

Guides pour les locations à usage d'habitation

Communautés de propriétés à baux fonciers Augmentations de loyer

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 à usage 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.

Augmentations de loyer

Comme dans tout contrat de location, les loyers d'une communauté de propriétés à baux fonciers ne peuvent augmenter qu'une seule fois au cours d'une période de douze (12) mois, mais pas pendant les douze (12) 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, **après** avoir été rendue publique. Le propriétaire peut chaque année augmenter un loyer selon le pourcentage autorisé.

Les responsables du Programme de location à usage d'habitation calculent ce montant à partir de la variation moyenne de l'indice des prix à la consommation publié pour la Nouvelle-Écosse, pour les deux années précédentes; l'augmentation alors obtenue est indiquée en pourcentage (voir la formule et les calculs dans la partie *Augmentation de loyer annuelle autorisée* de notre site Web).

Le propriétaire doit donner à ses locataires un avis de sept (7) mois avant d'augmenter leur loyer. Si tous les loyers augmentent à la même date, le bail doit alors l'indiquer. L'avis d'augmentation de loyer doit être remis en bonne et due forme à l'aide du formulaire *Notice of rent increase for manufactured home space under subsection 11A(1) of Act* (voir le Formulaire M dans notre site Web).

Si l'augmentation est inférieure à l'augmentation de loyer annuelle autorisée, le propriétaire peut alors utiliser le pourcentage non utilisé pour l'augmentation suivante (pour plus d'informations à ce sujet, voir la dernière partie de ce guide).

Augmentations de loyer dépassant l'augmentation de loyer annuelle autorisée

Pour les augmentations de loyer dépassant l'augmentation de loyer annuelle autorisée, le propriétaire peut faire une demande auprès du Programme de location à usage d'habitation. Le processus suivant doit être effectué sept (7) mois avant la date anniversaire du bail. Voici comment procéder :

1. Faire une demande auprès du directeur à l'aide du **Formulaire N** (*Rent Increase Greater than Annual Allowable Rent Increase Amount*). Indiquer l'augmentation de loyer proposée.
2. Remplir le **Formulaire O** (*Financial Information In Support of a Rent Increase Greater than Annual Allowable Rent Increase Amount*) - Information financière à l'appui d'une augmentation de loyer supérieure à l'augmentation de loyer annuelle autorisée. Joindre tous les documents pertinents (p. ex. états financiers, factures, devis pour dépenses en capital, etc.).
3. Déposer les formulaires dûment remplis dans un centre Accès Nouvelle-Écosse puis payer les frais de demande.
4. Une fois la demande traitée, le propriétaire doit, sept (7) mois avant la date d'anniversaire du bail, informer en bonne et due forme tous les locataires concernés puis remettre un affidavit de signification sous serment au centre Accès Nouvelle-Écosse dans lequel la demande initiale a été faite.

Le propriétaire doit remettre à tous les locataires qui recevront une augmentation de loyer supérieure à l'augmentation de loyer annuelle autorisée les documents suivants :

- **Formulaire M** – Avis d'augmentation de loyer pour emplacement de maison préfabriquée (*Notice of Rent Increase for Manufactured Home Space*)
- Copie de la demande faite auprès du directeur – **Formulaire N**

Un propriétaire ne doit pas remettre à ses locataires un exemplaire du Formulaire O. Toutefois, les locataires qui souhaitent obtenir cette information peuvent contacter l'agent chargé du dossier.

5. Si les locataires n'ont pas reçu les documents nécessaires avant la date limite, sept (7) mois avant la date d'anniversaire du bail, la demande sera alors considérée comme retirée pour les locataires n'ayant pas eu les documents en question.
6. Les locataires pourront présenter par écrit, à l'agent chargé du dossier, des remarques sur la demande du propriétaire d'augmenter le loyer au-delà de l'augmentation de loyer annuelle autorisée. L'agent fera parvenir au propriétaire une copie de toutes ces observations. Si le propriétaire souhaite donner suite à ces dernières, il doit le faire dans les quatorze (14) jours suivant leur réception. L'agent peut, à tout moment au cours du processus, demander au propriétaire des renseignements ou des documents supplémentaires.
7. Il n'y aura pas d'audience. L'agent examinera la demande et prendra notamment connaissance des charges d'exploitation réelles et des dépenses

d'immobilisations pour les deux années civiles précédentes.

8. L'agent rendra alors un ordre écrit :

- approuvant l'augmentation de loyer demandée;
- refusant l'augmentation de loyer demandée (le propriétaire pourra alors faire une demande d'augmentation de loyer allant jusqu'à l'augmentation de loyer annuelle autorisée);
- ordonner une autre augmentation, supérieure à l'augmentation de loyer annuelle autorisée, mais inférieure à l'augmentation demandée

Prise en considération des dépenses admissibles – Augmentations de loyer dépassant l'augmentation de loyer annuelle autorisée

Dépenses d'administration

- Frais de gestion
- Salaires du personnel
- Fournitures et équipements de bureau
- Services publics pour le bureau
- Autres frais
- Assurances biens et responsabilité
- Taxes foncières

Services publics

- Eau et égouts
- Électricité
- Mazout
- Gaz naturel

Autres dépenses d'exploitation raisonnables

- Entretien des routes
- Entretien des espaces communs et du terrain de jeux
- Tests et entretien pour l'eau et les égouts
- Entretien électrique
- Aménagements paysagers
- Dénéigement
- Enlèvement des ordures
- Entretien général des équipements
- Entretien des véhicules
- Lutte antiparasitaire
- Sécurité

Utiliser la portion non utilisée de l'augmentation de loyer annuelle autorisée

Si l'augmentation de loyer est inférieure à l'augmentation maximale autorisée, vous pouvez utiliser la partie non utilisée de l'augmentation de loyer annuelle autorisée l'année suivante. Pour ce faire, vous devez présenter une demande au directeur de la manière indiquée ci-dessus.

Si le propriétaire souhaite seulement utiliser la partie non utilisée sans demander une augmentation supérieure à l'augmentation de loyer annuelle autorisée au cours de la seconde année, il doit remplir le Formulaire N (*Rent Increase Greater than Annual Allowable Rent Increase Amount*). Il n'est pas nécessaire en revanche de remplir le Formulaire O (*Financial Information In Support of a Rent Increase Greater than Annual Allowable Rent Increase Amount*).