

Les Droits des Locataires AU NOUVEAU-BRUNSWICK



Service public d'éducation
et d'information juridiques
du Nouveau-Brunswick

Le Service public d'éducation et d'information juridiques du Nouveau-Brunswick (SPEIJ NB) est un organisme de bienfaisance enregistré dont l'objectif est de fournir des renseignements juridiques aux Néo-Brunswickois.

La présente publication fait partie des informations juridiques préparées avec le Programme d'information pour les locataires. Ce programme est financé par le Fonds de protection des locataires du ministère de la Justice du Canada et permettront aux locataires d'avoir accès à de l'information juridique fiable, bilingue et claire sur le droit locatif.

La présente publication ne contient pas un énoncé exhaustif du droit des relations entre propriétaires et locataires. De plus, les lois sont modifiées de temps à autre.

La présente publication ne contient aucun avis juridique et a pour unique objectif de renseigner la population. Le SPEIJ NB et ses collaborateurs ne peuvent pas être tenus responsables des erreurs et des malentendus. Si vous avez des questions au sujet de votre situation, veuillez consulter un avocat afin d'obtenir des conseils juridiques.

Publié par :



**Service public d'éducation
et d'information juridiques
du Nouveau-Brunswick**

Case postal 6000 Fredericton, NB (N.-B.)
CANADA E3B 5H1

Tel.: 506-453-5369

Sans frais: 1-888-236-2444

Courriel : info@legalinfonb.ca

www.legalinfonb.ca



**Tenant
Information
Program**



**Programme
d'information
locataires** pour
les



Financement par :



Ministère de la Justice
Canada

Department of Justice
Canada

Table des matières

La location au Nouveau-Brunswick et la *Loi sur la location de locaux d'habitation* 1

<i>La Loi sur la location de locaux d'habitation</i>	1
Exceptions à la <i>Loi sur la location de locaux d'habitation</i>	2
Champs d'application de la Loi.....	3
Habitation NB et la <i>Loi sur la location de locaux d'habitation</i>	3

Avant de louer 4

La signature du bail	4
Types de baux	6
Baux périodiques	6
Baux à terme fixe	6
Absence de bail écrit.....	7
Location de longue durée	7
Clauses du bail	8
Modification des clauses après signature	8
Cas particulier des locations de longue durée.....	9
Obligations du locataire	9
Obligations du propriétaire	10
Le dépôt de garantie	11
Modalités de versement.....	11
Votre propriétaire n'envoie pas votre dépôt au Bureau	12
Les frais autorisés	12
Frais de retard	13
« Somme raisonnable pour tout service qui doit être dispensé dans le cadre de la location »	14
Frais pour animaux de compagnie	14

Accès au logement par le propriétaire 15

Obligation d'un préavis pour accéder au logement 15

Inspections par le propriétaire..... 17

Augmentations de loyer 18

Augmentation de loyer dans le cadre d'un bail à terme fixe 19

Augmentation de loyer à titre de représailles 20

Dérogation au plafond d'augmentation de 3 % 20

Location avec des colocataires..... 21

Signature d'une entente entre colocataires..... 21

Résolution des conflits entre colocataires 21

Si votre colocataire ne figure pas sur le bail 23

Récupération du dépôt de garantie 23

Réparations, nuisibles et entretien 24

Réparations et entretien..... 24

Entrée du propriétaire pour effectuer des réparations et
l'entretien..... 25

Nuisibles et moisissure 25

Plaintes et recours 26

Résoudre un problème avec l'aide du Bureau 26

1re ÉTAPE : Envoi d'un avis de plainte..... 26

2e ÉTAPE : Demande d'intervention 27

3e ÉTAPE : Médiation 28

4e ÉTAPE : Décision 29

Votre propriétaire dépose une plainte contre vous..... 29

Contester une décision du médiateur des loyers..... 30

Glossaire..... 31

Ressources et l'aide juridique pour locataires 32

La location au Nouveau-Brunswick et la Loi sur la location de locaux d'habitation

La Loi sur la location de locaux d'habitation (la Loi) établit les règles applicables à la plupart des **conventions de location** entre **propriétaires** et **locataires** au Nouveau-Brunswick. Elle régit notamment les augmentations de loyer, les expulsions ainsi que vos droits et obligations en tant que locataire.

Si une clause de votre bail est incompatible avec les dispositions de la Loi, ces dernières prévalent.

Le **Bureau des relations entre les locataires et les propriétaires (le Bureau)** est l'organisme gouvernemental qui encadre les relations entre propriétaires et locataires en appliquant les règles prévues par la Loi. Le Bureau :

- Publie des **formulaires** importants et des renseignements sur la Loi,
- Conserve et gère les **dépôts de garantie**,
- S'efforce de résoudre les **différends** entre propriétaires et locataires.

Pour toute question relative à la loi de la location au Nouveau-Brunswick, veuillez appeler la ligne d'information juridique du SPEIJ NB à (506) 453-5369 ou envoyez-nous un courriel à info@legalinfonb.ca.



Cherchez ces **termes verts** dans le glossaire à la fin de cette publication.

La Loi sur la location de locaux d'habitation

La [Loi sur la location de locaux d'habitation](#) (la Loi) s'applique à la majorité des **logements** locatifs au Nouveau-Brunswick, mais pas à tous. Si vous avez des questions sur la location, déterminez d'abord si les dispositions de la Loi s'appliquent à votre situation.

Exceptions à la Loi sur la location de locaux d'habitation

La Loi **ne s'applique pas à vous** si vous résidez dans :

- Un logement public appartenant au gouvernement provincial ou fédéral et géré par celui-ci (voir ci-après la section Habitation NB et la *Loi sur la location de locaux d'habitation* pour de plus amples renseignements),
- Un logement où vous partagez une salle de bain ou une cuisine avec votre propriétaire,
- Une résidence universitaire,
- Un foyer de soins ou un hôpital,
- Une résidence de vacances saisonnière ou un établissement touristique où vous séjournez moins de 90 jours,
- Une installation de placement communautaire,
- Un foyer de soins pour enfants et jeunes,
- Un établissement correctionnel,
- Un établissement de réadaptation, thérapeutique ou psychiatrique,
- Un établissement religieux,
- Un refuge d'urgence,
- Une auberge de jeunesse.

La Loi ne s'applique pas non plus dans certains cas où votre logement est lié à votre emploi :

- Si votre convention de location exige que vous soyez employé par une entreprise située dans l'immeuble où vous habitez.
- Si votre logement est utilisé à des fins commerciales ou agricoles avec un logement attenant faisant l'objet d'une convention de location unique (par exemple, le logement des travailleurs agricoles étrangers temporaires attenant à leur lieu de travail).

Champs d'application de la Loi

La Loi s'applique à l'ensemble des autres conventions de location à usage d'habitation dans lesquelles un locataire verse un loyer à un propriétaire pour occuper un logement, notamment :

- Une maison,
- Un appartement ou un logement,
- Une chambre dans une pension de famille ou une maison de chambres,
- Une maison mobile, ou
- Un emplacement de maison mobile.

La Loi s'applique à vous également si votre loyer est subventionné par le gouvernement, à condition que **vous n'habitez pas** dans un logement **appartenant** au [gouvernement provincial](#) ou fédéral et géré par celui-ci.

Habitation NB et la Loi sur la location de locaux d'habitation

La [Loi sur la location de locaux d'habitation](#) ne s'applique pas à vous si vous habitez dans un immeuble appartenant à Habitation NB ou à un autre organisme du gouvernement fédéral ou provincial. En revanche, si vous recevez **uniquement** une subvention au loyer [d'Habitation NB](#) et que vous habitez dans un immeuble **n'appartenant pas** au gouvernement, la Loi s'applique à votre situation.

Avant de louer

Le Bureau des relations entre les locataires et les propriétaires (le Bureau) vous invite à suivre les [recommandations](#) suivantes avant de signer un bail :

- [Effectuer une inspection](#) des lieux avec le propriétaire,
- Envisagez de souscrire une **assurance locataire**,
- Vérifier les charges comprises dans le loyer,
- Lire attentivement le bail avant de le signer.

Lors de la visite d'inspection, photographiez les éventuelles dégradations et notez tous les points nécessitant une réparation. Si le propriétaire s'engage à effectuer des réparations, demandez-lui de le confirmer par écrit.

La signature du bail

Le [bail](#) est un contrat juridique entre vous et votre propriétaire qui définit vos droits et obligations respectifs. Tout bail au Nouveau-Brunswick doit respecter les dispositions de la [Loi sur la location de locaux d'habitation](#) (la Loi), même si celles-ci ne sont pas explicitement mentionnées dans le document.



En signant le bail, vous acceptez l'ensemble de ses clauses, à l'exception de celles qui contreviendraient à la Loi. Il est important de le lire attentivement.

Le gouvernement du Nouveau-Brunswick a établi une [formule type de bail](#) que propriétaires et locataires peuvent utiliser. L'annexe qui accompagne cette formule contient des explications précieuses sur les principales règles prévues par la Loi.

Le bail devrait notamment préciser :

- Votre nom, celui de vos colocataires éventuels et celui du propriétaire,
- L'adresse exacte du logement,
- Le type de bail,
- Les dates de début et de fin pour un bail à terme fixe,
- Le montant du loyer,
- Les modalités de paiement,
- Les services et charges inclus dans le loyer,
- Les règles particulières convenues entre vous et le propriétaire.

Bien que ces mentions ne soient pas toutes obligatoires, il est préférable de les faire figurer dans le bail pour éviter tout litige ultérieur.



Le propriétaire et le locataire **doivent signer deux exemplaires originaux** du bail. Chacun en conserve un exemplaire. Si le propriétaire refuse de vous remettre votre exemplaire, vous pouvez lui adresser un [avis de plainte](#). Sans réponse de sa part dans un délai de **7 jours**, vous pouvez [demander l'aide](#) du Bureau des relations entre les locataires et les propriétaires (le Bureau).

Si vous avez des questions concernant votre bail, vous pouvez contacter le Bureau par courriel à renting@gnb.ca ou appeler le 1-888-762-8600.

Types de baux

Baux périodiques

Un bail périodique se renouvelle automatiquement chaque semaine, chaque mois ou chaque année jusqu'à sa résiliation par l'une des parties. Pour y mettre fin, le locataire et le propriétaire doivent respecter un préavis dont la durée varie selon le type de bail.

Type de bail	Périodicité	Préavis
À la semaine	Hebdomadaire	Au moins 1 semaine
Au mois	Mensuelle	Au moins 1 mois
À l'année	Annuelle	Au moins 3 mois avant la fin de l'année locative

Attention : en signant un **bail à l'année**, vous vous engagez à payer au minimum **12 mois de loyer**. Notez soigneusement la date correspondant à « 3 mois avant la fin de l'année locative » pour pouvoir donner votre préavis dans les délais si vous ne souhaitez pas renouveler votre bail.

Baux à terme fixe

Un **bail à terme fixe**, parfois appelé un bail à durée déterminée, comporte une date de début et une date de fin fixes. Contrairement au bail périodique, il ne se renouvelle pas automatiquement à son terme. En signant un bail à terme fixe, vous vous engagez à payer le loyer jusqu'à la date de fin prévue. Même si vous quittez le logement avant cette date, vous restez en principe redevable du loyer pour toute la période.

Cependant, votre propriétaire a l'obligation d'atténuer les dommages si vous résiliez votre bail avant terme. Le Bureau a interprété cette disposition comme signifiant que votre propriétaire doit essayer de relouer votre logement à un nouveau locataire dès que possible. Cela peut réduire le montant du loyer que vous devez à votre propriétaire si vous décidez de résilier votre bail avant terme.

Si vous continuez à occuper les lieux et à payer votre loyer après la date de fin prévue, **un nouveau contrat est automatiquement créé**. Son type dépend de la périodicité de paiement du loyer. Par exemple, si vous payez mensuellement, vous êtes désormais titulaire d'un bail périodique au mois.



Absence de bail écrit

Même en l'absence de bail écrit, la loi vous protège. La [Loi sur la location de locaux d'habitation](#) considère votre accord comme une [formule type de bail](#). Il est néanmoins préférable d'avoir un contrat écrit pour éviter tout litige avec votre propriétaire.

Le préavis de résiliation est alors déterminé par la périodicité de paiement du loyer. Par exemple, pour un paiement mensuel, le préavis minimal est d'un mois.

Location de longue durée

Quelle que soit la forme initiale du bail, si vous occupez le même logement **depuis 5 ans ou plus**, vous bénéficiez du **statut de locataire de longue durée**. Pour résilier votre bail, vous devez donner un préavis minimal d'un mois. Si le propriétaire souhaite mettre fin au bail, il doit justifier d'un motif légal et respecter un préavis de trois mois.

Clauses du bail

Les **clauses du bail** sont l'ensemble des règles que le propriétaire et le locataire acceptent d'inclure dans leur contrat.

Avant la signature

Le propriétaire et le locataire peuvent ajouter des clauses au bail à condition qu'elles ne contreviennent pas aux droits et obligations prévus par la [Loi sur la location de locaux d'habitation](#). Par exemple :

- Le propriétaire **peut** exiger que le locataire dépose ses ordures dans les conteneurs situés à l'extérieur de l'immeuble.
- En revanche, le propriétaire **ne peut pas** imposer un préavis de deux ans avant le départ du locataire, car la Loi fixe elle-même la durée du préavis.

Même après signature, toute clause contraire à la Loi sera considérée comme nulle.

Les clauses supplémentaires doivent figurer sur les deux exemplaires originaux du bail pour être valables. Cette disposition concerne notamment les règles relatives au tabagisme, aux horaires de tranquillité, aux animaux domestiques ou au stationnement.



Modification des clauses après signature

Une fois le bail signé par les deux parties, il constitue un contrat juridique. Les deux parties doivent en respecter les termes. Le bail ne peut être modifié qu'avec l'accord des deux parties. Toute modification doit être signée sur les deux exemplaires du bail. Ces modifications ne peuvent ni supprimer ni restreindre les droits prévus par la [Loi sur la location de locaux d'habitation](#) (la Loi).

Cas particulier des locations de longue durée

Pour un locataire occupant le même logement depuis 5 ans ou plus, le propriétaire **peut** modifier unilatéralement les clauses du bail, sous réserve de :

- Donner un préavis **écrit d'au moins 3 mois**,
- Proposer des modifications raisonnables et équitables qui ne contreviennent pas aux droits garantis par la Loi.

Le propriétaire **ne peut** pas utiliser cette règle pour modifier unilatéralement le montant du loyer. Pour ce faire, il doit suivre les règles sur l'augmentation des loyers.

Si vous souhaitez contester une modification, vous devez suivre le processus de plainte du Bureau et déposer une [demande d'intervention du locataire](#) dans les **15 jours** suivant la réception de l'avis de modification.

Obligations du locataire

En tant que locataire, la [Loi sur la location de locaux d'habitation](#) vous impose les obligations suivantes :

- Payer votre loyer et les charges prévus au bail,
- Respecter les échéances de paiement,
- Respecter les clauses qui figurent dans le bail,
- Maintenir le logement dans un état de propreté normal,
- Réparer dans un délai raisonnable les dégradations causées par vous-même ou vos invités,
- Respecter la tranquillité de vos voisins, et
- Donner un préavis suffisant avant de quitter les lieux.

Le non-respect de ces obligations peut autoriser le propriétaire à résilier le bail de façon anticipée.

Obligations du propriétaire

La [Loi sur la location de locaux d'habitation](#) impose au propriétaire de :

- Vous remettre un exemplaire signé du bail,
- Transmettre votre dépôt de garantie au Bureau des relations entre les locataires et les propriétaires (le Bureau) dans les **15 jours** suivant sa réception,
- Respecter les clauses du bail,
- Mettre à disposition un logement sûr, propre et habitable,
- Maintenir le logement en bon état pendant toute la durée de la location,
- Réparer ou remplacer dans un délai raisonnable l'équipement fourni avec le logement,
- Se conformer aux normes de salubrité, de sécurité et de construction,
- Remédier aux nuisances et troubles éventuels,
- Maintenir les parties communes propres et sûres,
- Vous informer avant d'entrer dans le logement, d'augmenter le loyer ou de résilier le bail.

En cas de manquement à ces obligations de la part du propriétaire, vous pouvez lui adresser un [avis de plainte](#) détaillant le problème. Sans réponse satisfaisante sous **7 jours**, vous pouvez [demander l'aide](#) du Bureau via la procédure de recours.

En cas où votre propriétaire ne peut pas ou ne veut pas réparer un problème réparable, le Bureau peut le réparer pour lui. Par exemple, un appareil en panne que votre propriétaire ne peut pas ou ne veut pas réparer. Si le Bureau répare le problème, il peut vous demander de payer votre prochain loyer directement au Bureau afin de couvrir le coût de la réparation.

Si votre propriétaire ne peut toujours pas ou ne veut toujours pas réparer le problème et que le Bureau ne peut pas le réparer, vous pouvez demander au Bureau de mettre fin à votre bail de manière anticipée.

Le dépôt de garantie

Le **dépôt de garantie** est une somme que le propriétaire peut exiger avant votre emménagement, distincte du loyer. Si vous maintenez le logement en bon état, ce dépôt doit vous être restitué en fin de location. Le propriétaire peut toutefois le conserver en totalité ou en partie si vous :

- Causez des dommages dépassant l'usure normale,
- Ne nettoyez pas le logement à votre départ,
- Ne respectez pas le préavis de départ prévu,
- Ne payez pas le loyer, les charges convenues dans le bail ou s'il y a des frais de retard.

Pour la plupart des locations, le propriétaire **ne peut pas** demander un dépôt de garantie excédant **un mois de loyer**. Pour une location à la semaine, il est limité à **une semaine de loyer**.

Modalités de versement

Deux possibilités s'offrent à vous pour verser le dépôt de garantie :

- Directement au propriétaire, ou
- Au près d'un bureau de [Service Nouveau-Brunswick](#).

Si vous versez le dépôt dans un bureau de Service Nouveau-Brunswick, celui-ci est directement transmis au Bureau des relations entre les locataires et les propriétaires (le Bureau), qui le conserve jusqu'à la fin de votre location.

En cas de versement direct au propriétaire, exigez un reçu. Le propriétaire doit transmettre votre dépôt au Bureau **sous 15 jours**. Vous recevrez alors par courrier un certificat de dépôt et un numéro de location. Conservez précieusement ces documents.

Votre propriétaire n'envoie pas votre dépôt au Bureau

Si vous ne recevez pas votre certificat de dépôt dans un délai de quatre semaines, [contactez le Bureau](#) pour vérifier que votre dépôt lui est bien parvenu. Dans le cas contraire, demandez à votre propriétaire de le lui transmettre.

Si le propriétaire ne s'exécute toujours pas, vous pouvez lui adresser un [avis de plainte](#) lui enjoignant de transmettre votre dépôt au Bureau sous **7 jours**.



Sans réponse, vous pouvez [demander l'aide](#) du Bureau en joignant à votre demande l'avis de plainte et toute correspondance échangée à ce sujet. Le Bureau peut ordonner au propriétaire de lui transmettre votre dépôt tant que vous êtes locataire.

Absence de bail écrit

Même sans bail écrit, votre dépôt de garantie est protégé par la loi. Les mêmes règles s'appliquent.

Les frais autorisés

La [Loi sur la location de locaux d'habitation](#) (la Loi) encadre strictement les frais qu'un propriétaire peut exiger. **Seuls sont autorisés** :

- le loyer,
- le dépôt de garantie,
- les frais de retard dans certains cas,
- des frais plafonnés à 20 \$ pour céder votre bail à un nouveau locataire,
- une « somme raisonnable pour tout service qui doit être dispensé dans le cadre de la location ».

Tout autre frais ou charge est illégal.

Si des frais illégaux vous ont été facturés, vous pouvez suivre la procédure de recours du Bureau et envoyer un [avis de plainte](#) à votre propriétaire. Sans réponse sous **7 jours**, vous pouvez [demander l'aide](#) du Bureau.

Frais de retard

Le propriétaire **ne peut pas** facturer automatiquement des frais de retard (dans la Loi, « frais de paiement tardif ») pour un simple retard de paiement. Ces frais **ne sont autorisés que si** toutes ces conditions sont réunies :

- Le bail prévoit explicitement la possibilité de facturation de frais de retard,
- Vous payez par chèque, mandat ou autre effet de commerce,
- Votre paiement n'a pas été honoré à temps, et
- À cause de cela, le compte du propriétaire a été débité de frais bancaires pour manque de provision.

Les frais de retard sont interdits pour les paiements par virement électronique.

Le montant des frais de retard **doit correspondre exactement** aux frais bancaires facturés au propriétaire pour provision insuffisante. Le propriétaire doit justifier ces frais par un relevé ou reçu bancaire.

« Somme raisonnable pour tout service qui doit être dispensé dans le cadre de la location »

La Loi ne définit pas précisément ce qu'est une « somme raisonnable » ni un « service qui doit être dispensé dans le cadre de la location ». Seul le Bureau peut apprécier le caractère raisonnable des frais et déterminer les services concernés. Par exemple, des frais modiques pourraient être justifiés si le propriétaire doit se déplacer la nuit pour vous apporter un double des clés au cas où vous ne pouvez plus entrer dans votre logement.

Frais pour animaux de compagnie

Il est illégal pour un propriétaire d'exiger des frais pour la présence d'animaux domestiques. S'il vous facture ce genre de frais, vous pouvez suivre la procédure de recours du Bureau et envoyer [un avis de plainte](#) à votre propriétaire en citant l'article 8(4) de la Loi. Sans action corrective sous **7 jours**, vous pouvez [demander l'aide](#) du Bureau.

Accès au logement par le propriétaire

Pendant la durée de votre location, votre propriétaire devra entrer dans votre logement pour effectuer des réparations, procéder à des inspections ou le faire visiter à de futurs locataires. Même en tant que propriétaire (ou gestionnaire) du logement, il ne peut pas y entrer quand bon lui semble.

Obligation d'un préavis pour accéder au logement

En règle générale, votre propriétaire **doit obligatoirement** vous remettre un préavis écrit avant d'entrer dans votre logement. Il peut toutefois y accéder **sans préavis uniquement** dans les cas suivants :

- Vous lui avez donné votre permission,
- Vous avez abandonné le logement,
- Il y a une situation d'urgence (incendie, inondation ou problème d'eau, d'électricité ou de chauffage),
- Il intervient **dans les 2 jours ouvrables** suivant votre **demande** de réparations,
- Vous êtes dans la dernière période de location et votre bail prévoit qu'il peut faire visiter le logement sans préavis,
- Vous louez une chambre dans une pension de famille ou une maison de chambres et votre bail prévoit que le propriétaire assure l'entretien ménager.

Dans tous les autres cas, le propriétaire doit vous remettre un préavis écrit en faisant figurer :

- votre nom,
- votre adresse,
- sa nom et la date.

La durée du préavis varie selon le motif d'accès :

Motif d'accès	Préavis requis
Faire visiter le logement à des acheteurs ou prêteurs potentiels.	Préavis écrit d'au moins 24 heures
Inspecter le logement.	Préavis écrit d'au moins 24 heures
Effectuer une réparation que vous avez demandée , mais qui n'a pas été réalisée dans les 2 jours ouvrables suivant votre demande .	Préavis écrit d'au moins 24 heures
Effectuer une réparation sur ordre d'une autorité gouvernementale ou d'une autorité de sécurité (présentation obligatoire de l'ordre).	Préavis écrit d'au moins 24 heures
Réaliser l'entretien courant ou des réparations générales .	Préavis écrit d'au moins 7 jours

Horaire et date d'accès

Le propriétaire doit accéder au logement entre 8 h et 20 h, mais **pas** le dimanche ni les jours fériés, sauf [en cas d'urgence](#) ou avec votre permission.

Aide du Bureau des relations entre les locataires et les propriétaires

Si votre propriétaire ne respecte pas ces règles, faites-lui remarquer. S'il persiste à ne pas respecter les règles de préavis, vous pouvez lui adresser [un avis de plainte](#). Sans action corrective de sa part dans un délai de **7 jours**, vous pouvez [demander l'aide](#) du Bureau.

Inspections par le propriétaire

S'il souhaite inspecter votre logement, le propriétaire **doit obligatoirement** vous donner un préavis écrit d'au moins **24 heures**. Si les demandes d'inspection deviennent trop fréquentes et déraisonnables, parlez-en avec lui.

Si la situation persiste, vous pouvez suivre la procédure de recours du Bureau des relations entre les locataires et les propriétaires (le Bureau) en lui envoyant un [avis de plainte](#) officiel. Si le problème n'est pas résolu **après 7 jours**, vous pouvez adresser une [demande d'intervention](#) du locataire auprès du Bureau. Il est conseillé de joindre des preuves à l'appui de votre demande.



Légalement,
vous ne pouvez pas empêcher
votre propriétaire
d'accéder au
logement dès lors
qu'il y est autorisé.

Augmentations de loyer

Les propriétaires sont tenus de respecter des règles strictes pour augmenter votre loyer. Ils ne peuvent pas :

- Augmenter votre loyer de plus de **3 % une fois par période de 12 mois**,
- Augmenter votre loyer durant la **première année** de votre bail, ou
- Augmenter votre loyer sans vous avoir donné un **préavis écrit d'au moins 6 mois**.

Si vous ne savez pas à combien correspond 3 % de votre loyer actuel, le Bureau des relations entre les locataires et les propriétaires (le Bureau) met gratuitement à votre disposition un [calculateur d'augmentation de loyer](#).



Préavis écrit

Votre propriétaire ne peut pas augmenter votre loyer en vous en informant simplement de vive voix. Il est tenu de vous adresser **un préavis écrit** qui doit constituer un document distinct de tout autre avis. Ce préavis doit indiquer :

- Votre nom,
- Votre adresse,
- Votre loyer actuel,
- Le montant de l'augmentation de loyer proposée,
- La date de prise d'effet de l'augmentation, et
- La signature de votre propriétaire et la date.

Vos options dans le cas d'une augmentation de loyer

Lorsque votre propriétaire vous signifie un avis d'augmentation de loyer, vous avez **3 options**. Vous pouvez :

1. **Accepter** l'augmentation.
2. **Refuser** l'augmentation et prévoir de résilier votre bail la veille de la date à laquelle l'augmentation doit prendre effet. Vous devez donner à votre propriétaire un préavis écrit d'au moins 1 mois avant cette date (sauf si vous avez un bail à la semaine, auquel cas un préavis d'une semaine suffit). Par exemple, si vous recevez un avis indiquant que votre loyer augmentera le 1er septembre, vous pouvez décider de résilier votre location le 31 août, mais votre propriétaire doit avoir reçu votre préavis au plus tard le 1er août.
3. **Demander au Bureau** de réviser l'augmentation de loyer en présentant une **demande d'intervention**. Vous disposez d'un délai de 60 jours à compter de la réception de l'avis d'augmentation de loyer pour présenter votre demande. Dans la mesure du possible, joignez l'avis d'augmentation de loyer à votre demande.

Le Bureau peut annuler une augmentation de loyer s'il détermine que celle-ci est illégale.

Augmentation de loyer dans le cadre d'un bail à terme fixe

Si vous avez un **bail à terme fixe**, parfois appelé un bail à durée déterminée, et que votre propriétaire souhaite augmenter votre loyer, le Bureau des relations entre les locataires et les propriétaires (le Bureau) précise que cette augmentation n'est possible que si votre bail le prévoit expressément. Si vous disposez de la **formule type de bail** du gouvernement provincial, consultez l'article 4 – Location.

Même si votre bail autorise votre propriétaire à augmenter le loyer, celui-ci doit respecter les règles d'augmentation de loyer énoncées ci-dessus.

Augmentation de loyer à titre de représailles

Votre propriétaire ne peut pas augmenter votre loyer parce que vous avez déposé une plainte contre lui. Il s'agit d'une augmentation de loyer à titre de représailles. Pour qu'une augmentation de loyer soit considérée comme telle, vous devez :

1. Avoir reçu l'avis d'augmentation de loyer **dans les 6 mois** suivant votre plainte, et
2. Estimer que votre propriétaire a augmenté votre loyer **en raison de** la plainte que vous avez déposée contre lui.

Pour contester une augmentation de loyer à titre de représailles, vous pouvez suivre la procédure de recours du Bureau et déposer une [demande d'intervention](#) dans les **15 jours** suivant la réception de l'avis. Dans la mesure du possible, joignez l'avis d'augmentation de loyer à votre demande.

Dérogation au plafond d'augmentation de 3 %

Votre propriétaire ne peut pas augmenter votre loyer de plus de 3 % de votre loyer actuel. Il existe toutefois une dérogation à cette règle.

Si votre propriétaire a engagé des « dépenses en immobilisations » ou des « frais » pour rénover votre logement, il peut demander au Bureau des relations entre les locataires et les propriétaires (le Bureau) l'autorisation d'augmenter votre loyer **jusqu'à 9 %**. Il doit fournir des pièces justificatives à l'appui de sa demande.

Si vous recevez un avis d'augmentation de loyer supérieure à 3 %, vous pouvez demander à votre propriétaire s'il a obtenu l'autorisation du Bureau ou suivre la procédure de recours du Bureau et déposer une [demande d'intervention](#) **dans un délai de 60 jours**.

Location avec des colocataires

En signant un bail, vous concluez un contrat juridiquement contraignant. Il en va de même lorsque vous signez un bail avec des colocataires. En tant que colocataires signataires du bail, vous êtes tous **solidairement responsables** des dommages causés au logement ainsi que du paiement intégral et ponctuel du loyer. Par conséquent, assurez-vous de bien choisir vos colocataires.

Signature d'une entente entre colocataires

Il est fortement recommandé de signer un [formulaire d'entente entre colocataires](#) avant d'emménager. Cette entente peut porter sur :

- Les règles concernant les invités, le tabagisme et les espaces communs,
- La répartition du loyer et des charges entre colocataires,
- L'organisation et la répartition des tâches d'entretien du logement.

Une entente entre colocataires ne modifie en rien votre bail, mais elle permet de prévenir les désaccords et facilite la résolution des problèmes éventuels.

Résolution des conflits entre colocataires

Les différends entre colocataires sont fréquents.

Malheureusement, contrairement aux autres litiges locatifs, le Bureau des relations entre les locataires et les propriétaires (le Bureau) n'interviendra pas pour régler un différend entre vous et votre colocataire. Le Bureau n'intervient que dans les litiges opposant locataires et propriétaires.

En cas de problème avec votre colocataire, il vous appartiendra de trouver une solution ensemble.

Si votre colocataire refuse de payer le loyer

Dans le cas où vous et votre colocataire avez tous deux signé le bail, vous êtes **solidairement responsables** du paiement du loyer. Si votre colocataire ne paie pas sa part, vous pourriez devoir assumer la totalité du montant vous-même. Le cas échéant, informez-en votre propriétaire.

À moins que votre propriétaire ne propose une solution, 4 options s'offrent à vous :

- Discuter avec votre colocataire pour trouver un arrangement qui convienne aux deux parties,
- Tenter de trouver quelqu'un pour remplacer votre colocataire sur le bail (si votre propriétaire et votre bail le permettent),
- Payer la part de loyer de votre colocataire, ou
- Tenter de résilier votre bail et de trouver un nouveau logement. Attention : selon le type de bail, il se peut que vous soyez tenu de payer le loyer jusqu'à la fin du bail.

Si vous finissez par payer la part de loyer de votre colocataire, vous pouvez poursuivre celui-ci devant la [Cour des petites créances](#) pour récupérer cette somme. La Cour des petites créances est compétente pour tout montant allant jusqu'à 20000 \$.

Si votre colocataire cause des dommages au logement

Si vous et votre colocataire avez tous deux signé le bail, vous êtes solidairement responsables de prévenir et de réparer tout dommage causé au logement par l'un ou l'autre des colocataires, ce qui signifie que vous êtes tenu de réparer les dommages, même si vous n'en êtes pas responsable.

À moins que votre propriétaire ne propose une solution, **4 options** s'offrent à vous :

- Discuter avec votre colocataire et lui demander de réparer les dommages ou d'en assumer les frais,
- Répartir le coût des réparations entre colocataires,
- Faire déduire les frais de réparation de votre dépôt de garantie, ou

- Payer vous-même les réparations. Dans ce cas, vous pouvez poursuivre votre colocataire devant la [Cour des petites créances](#) pour récupérer votre argent, dès lors que le montant total ne dépasse pas 20 000 \$.

Si votre colocataire ne figure pas sur le bail

Si un seul de vos colocataires signe le bail et paie le loyer au propriétaire, cette personne est le locataire au sens juridique. Les personnes qui vivent dans le logement sans avoir signé le bail :

- N'ont aucune responsabilité juridique à l'égard du logement,
- Ne sont pas tenues de donner un préavis de départ, et
- Ne bénéficient d'aucun droit prévu par la [Loi sur la location de locaux d'habitation](#).

Récupération du dépôt de garantie

À la fin de votre bail, vous pouvez demander la **restitution de votre dépôt de garantie**. Il convient que vous et vos colocataires demandiez le remboursement de votre dépôt de garantie dès que possible. Deux options s'offrent à vous :

- Si vous, vos colocataires et votre propriétaire **vous entendez tous** sur le montant du dépôt à restituer, remplissez ensemble la [demande de remboursement du dépôt de garantie](#) et transmettez-la par courriel à jeloue@snb.ca ou déposez-la dans [un bureau de Service Nouveau-Brunswick](#). Pour recevoir votre remboursement, il est essentiel que tous les colocataires signent et indiquent leur adresse de réexpédition sur la dernière page de ladite demande.
- Demandez la restitution de la totalité de votre dépôt de garantie [en ligne](#) ou [en personne](#) dans [un bureau de Service Nouveau-Brunswick](#). Chaque colocataire doit déposer sa propre demande. Le Bureau vous contactera si votre propriétaire conteste votre demande et réclame une partie de votre dépôt.

Si deux locataires ou plus figurent sur le bail, le dépôt de garantie sera remboursé en parts égales entre les locataires.

Réparations, nuisibles et entretien

Les appareils électroménagers tombent en panne, la moisissure se développe, des urgences surviennent. En tant que locataire, assurez-vous de savoir comment obtenir de l'aide lorsque les réparations ne sont pas effectuées ou que votre propriétaire pénètre dans votre logement sans préavis.

Réparations et entretien

La [Loi sur la location de locaux d'habitation](#) prévoit que vous et votre propriétaire êtes tous deux responsables du maintien en bon état de votre logement. Si vous ou vos invités causez des dommages au logement, vous devez les réparer. En revanche, votre propriétaire doit réparer ce qui se brise du fait d'une usure normale. Cela comprend tout appareil électroménager qu'il a fourni avec le logement, comme une cuisinière, un réfrigérateur, une laveuse ou une sècheuse.

Si une réparation s'impose, informez-en votre propriétaire sans délai. S'il n'effectue pas les réparations, vous pouvez suivre la procédure de recours du Bureau des relations entre les locataires et les propriétaires (le Bureau) et lui transmettre un [avis de plainte](#) exposant le problème.

Si le problème n'a pas été réglé au bout de **7 jours**, ou s'il s'agit d'une urgence, vous pouvez présenter immédiatement une [demande d'intervention](#) auprès du Bureau. Il est recommandé de joindre des éléments de preuve à l'appui de votre réclamation, notamment des photographies, des reçus et toute communication avec votre propriétaire (courriels, messages texte, etc.).



Si vous avez déposé une demande d'intervention en raison d'une urgence (p. ex. incendie, inondation, problèmes d'électricité, de chauffage ou d'eau), le Bureau pourra collaborer avec Énergie NB, le service des incendies, la police ou d'autres autorités afin de régler rapidement la situation.

Entrée du propriétaire pour effectuer des réparations et l'entretien

Pour connaître les règles et les délais de préavis que votre propriétaire doit respecter pour entrer dans votre logement, consultez la section intitulée « Obligation d'un préavis pour accéder au logement » à la page 15.

Nuisibles et moisissure

La [Loi sur la location de locaux d'habitation](#) prévoit que vous et votre propriétaire êtes tous deux responsables du maintien en bon état de votre logement. Vous avez l'obligation de maintenir votre logement raisonnablement propre. Votre propriétaire a l'obligation de maintenir votre logement exempt de punaises de lit, de souris, de cafards, de moisissure et autres nuisibles similaires.

Si vous découvrez des nuisibles ou de la moisissure dans votre logement, informez-en votre propriétaire sans délai. Si votre propriétaire ne règle pas le problème, vous pouvez suivre la procédure de recours du Bureau des relations entre les locataires et les propriétaires (le Bureau) et lui transmettre un [avis de plainte](#) exposant le problème.

Si **7 jours** se sont écoulés depuis que votre propriétaire a reçu l'avis de plainte et que le problème n'a pas été réglé, vous pouvez présenter une [demande d'intervention](#) auprès du Bureau. Il est recommandé de joindre des éléments de preuve à l'appui de votre réclamation, notamment des photographies, des reçus et des copies de toute communication avec votre propriétaire (courriels, messages texte, etc.).

Si le Bureau constate une infraction de la part du propriétaire, il peut lui **ordonner de remédier** à la situation. En cas de refus, le médiateur peut autoriser le Bureau à percevoir une partie de votre loyer en lieu et place du propriétaire, somme qui servira à résoudre le problème.

Si votre propriétaire refuse un ordre de faire des réparations, vous pouvez demander au Bureau s'il peut mettre fin à votre bail sans pénalité.

Plaintes et recours

Un problème avec votre propriétaire ? Commencez par en discuter avec lui. S'il ne résout pas la situation, suivez les étapes ci-dessous pour obtenir l'aide du [Bureau des relations entre les locataires et les propriétaires](#) (Le Bureau). Pour toute question concernant ces étapes, contactez le Bureau au 1-888-762-8600 ou écrivez à louer@gnb.ca.

Résoudre un problème avec l'aide du Bureau

1^{re} ÉTAPE : ENVOI D'UN AVIS DE PLAINTE

En principe, vous devez adresser un [avis de plainte](#) à votre propriétaire. Cette étape n'est pas nécessaire uniquement dans les cas suivants :

- En cas [d'urgence](#),
- Si vous avez reçu un avis d'expulsion suite à une plainte déposée contre votre propriétaire,
- Si vous avez reçu une menace d'expulsion immédiate de la part de votre propriétaire,
- Pour contester une augmentation de loyer,
- Pour contester un avis de résiliation,
- Si votre propriétaire a modifié sans justification votre bail à longue durée,
- Si votre propriétaire a disposé de vos biens à tort après votre départ.

Dans tous les autres cas, **l'avis de plainte est obligatoire** avant de passer à la **2^E ÉTAPE**. Exposez précisément le problème et indiquez les corrections attendues. L'avis doit mentionner :

- l'adresse de votre logement,
- la date,
- votre signature.

Accordez au moins **7 jours** à votre propriétaire pour résoudre le problème.

En cas d'envoi **par la poste**, prévoyez au minimum **10 jours** à partir de la date d'envoi. Sans réponse de sa part, passez à la **2e ÉTAPE**.

Conserver une copie de votre avis de plainte si vous devez passer à la **2e ÉTAPE**.

2e ÉTAPE : DEMANDE D'INTERVENTION

Déposez une [demande d'intervention](#) auprès du Bureau [en ligne](#), par courriel à louer@gnb.ca, par courrier ou directement dans un bureau de [Service Nouveau-Brunswick](#). Votre demande doit préciser :

- l'adresse de votre logement,
- la date,
- votre signature,
- une copie de votre avis de plainte (si la **1re ÉTAPE** était obligatoire).



Pour étayer votre demande, joignez tout élément probant : photos, courriels, avis, messages, demandes de réparations permettant au Bureau d'apprécier la situation.

Demande d'intervention – Délais à respecter

Certaines situations imposent des délais stricts.
Par exemple :

Avis de résiliation reçu en représailles dans l'année suivant votre plainte	15 jours pour déposer une demande
Augmentation de loyer en représailles dans les 6 mois suivant votre plainte	15 jours pour déposer une demande
Contestation d'un avis de résiliation	15 jours pour déposer une demande
Modification injustifiée de votre bail à longue durée	15 jours pour déposer une demande
Contestation d'une augmentation de loyer	60 jours pour déposer une demande
Disposition abusive de vos biens après votre départ	3 mois pour déposer une demande

3E ÉTAPE : MÉDIATION

Un **médiateur ou une médiatrice des loyers** étudie votre dossier et peut approfondir l'enquête : questions complémentaires aux parties, visite du logement, demande de preuves supplémentaires. Il tentera ensuite de résoudre le litige par la médiation.

4E ÉTAPE : DÉCISION

En l'absence d'accord par la médiation, le médiateur des loyers rend une décision définitive.

S'il constate une infraction de la part du propriétaire, il peut **lui ordonner de remédier à la situation**. En cas de refus, le médiateur peut autoriser le Bureau à percevoir une partie de votre loyer en lieu et place du propriétaire, somme qui servira à résoudre le problème.

Pour d'autres situations (augmentations de loyer abusives ou expulsions contestées), le médiateur peut **mettre fin à votre bail** sans pénalité.

Il peut également :

- Imposer au propriétaire le versement d'une indemnité maximale **d'un mois de loyer** pour les **frais raisonnables** occasionnés,
- Exiger le remboursement **d'un mois de loyer** maximum pour la période où le logement était « inhabitable ».

Si vous n'êtes pas d'accord avec la décision du médiateur des loyers, vous avez la possibilité de faire appel.

Votre propriétaire dépose une plainte contre vous

Si vous recevez un [avis de plainte](#) concernant votre comportement ou celui de vos invités, vous devez y donner suite **immédiatement**, notamment en cas de dégradation du bâtiment ou de troubles causés par un invité. Pour tout autre motif de plainte, vous disposez de **7 jours** pour vous mettre en conformité.

À défaut, votre propriétaire peut saisir le Bureau d'une [demande d'intervention](#). Un médiateur des loyers peut alors enquêter, tenter une médiation et, le cas échéant, prononcer la résiliation de votre bail. Dans ce cas, vous recevrez un « [avis de congé](#) ».

Contester une décision du médiateur des loyers

Vous pouvez faire appel de la décision d'un médiateur des loyers. Un juge entendra votre appel et décidera s'il approuve ou désapprouve la décision du médiateur. S'il approuve la décision, votre appel sera rejeté. S'il **n'est pas d'accord**, il peut annuler la décision du médiateur.

Pour contester une décision, déposez un formulaire 16D [avis de requête](#) auprès de la Cour du Banc du Roi du Nouveau-Brunswick dans les **7 jours** suivant sa réception. Ce délai, particulièrement bref, peut parfois être prolongé par le juge, mais sans garantie. Son respect est donc essentiel.

La procédure judiciaire étant complexe, un accompagnement juridique peut s'avérer nécessaire. Il est recommandé de consulter un avocat ou une avocate avant de rédiger votre requête et d'engager la procédure.

Glossaire

Assurance locataire: Cette assurance protège vos biens personnels en cas d'incendie, d'inondation ou de vol.

bail à longue durée : un locataire bénéficie d'un bail à longue durée lorsqu'il occupe son logement depuis au moins cinq années consécutives.

bail à terme fixe : parfois appelé un bail à durée déterminée, comporte une date de début et une date de fin fixes. Contrairement au bail périodique, il ne se renouvelle pas automatiquement à son terme.

Si vous continuez à occuper les lieux et à payer votre loyer après la date de fin prévue, un nouveau contrat est automatiquement créé. Son type dépend de la périodicité de paiement du loyer. Par exemple, si vous payez mensuellement, vous êtes désormais titulaire d'un bail périodique au mois.

Le Bureau des relations entre les locataires et les propriétaires (le Bureau) : l'organisme gouvernemental qui encadre les relations entre propriétaires et locataires en appliquant les règles prévues par la Loi. Le Bureau :

- Publie des [formulaires](#) importants et des renseignements sur la Loi,
- Conserve et gère les [dépôts de garantie](#),
- S'efforce de résoudre les [différends](#) entre propriétaires et locataires.

Convention de location : Entente écrite ou verbale aux termes de laquelle un locataire s'engage à verser un loyer au propriétaire en contrepartie du droit d'occuper un appartement, une maison ou un autre espace d'habitation.

Jour ouvrable : un jour quelconque, sauf un dimanche ou un jour férié.

Locataire : Personne qui verse un loyer à un propriétaire afin de résider dans un logement locatif.

Logement : Une maison, un appartement, une chambre dans une pension de famille ou une maison de chambres, ou une maison mobile, qu'un locataire y réside en contrepartie du versement d'un loyer.

Propriétaire : Personne ou société qui est propriétaire d'un bien immobilier résidentiel et qui permet à des locataires d'y résider en contrepartie du versement d'un loyer.


Ressources et l'aide juridique pour locataires

Si vous avez des questions sur vos droits ou avez besoin d'aide pour un problème de logement, il existe des services au Nouveau-Brunswick qui peuvent vous soutenir.

Résoudre un problème

Le Bureau des relations entre les locataires et les propriétaires (Le Bureau)

Découvrez [les étapes](#) que vous pouvez suivre pour résoudre un problème, notamment avec l'aide du Bureau.


 1-888-762-8600

 renting@gnb.ca

La Commission des droits de la personne du Nouveau-Brunswick

La Commission est l'organisme gouvernemental chargé d'appliquer la [Loi sur les droits de la personne du Nouveau-Brunswick](#). Cette Loi protège tous les gens du N.-B. de la discrimination et du harcèlement concernant l'habitation. La Commission peut :

- Expliquer vos droits,
- Vous aider à comprendre le processus de plainte, et
- Accepter et examiner les plaintes de discrimination.


 (506) 453-2301

 hrc.cdp@gnb.ca

Aide juridique

La Clinique juridique de l'UNB

La [Clinique juridique de l'UNB](#) à Fredericton offre des conseils juridiques gratuits sur le droit locatif.

 (506) 452-6313


 lawclinic@unb.ca

 [/unblegalclinic](#)

Le Service public d'éducation et d'information juridiques du Nouveau-Brunswick (SPEIJ NB)

Le Programme d'information pour locataires de [SPEIJ NB](#) offre les services suivants :

1. Des ressources juridiques consultables sur LegalInfoNB.ca/fr
2. Un service de réponse aux questions via la [Ligne d'information juridique du SPEIJ-NB](#)
3. Des ateliers gratuits sur vos droits et obligations
4. Des cliniques juridiques mobiles itinérants chaque été au Nouveau-Brunswick

 (506) 453-5369

 info@legalinfonb.ca

Autres ressources pour locataires


La Coalition pour les droits des locataires au NB

La [Coalition](#) fournit des informations et fait la promotion des droits des locataires.

 info@nbtenants.ca

ACORN Nouveau-Brunswick

[ACORN](#) se concentre sur la défense des locataires et l'organisation communautaire pour améliorer les conditions de logement et l'accessibilité financière.

 (506) 269-1080

 nb@acorncanada.org