

# Guides pour les locations à usage d'habitation

## Locataires avertis : Un guide sur la location pour étudiants'

**Le présent guide se veut uniquement un document d'information. Pour des renseignements précis, vous pouvez consulter la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*) et son règlement à [www.novascotia.ca/rta](http://www.novascotia.ca/rta). Vous voudrez peut-être aussi solliciter un avis juridique sur votre situation précise.**

Comme étudiant ou étudiante, vous pourriez avoir des préoccupations précises au sujet de la location d'un logement, surtout si c'est la première fois que vous louez un logement et que vous signez un contrat. Le présent guide contient des renseignements sur la location hors campus que tous les étudiants et étudiantes devraient connaître. Une fois que vous signez un contrat de location, qu'on appelle un bail, vous et le propriétaire avez des droits et des responsabilités. Ces droits et responsabilités sont décrits dans la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*).

### **Commencez par le commencement**

- Définissez bien vos critères avant d'arrêter votre choix sur un logement.
- Choisissez vos colocataires et déterminez avec eux les critères de votre logement, p. ex., l'emplacement, le nombre de chambres et de salles de bain, les appareils électroménagers fournis avec le logement.
- Déterminez combien vous voulez payer chaque mois. En plus du loyer, tenez compte des dépenses comme les frais des services publics et les frais de subsistance. Voir « Conseils pour établir un budget » à la fin du présent guide.
- Trouvez des colocataires qui vous inspirent confiance et mettez-les à contribution dans la prise de toutes les décisions concernant votre location. Tous les locataires d'un logement sont responsables à parts égales du logement loué.

### **Vous l'avez trouvé!**

Lorsque vous pensez avoir trouvé le logement idéal, inspectez-le — minutieusement. Visitez tout le logement avec le propriétaire et posez toutes les questions auxquelles vous pouvez penser. C'est là votre occasion de découvrir tout problème potentiel que pourrait présenter le logement.

Tâchez de déterminer toutes les réparations qu'il pourrait y avoir à faire et notez-les par écrit. Si un dommage passe inaperçu, le propriétaire pourrait par la suite supposer que vous en êtes la cause et pourrait alors utiliser votre dépôt de garantie pour le réparer. Le rapport sur l'état du logement (*Rental Unit Condition Report* – en anglais seulement) qui se trouve dans la section « Formulaires téléchargeables » dans notre site Web peut vous aider à faire votre inspection.

Prenez le temps de réfléchir avant de signer un bail. Il est important de trouver un logement qui répond à tous vos critères. Assurez-vous que toutes les parties — vous-même, vos colocataires et le propriétaire — s'entendent sur les conditions du bail et les règlements du bâtiment.

Un propriétaire ne peut pas exiger de frais pour considérer une demande de location. Pour éviter les problèmes à cet égard, n'hésitez pas à faire savoir au propriétaire que vous connaissez vos droits. Tout montant que le propriétaire vous demande avant la signature du bail ou avant que le loyer soit dû est considéré constituer un dépôt de garantie.

### **Conseils pour emménager**

Vous pouvez enfin emménager! Voici quelques conseils à suivre pour bien vous préparer :

- Prévoyez un budget pour les dépenses de déménagement – vous devrez peut-être engager des déménageurs, ce qui peut être coûteux.
- Réservez un élévateur de déménagement, prenez des arrangements pour le stationnement, faites brancher vos services publics avant d'emménager.
- Communiquez votre nouvelle adresse aux organismes et entreprises qui vous envoient des factures et d'autres documents importants.
  - Vous pouvez demander au service postal de réacheminer votre courrier (il faut habituellement environ deux semaines avant que le service de réacheminement commence). Vous pouvez faire cela en ligne à <https://www.canadapost.ca/web/fr/home.page>.
  - Si vous prévoyez déménager plus d'une fois en quelques années, il peut être préférable de faire livrer votre courrier à votre adresse permanente (c.-à-d. chez vos parents).

### **Assurance locataire**

Tous les locataires devraient considérer assurer les biens qu'ils ont dans la maison ou l'appartement qu'ils louent, car ce sont des biens importants. Sans assurance, vous risquez de tout perdre en cas de vol ou d'un dégât.

Les propriétaires peuvent demander à leurs locataires de souscrire une assurance pour leurs biens personnels et pour dommages personnels. Cette exigence doit être précisée dans les « règlements du propriétaire ».

L'assurance locataire couvre généralement les biens personnels comme les meubles, les vêtements, les articles de sport, les chaînes audiophoniques, les instruments de musique, les appareils photo, les ordinateurs, etc. Une assurance peut aussi couvrir votre responsabilité juridique si vous endommagez accidentellement le logement locatif, par exemple par le feu, une explosion ou la fumée. Votre protection dépendra du genre de police d'assurance que vous choisirez.

Pour plus de renseignements et pour connaître les tarifs, adressez-vous à un agent ou à un courtier d'assurance ou visitez le site Web du Bureau d'assurance du Canada à [www.ibc.ca/fr/on](http://www.ibc.ca/fr/on).

## Bail

Un bail est un contrat entre un propriétaire et un locataire ou plus d'un locataire. Le bail précise tout ce qui se rattache à votre location. Lisez-le attentivement! Votre location se poursuit jusqu'au moment où l'une ou l'autre des parties (le propriétaire ou le locataire) remet à l'autre partie un avis de résiliation de la location.

Un bail standard doit répondre à certaines exigences minimales. Ces exigences sont indiquées dans la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*), qui est accessible à partir de notre site Web. Le bail doit préciser :

- la date de début de la location;
- les coordonnées du propriétaire ou de son agent;
- une description du logement locatif;
- le loyer total par mois;
- les appareils électroménagers, les services publics et les autres services inclus dans le loyer;
- le montant du dépôt de garantie, le cas échéant;
- les exigences à respecter pour résilier la location.

Sachez quand commence votre bail. Un bail commence :

1. le jour où le locataire a accès au logement locatif; ou
2. le jour où le locataire et le propriétaire ont convenu que le locataire a le droit d'occuper le logement locatif sur promesse de payer de loyer; ou
3. le jour où le locataire emménage dans le logement locatif et paye ou s'engage à payer le loyer au propriétaire.

Dans les 10 jours suivant la signature du bail ou votre emménagement dans le logement locatif, votre propriétaire doit vous remettre une copie signée de votre bail, accompagnée d'une copie de la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*). S'il n'y a pas de bail signé ou de copie papier du bail, la location sera automatiquement considérée comme une location au mois. Le locataire et le propriétaire ont toujours tous les droits et toutes les responsabilités en vertu de la loi. Votre location se poursuit jusqu'au moment où l'une ou l'autre des parties (le propriétaire ou le locataire) remet à l'autre partie un avis de congé.

### Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie protège le propriétaire en cas de non-paiement du loyer ou de dommages causés au logement locatif. Ce montant ne peut pas excéder la moitié d'un mois de loyer. À la fin de la location, s'il n'y a pas de problème et que vous avez payé tout ce que vous devez au propriétaire, ce dernier doit vous rembourser le dépôt de garantie dans les 10 jours.

## **Résilier une location (avis de congé)**

Tous les baux, sauf les baux à terme fixe, se renouvellent automatiquement pour la même période, à moins que l'une ou l'autre des parties ne présente un avis de congé. Cet avis est l'avis qu'il faut présenter afin de mettre fin à un bail. Le délai à respecter à cet égard dépend du type de bail qui a été conclu, de qui donne l'avis à qui et du motif de l'avis.

### ***Avis du locataire au propriétaire***

La plupart des étudiants contractent un bail une année à la fois. Pour une location à l'année, vous devez présenter votre avis de congé par écrit à votre propriétaire au moins trois mois avant la date anniversaire du bail. Si vous avez une location au mois, vous devez soumettre votre avis par écrit un mois à l'avance. Si vous ne donnez pas un avis de congé suffisant, votre bail sera automatiquement renouvelé à la fin de la période pour une autre période semblable.

### ***Avis du propriétaire au locataire***

Votre propriétaire peut vous présenter un avis de congé de 15 jours (30 jours dans une zone résidentielle à baux fonciers) en tout temps pour les raisons suivantes :

- retard du paiement du loyer de 15 jours ou plus;
- comportement répréhensible (non-respect des conditions du bail, bruit, etc.);
- état du logement (dommages ou malpropreté);
- sous-location ou cession non autorisée (l'avis peut être donné au sous-locataire);
- non-respect des arrêtés municipaux s'appliquant aux maisons préfabriquées.

Le propriétaire peut aussi présenter une demande de règlement d'un différend pour signifier un avis pour d'autres raisons ou si vous ne partez pas après 15 jours.

### ***Résiliation pour des raisons de sécurité***

Si un locataire pose un risque pour la sécurité du propriétaire ou des autres locataires dans le même immeuble, le propriétaire peut lui présenter un avis de congé de cinq jours.

### ***Avis d'augmentation du loyer***

Dans le contexte d'une location à l'année ou au mois, le propriétaire qui veut augmenter le loyer doit donner un avis écrit au locataire qui indique le montant et la date d'entrée en vigueur de l'augmentation. Cet avis doit être donné au moins quatre mois avant la date anniversaire du bail. Une seule augmentation du loyer par période de 12 mois est permise.

## Sous-location

Le fait de sous-louer vous permet de quitter le logement locatif pour permettre à une autre personne de l'habiter. Pour sous-louer, vous devez obtenir la permission du propriétaire. Le propriétaire ne peut refuser de donner son consentement sans motif raisonnable et il peut exiger des frais. Le nouveau locataire doit respecter les mêmes règles que vous et payer le loyer exigé pour le reste du bail. Habituellement, vous payez le loyer au propriétaire et vous percevez le montant du loyer au nouveau locataire. Si vous sous-louez, vous demeurez responsable face au propriétaire pour le reste du bail. Il arrive qu'un propriétaire accepte de libérer un locataire de son bail et de prendre le nouveau locataire à sa place.

## S'il y a un problème

Si vous avez un différend avec votre propriétaire, il est préférable d'essayer de trouver une solution à l'amiable. Examinez votre bail, la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*) ou notre site Web pour voir si vous pouvez y trouver une réponse à votre problème. Si vous ne réussissez pas à régler votre différend par vos propres moyens, vous pouvez demander l'aide du Programme sur la location à usage d'habitation. Pour plus de renseignements sur le règlement des différends, consultez notre guide *Options pour régler les différends* qui se trouve dans la section « Formulaires téléchargeables » dans notre site Web.