

Guides pour les locations à usage d'habitation

Communautés de propriétés à baux fonciers

**Lorsqu'un locataire
souhaite vendre une
maison préfabriquée**

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.

Lorsqu'un locataire indique au propriétaire qu'il envisage de vendre sa maison préfabriquée sur son lot, ils doivent coopérer afin de faire en sorte que le processus se déroule sans accroc. Suite à la vente d'une maison préfabriquée, l'acheteur devient membre de la communauté de propriétés à baux fonciers, et le propriétaire peut accepter l'acheteur comme nouveau locataire. Le vendeur (le locataire actuel), le propriétaire, et l'acheteur (le futur locataire) peuvent ensemble faire en sorte que la transition se fasse en douceur.

Si ces trois personnes cependant ne parviennent pas à se mettre d'accord, le paragraphe 9(2) de la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*) et l'article 3 des règlements sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Regulations*) énoncent des exigences et prévoit une procédure pour les situations où un locataire indique vouloir vendre sa maison.

Voici la procédure prévue dans la loi et les règlements en question :

1. Si le locataire (vendeur) de la maison préfabriquée souhaite céder son bail à l'acquéreur proposé, il doit lui remettre :

- a. une copie du bail ou toute partie écrite du bail;
- b. une copie des règlements relatifs à la communauté résidentielle à baux fonciers qui font partie du bail;
- c. le loyer versé actuellement ainsi que la date et le montant de la dernière augmentation de loyer.

2. Le locataire (vendeur) de la maison préfabriquée doit demander au propriétaire, par écrit, d'approuver l'acquéreur proposé en tant que locataire. Cette demande doit indiquer ce qui suit :

- a. si le locataire souhaite céder son bail ou si l'acheteur veut signer un nouveau bail;
- b. l'adresse municipale du lot sur lequel se trouve la maison préfabriquée, ainsi que les nom, numéro de téléphone et adresse postale du locataire (vendeur);
- c. les nom, numéro de téléphone, adresse municipale et adresse postale de l'acheteur; si l'acheteur est locataire dans un autre endroit, les nom et numéro de téléphone de son propriétaire;

Si l'acheteur réside à son adresse actuelle depuis moins de deux ans, il doit indiquer son adresse municipale précédente ainsi que les coordonnées de son ancien propriétaire (le cas échéant);

- d. les noms et numéros de téléphone de deux références pour l'acquéreur proposé;
- e. la date à laquelle le nouveau bail prendra effet, ou la date à laquelle la cession du bail prendra effet.

3. Dans sa lettre, l'acheteur doit fournir au propriétaire son consentement signé afin que ce dernier puisse :

- a. contacter les références fournies, dont les propriétaires précédents;
- b. vérifier le revenu de l'acheteur et demander une copie de son dossier de crédit;
- c. obtenir la confirmation de l'acheteur qu'il a reçu une copie du contrat de location (si le bail est cédé à l'acheteur), les règlements du propriétaire ainsi que les informations sur le montant du loyer et l'augmentation de loyer la plus récente.

4. Le locataire doit remettre la demande en question au propriétaire en bonne et due forme : le locataire ou son représentant doit la remettre au propriétaire en personne ou la lui envoyer par courrier recommandé.

5. Le propriétaire doit donner suite à la demande par écrit dans les dix (10) jours suivant sa réception. Si le propriétaire ne respecte pas ce délai, il est alors réputé avoir donné son consentement quant au nouveau locataire. Dans sa réponse, le propriétaire peut :

- a. approuver l'acheteur en tant que nouveau locataire;
- b. refuser d'approuver l'acheteur en tant que locataire en indiquant l'une des raisons suivantes (aucune autre raison ne peut être invoquée pour refuser d'approuver un locataire) :
 - i. la demande est incomplète;
 - ii. après vérification des références et des dossiers, le propriétaire pense que l'acheteur :
 - ne se conformera pas au bail ou aux règlements afférents à la communauté de baux fonciers;
 - ne peut pas ou ne veut pas payer le loyer;
 - iii. le propriétaire n'a pas pu communiquer avec une ou plusieurs des références, après avoir mis en œuvre tous les efforts raisonnables pour y arriver, et a informé le locataire qu'il ne pouvait pas joindre les références données.
 - iv. selon le propriétaire, l'acheteur n'a pas l'intention de vivre dans la maison préfabriquée, car :
 - l'acheteur envisage de l'utiliser à des fins commerciales;

- l'acheteur possède déjà plusieurs maisons préfabriquées dans la communauté résidentielle à baux fonciers concernée.
- v. La maison préfabriquée a été enlevée ou démolie;
- vi. Un ordre du directeur ou une ordonnance de la Cour des petites créances indique que le locataire actuel doit au propriétaire des arriérés de loyer ou d'autres sommes;
- vii. La maison préfabriquée n'est pas conforme aux règlements municipaux ou aux règlements de la communauté résidentielle à baux fonciers.

Si le propriétaire refuse d'accepter l'acheteur en tant que locataire, l'acheteur ne pourra alors pas vivre dans la maison préfabriquée tant qu'elle se trouvera dans la communauté résidentielle concernée.

Si une partie considère que l'autre partie n'a pas respecté les exigences de l'article 3 des règlements sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Regulations*), elle peut 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 *Règlement de différends : vous avez plusieurs options* qui se trouve dans la section Guides de notre site Web.