

Guides pour les locations à usage d'habitation

Communautés de propriétés à baux fonciers

Ce document a pour seul but de fournir des informations de nature générale. Pour obtenir des informations précises, veuillez consulter la loi sur la location de locaux d'habitation (*Residential Tenancies Act*) et les règlements applicables sur le site www.novascotia.ca/rta. Vous pouvez également obtenir des conseils juridiques pour votre situation particulière.

La loi sur la location de locaux d'habitation (*Residential Tenancies Act*) énonce les droits et responsabilités des propriétaires et des locataires. Certains articles de cette loi traitent des communautés de propriétés à baux fonciers (autrefois appelées « parcs de maisons mobiles »).

Ce guide présente un certain nombre d'informations que les propriétaires et les locataires devraient savoir. Il décrit également une importante procédure de règlement des différends.

Qui est responsable?

Le locataire et le propriétaire ont tous les deux des responsabilités :

- Le propriétaire est responsable des réparations liées à l'emplacement de la maison préfabriquée pendant la location et doit se conformer à l'ensemble des lois et règlements relatifs aux normes de santé, de sécurité et de logement. Le propriétaire est responsable de l'usure normale de l'emplacement de la maison préfabriquée pendant la location.
- Le locataire est responsable de l'entretien de sa maison préfabriquée.
- Le locataire doit se conformer à l'ensemble des lois relatives aux maisons préfabriquées et aux emplacements des maisons préfabriquées.
- Comme dans tout contrat de location, le propriétaire peut établir des règlements. Ces règlements doivent être raisonnables, s'appliquer de la même manière à tous les locataires et leur être remis par écrit avant la signature du bail, ou quatre (4) mois avant la date d'anniversaire du bail.
- Le propriétaire peut, pendant la période de location, établir des normes raisonnables pour l'équipement des maisons préfabriquées.

Le bail

Un bail est un contrat entre un propriétaire et son locataire. Il existe en Nouvelle-Écosse un formulaire de bail standard. Même si vous ne signez pas un formulaire de bail standard, la loi stipule que vos droits et responsabilités sont les mêmes que si vous aviez signé un tel formulaire. Votre bail devient également par défaut une location au mois. Le formulaire de bail standard se trouve dans les règlements sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Regulations*), dans les centres Accès Nouvelle-Écosse, ou sur notre site Web.

Un bail doit contenir tous les détails relatifs à la location d'un emplacement de maison préfabriquée dans une communauté de propriétés à baux fonciers, dont :

- la date de début du bail
- les coordonnées du propriétaire ou de son agent
- la description de l'emplacement
- le montant total du loyer mensuel
- les services publics et autres services inclus dans le loyer
- les règlements relatifs aux augmentations de loyer
- le montant du dépôt de garantie
- les exigences relatives à la résiliation du bail

Un bail commence lorsque l'une des trois choses suivantes se produit :

1. le jour où le locataire a accès à l'emplacement;
2. le jour où le locataire et le propriétaire conviennent que le locataire a le droit d'occuper l'emplacement, avec engagement de verser un loyer;
3. le jour où le locataire commence à occuper l'emplacement et verse ou accepte de verser un loyer au propriétaire.

Dans les dix (10) jours suivant la signature du contrat de location ou l'autorisation à accéder à l'emplacement, le locataire doit recevoir une copie signée du contrat de location ainsi qu'une copie de la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*). En l'absence d'une copie signée ou d'une copie papier du bail, le bail devient automatiquement une location au mois. En l'occurrence, le locataire et le propriétaire conservent tous les droits et responsabilités se rattachant à un bail signé en vertu de la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*).

La location se poursuit jusqu'à ce que le propriétaire ou le locataire donne un avis de départ en bonne et due forme. Le propriétaire peut demander un dépôt de garantie à la date à laquelle commence le bail.

Les exigences minimales relatives à un bail type sont énoncées dans la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*), qui se trouve sur notre site Web.

Dépôt de garantie

Ce dépôt constitue, pour le propriétaire, une protection contre les loyers impayés ou les dommages à l'emplacement pendant la location. Le dépôt de garantie ne peut pas dépasser la moitié d'un loyer mensuel. Le propriétaire doit remettre le dépôt de garantie au locataire dans les dix (10) jours suivant la fin de la location, à condition qu'il n'y ait aucun problème et que tous les versements exigés aient été faits.

Résilier une location (avis de congé)

Tous les baux, à l'exception des baux à durée déterminée, se renouvellent automatiquement pour la même période, à moins qu'un avis de congé ne soit remis en bonne et due forme. Un avis de congé est le préavis nécessaire à la résiliation d'un bail. En ce qui concerne les communautés de propriétés à baux fonciers, le locataire doit remettre par écrit un préavis d'un mois, quelle que soit la durée de la location.

Le propriétaire peut résilier votre bail si...

Le propriétaire ne peut pas résilier un bail sans motif; il doit donc avoir une raison de le faire. Voici certaines des raisons pour lesquelles un propriétaire peut résilier un bail :

- Arriérés de loyers de quinze (15) jours ou plus
- Comportement problématique (le locataire ne respecte pas les modalités du bail, il est bruyant, etc.)
- État de l'unité (dommages ou manque de propreté)
- Sous-location ou cession non autorisée (le sous-locataire peut recevoir un avis)
- Non-respect des arrêtés municipaux relatifs aux maisons préfabriquées.

Pour toute raison autre que les arriérés de loyers, le propriétaire doit remettre au locataire d'une communauté de propriétés à baux fonciers un avis de résiliation de trente (30) jours. En ce qui concerne les arriérés de loyers, le propriétaire peut donner au locataire d'une communauté de propriétés à baux fonciers un avis de résiliation de quinze (15) jours. Le propriétaire peut faire une demande de règlement des différends afin de pouvoir donner au propriétaire un avis pour d'autres raisons.

Résiliation pour risques de sécurité

Si un locataire pose un risque pour la sécurité du propriétaire ou des autres locataires, il peut recevoir un avis de congé de cinq (5) jours.

Augmentations de loyer dans une collectivité à baux fonciers

Comme dans tout contrat de location, les loyers d'une collectivité de baux de location ne peuvent augmenter qu'une seule fois au cours d'une période de douze mois, ce qui comprend les douze premiers mois suivant la signature d'un bail.

Service Nouvelle-Écosse publie chaque année sur son site Web, avant le 1^{er} mars, l'augmentation de loyer annuelle autorisée. Cette augmentation reste en vigueur du 1^{er} janvier au 31 décembre de chaque année. Le propriétaire peut chaque année

augmenter un loyer selon le pourcentage autorisé. Avant d'augmenter un loyer, le locataire doit recevoir un avis de sept (7) mois avant la date d'anniversaire du bail.

Pour en savoir plus sur les augmentations de loyer dans les collectivités de baux fonciers, veuillez consulter le guide intitulé « Communautés de propriétés à baux fonciers : augmentations de loyer » qui se trouve dans notre site Web.

Acheter et vendre une maison préfabriquée

En ce qui concerne l'achat et la vente d'une maison préfabriquée, les acheteurs, les vendeurs (locataires) ainsi que les propriétaires de communautés de propriétés à baux fonciers doivent se conformer à diverses obligations énoncées dans la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*) et ses règlements. Pour en savoir plus sur ce processus, veuillez consulter le guide intitulé *Communautés de propriétés à baux fonciers : Lorsqu'un locataire souhaite vendre une maison préfabriquée* sur notre site Web.

Différends

En cas de différends, il est préférable de trouver une solution avec l'autre partie. Il est possible que votre bail ou que la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*) offre une solution à votre différend. Si vous ne pouvez pas régler votre différend par vous-même, vous pouvez demander de l'aide aux responsables du Programme de location à usage d'habitation. Pour en savoir plus sur la procédure de règlement des différends, veuillez consulter le guide intitulé *Règlements de différends : vous avez plusieurs options*, qui se trouve dans la section Guides de notre site Web.