant les frais de demande. On vous assignera une date et une heure d'audience.

Étape 3 – Signifier les documents et remplir l'affidavit

Vous recevrez des copies de votre demande, que vous pourrez signifier à votre propriétaire, ainsi qu'un affidavit de signification. Vous devez remplir l'affidavit de signification après avoir signifié les documents à votre propriétaire. Le terme « signifier » est un terme juridique qui indique que vous devez remettre une copie du formulaire à votre propriétaire et prouver que vous l'avez fait. La médiation peut débuter une fois l'affidavit de signification rempli. En tout temps au cours de cette procédure, les deux parties peuvent convenir d'un règlement avec l'aide d'un médiateur.

Étape 4 – Recueillir et préparer les preuves

Recueillez toute preuve que vous avez en main, par exemple votre bail, ainsi que des photographies ou tout autre document à l'appui de votre demande. Préparez

trois copies de vos preuves. Vous pouvez également demander à des témoins de fournir des preuves en votre nom au cours de l'audience. Aucune preuve ne sera acceptée une fois l'audience terminée.

L'audience

Au cours d'une audience, vous et votre propriétaire présenterez vos preuves à un agent de location des locaux d'habitation dans un environnement informel. Il ne s'agit pas d'une audience formelle comme si vous étiez devant les tribunaux. Chaque partie peut contester ou réfuter les preuves fournies.

Une décision sera prise concernant uniquement les questions soulevées dans la demande originale au directeur, en fonction des preuves présentées à l'audience. L'agent tentera de trouver une solution acceptable pour vous et pour votre propriétaire. Dans la plupart des cas, le processus prend fin à cette étape. Toutefois, si vous ou votre propriétaire n'êtes pas satisfait de la décision, vous disposez d'un délai de 10 jours pour interjeter appel auprès de la cour des petites créances.

Dix conseils à l'intention des locataires

1. **Faites votre recherche!** Faites des recherches sur votre propriétaire potentiel et demandez l'avis d'autres personnes.
2. **Trouvez des colocataires en qui vous avez confiance.** Il est important que chacun d'entre vous signent le bail parce que vous êtes tous également responsables du logement de location.
3. **Gardez votre argent.** Ne remettez pas d'argent au propriétaire, incluant le dépôt de garantie, avant d'être certain de vouloir louer le logement en question et de l'avoir inspecté de fond en comble.
4. **Consignez tout.** Ne convenez pas d'un bail oral. Assurez-vous de toujours obtenir votre bail et toute question pertinente par écrit.
5. **Signaler tout dommage.** Dès que vous remarquez un problème, avisez votre propriétaire et prenez-en note. Conservez une copie.
6. **Payez votre loyer à temps!** Votre propriétaire peut vous facturer des frais de retard d'un pour cent chaque mois. Si votre loyer est en souffrance pendant plus de 30 jours, votre propriétaire peut résilier votre contrat de location.
7. **Prenez note de la date d'échéance de votre bail.** Même si vous n'habitez pas dans le logement, vous êtes responsable de payer le loyer. Tant que votre nom apparaît sur le bail, vous êtes tenu de payer votre loyer au propriétaire dans les délais prescrits. La fin de l'année scolaire n'équivaut pas nécessairement à la fin du bail.
8. **Prenez note de la période de préavis nécessaire selon votre bail.** Vous devez donner un préavis pour mettre fin à votre bail. Surveillez le calendrier si vous prévoyez déménager.

- 9. Prenez tout ce qui vous appartient lorsque vous déménagez.** Le propriétaire a le droit de se défaire de tout bien qui a été laissé dans le logement après un délai de 60 jours.
- 10.** En cas de doute, communiquer avec un représentant du programme sur la location à usage d'habitation au 1-800-670-4357.

L'information présentée dans ce guide est de nature générale. Pour obtenir des renseignements supplémentaires, consultez la loi et ses règlements, ou communiquez avec votre conseiller juridique.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires

Demandes de renseignements du public :

Région d'Halifax : 424-5200

Sans frais : 1-800-670-4357

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, chemin Mumford

Kentville, 20, rue Aberdeen

Port Hawkesbury, 218, rue MacSween, bureau 22

Sydney, Moxham Centre, 380, chemin King's

Truro, 80, rue Walker, bureau 3

Yarmouth, édifice provincial, 10, chemin Starrs, bureau 127

Autres guides disponibles

Location : Guide à l'intention des locataires

Règlements de différends : vous avez plusieurs options

Médiation ou audience

Après l'audience

Location dans un parc de maisons mobiles