



Guides sur la location à usage d'habitation

Communautés de propriétés à baux fonciers

Programme sur la location à usage d'habitation

novascotia.ca/rta-fr

1-800-670-4357

© Droit d'auteur de la Couronne, Province de la Nouvelle-Écosse, 2019

Programme sur la location à usage d'habitation

Juin 2019

ISBN : 978-1-55457-970-9

Communautés de propriétés à baux fonciers

Le présent document sert uniquement de guide d'information. Pour obtenir des informations précises et détaillées, consultez la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*) et son règlement sur le site novascotia.ca/rta-fr. Vous pouvez également obtenir des conseils juridiques en lien avec votre propre situation.

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 certains aspects que les propriétaires et les locataires devraient savoir. Il présente de plus une importante procédure de règlement des différends.

Les formulaires dont il est question dans ce guide sont disponibles sur le site novascotia.ca/rta-fr, sous « Formulaires pour les locataires et les propriétaires ».

Qui est responsable?

Les locataires et les propriétaires ont tous deux des responsabilités :

- Les propriétaires sont responsables des réparations liées à l'emplacement des maisons préfabriquées pendant la location et doivent se conformer à l'ensemble des lois et règlements relatifs aux normes de santé, de sécurité et de logement. Ils sont de plus responsables de l'usure normale de l'emplacement des maisons préfabriquées pendant la location.
- Les locataires sont responsables de l'entretien de la maison préfabriquée.
- Les locataires doivent se conformer à toutes les lois relatives aux maisons préfabriquées et aux emplacements des maisons préfabriquées.
- Comme dans tout contrat de location, les propriétaires peuvent établir des règlements. Ces derniers 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.
- Les propriétaires peuvent, 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 type. Le propriétaire n'est pas obligé d'utiliser ce formulaire, mais quel que soit le bail utilisé, il ne peut pas retirer à son locataire l'un des droits accordés à ce dernier dans le formulaire de bail type.

Sans bail écrit, le formulaire de bail type s'applique et devient par défaut une location au mois. Vous pouvez vous procurer le formulaire de bail type dans le règlement sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Regulations*), dans un centre Accès ou sur le site novascotia.ca/rta-fr, sous « Formulaires pour les locataires et les propriétaires ».

Un bail doit contenir tous les renseignements relatifs à la location d'un emplacement de maison préfabriquée dans une communauté de propriétés à baux fonciers, c'est-à-dire :

- La date de début du bail;
- les coordonnées du propriétaire ou de son agent;
- la description de l'emplacement;
- le montant du loyer mensuel;
- les charges et services inclus dans le loyer;
- les règlements relatifs aux augmentations de loyer;
- le montant du dépôt de garantie;
- les conditions de 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.

Le propriétaire doit remettre au locataire une copie signée du bail ainsi qu'une copie de la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*) dans les dix (10) jours suivant la signature du bail ou l'autorisation à accéder à l'emplacement.

Il peut s'agir :

- d'une copie papier;
- d'une copie électronique;
- d'un lien Web dans le bail.

En l'absence d'une copie signée ou papier du bail, ce dernier devient automatiquement une location mensuelle. Le locataire et le propriétaire conservent cependant 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.

Les exigences minimales relatives à un bail type sont énoncées dans la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*).

Le dépôt de garantie

Pour le propriétaire, le dépôt de garantie constitue une protection contre les loyers impayés ou les dommages à l'emplacement pendant la location. Le propriétaire peut demander un dépôt de garantie lorsque le propriétaire signe le bail. Le dépôt peut correspondre à la moitié du

loyer mensuel. Le propriétaire doit déposer le montant dans un compte en fiducie.

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.

Résiliation du bail par le locataire

Tous les baux, à l'exception des baux à durée déterminée, sont automatiquement renouvelés pour la même période, sauf si un avis de congé en bonne et due forme est remis. L'avis de congé est le préavis qui est exigé pour mettre fin à un bail.

En ce qui concerne les communautés de propriétés à baux fonciers, le locataire doit remettre un préavis écrit d'un mois, quelle que soit la durée de la location.

Résiliation du bail par le propriétaire

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 loyer de 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
- Non-respect des conditions légales
- Risques pour la sécurité en raison du locataire

Pour en savoir plus sur la résiliation d'un bail, voir le guide intitulé « Mettre fin à une location », à l'adresse suivante : novascotia.ca/rta-fr.

Augmentations de loyer dans une collectivité à baux fonciers

Les loyers d'une collectivité de baux de location ne peuvent augmenter qu'une seule fois au cours d'une période de douze (12) mois, mais pas au cours des douze (12) 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.

Ce pourcentage est déterminé en fonction de la variation moyenne de l'indice des prix à la consommation en Nouvelle-Écosse pour les deux années

précédentes (voir la formule sur la page du site Web portant sur l'augmentation de loyer annuelle autorisée).

Avant d'augmenter un loyer, le locataire doit recevoir un avis de sept (7) mois. Si la date d'augmentation de loyer est la même pour tous les espaces, elle doit être indiquée dans le bail. L'avis d'augmentation de loyer doit être effectué à l'aide du formulaire M : « Notice of Rent Increase for Space in a Land-lease Community » (avis d'augmentation du loyer d'un espace dans une communauté de propriétés à baux fonciers).

Si l'augmentation de loyer est inférieure à l'augmentation de loyer annuelle autorisée, le propriétaire peut alors utiliser l'année suivante le pourcentage non utilisé.

Augmentation de loyer supérieure à l'augmentation de loyer annuelle autorisée

Si l'augmentation que prévoit le propriétaire est supérieure à l'augmentation de loyer annuelle autorisée, il doit d'abord faire une demande au Programme sur la location à usage d'habitation. Le processus suivant doit avoir lieu sept (7) mois avant la date d'anniversaire du bail.

1. Le propriétaire doit présenter sa demande au directeur du service de logement à l'aide du formulaire N : « Application to Director—Rent Increase Greater than Annual Allowable Rent Increase Amount » (présentation d'une demande d'augmentation du loyer supérieure à l'augmentation de loyer annuelle autorisée). L'augmentation qui est proposée doit être indiquée.

2. Le propriétaire doit également fournir le formulaire O : « Financial Information for Rent Increase Greater than Annual Allowable Rent Increase Amount » (renseignements financiers à l'appui d'une augmentation de loyer supérieure à l'augmentation annuelle de loyer autorisée). Tous les documents justificatifs, comme les états financiers, les factures, les devis pour dépenses en immobilisations, etc. doivent être joints au formulaire.
3. Le propriétaire doit apporter le tout à un centre Accès et payer les frais de dossier.

4. Une fois la demande traitée, le propriétaire doit, sept (7) mois avant la date d'anniversaire de chaque bail, remettre à tous les locataires concernés l'avis d'augmentation puis retourner au centre Accès où la demande initiale a été faite.

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

- Formulaire M : « Notice of Rent Increase for Space in a Land-lease Community » (avis d'augmentation du loyer d'un espace dans une communauté de propriétés à baux fonciers)
- Une copie du formulaire N : « Application to Director—Rent Increase Greater than Annual Allowable Rent Increase Amount » (présentation d'une demande d'augmentation du loyer supérieure à l'augmentation de loyer annuelle autorisée).

Le propriétaire n'est pas tenu de remettre aux locataires une copie du formulaire O. Toutefois, les locataires souhaitant consulter ce formulaire peuvent le faire en prenant rendez-vous avec l'agent chargé du dossier.

5. Si un locataire ne se voit pas remettre les documents sept (7) mois avant la date d'anniversaire de son bail, la demande sera alors considérée comme ayant été retirée.

6. Le locataire disposera d'un délai pendant lequel il pourra envoyer à l'agent chargé du dossier ses commentaires sur la demande du propriétaire concernant l'augmentation de loyer supérieure à l'augmentation de loyer annuelle autorisée. L'agent transmettra alors ces commentaires au propriétaire. Si le propriétaire souhaite donner suite aux commentaires, il doit le faire dans les 14 jours après les avoir reçus. Pendant le processus, l'agent peut demander au propriétaire des renseignements ou des documents supplémentaires.
7. Aucune audience n'aura lieu. L'agent examinera la demande, les dépenses d'exploitation ainsi que les dépenses en immobilisations pour les deux années civiles précédentes.
8. L'agent rendra alors une ordonnance stipulant l'une des trois choses suivantes :
 - Autorisation de l'augmentation de loyer qui est demandée
 - Refus de l'augmentation de loyer qui est demandée (l'augmentation correspondant à l'augmentation de loyer annuelle autorisée peut être appliquée).
 - Autoriser une augmentation de loyer supérieure à l'augmentation de loyer annuelle autorisée, mais inférieure à l'augmentation demandée.

Le propriétaire peut donc augmenter les loyers en fonction du montant indiqué dans la décision. Le locataire peut accepter l'augmentation ou aviser le propriétaire de son départ.

Dépenses admissibles à prendre en compte – Augmentation de loyer supérieure à l'augmentation de loyer annuelle autorisée

Frais administratifs

- Frais de gestion
- Salaires du personnel
- Fournitures et équipement de bureau
- Services publics
- Autres frais
- Assurance biens et responsabilité civile
- Impôts fonciers

Services publics

- Eau et égouts
- Électricité
- Mazout
- Gaz naturel

Autres dépenses d'exploitation raisonnables

- Entretien des routes
- Entretien des espaces communs/aires de jeux
- Analyses d'eau et entretien du système d'eau et d'égouts
- Entretien électrique
- Aménagements paysagers
- Déneigement
- Ramassage des ordures
- Entretien général de l'équipement
- Entretien de véhicules
- Lutte antiparasitaire
- Sécurité

Portions inutilisées de l'augmentation de loyer annuelle autorisée

Lorsque l'augmentation de loyer est inférieure au maximum autorisé, le propriétaire peut utiliser la portion inutilisée l'année suivante. Pour ce faire, il doit faire une demande au directeur du service du logement à l'aide du processus ci-dessus.

S'il souhaite uniquement utiliser la deuxième année la portion inutilisée et ne pas demander d'augmentation de loyer supérieure au maximum autorisé, il doit remplir le formulaire N : « Rent Increase Greater than Annual Allowable Rent Increase Amount » (présentation d'une demande d'augmentation du loyer supérieure à l'augmentation de loyer annuelle autorisée). Le formulaire O en revanche n'est pas nécessaire : « Information for Rent Increase Greater than Annual Allowable Rent Increase Amount » (renseignements financiers à l'appui d'une augmentation de loyer supérieure à l'augmentation annuelle de loyer autorisée).

Acheter et vendre une maison préfabriquée

Lorsqu'un locataire envisage de vendre sa maison préfabriquée (mobile) à une personne qui la conservera dans le même espace, cette dernière doit obtenir l'autorisation du propriétaire.

L'acheteur peut signer un nouveau bail ou reprendre le bail du locataire (vendeur).

Le locataire doit avant tout informer le propriétaire qu'il envisage de vendre sa maison préfabriquée (mobile). Il doit ensuite demander à l'acheteur de présenter une demande pour devenir locataire de la communauté de propriétés à baux fonciers (parc de maisons mobiles).

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 s'entendre, le paragraphe 9(2) de la loi sur la location à usage d'habitation (Residential Tenancies Act) et l'article 3 du règlement sur la location à usage d'habitation (Residential Tenancies Regulations) énoncent des exigences et prévoient une procédure pour les situations où un locataire indique vouloir vendre sa maison.

Voici la procédure prévue par la loi et le règlement :

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 actuel ou de toute partie écrite de celui-ci;
 - 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. La demande doit indiquer :**
 - 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;
 - d. si l'acheteur réside à son adresse actuelle depuis moins de deux ans; il doit alors indiquer son adresse municipale précédente ainsi que les coordonnées de son ancien propriétaire (le cas échéant);
 - e. les noms et numéros de téléphone de deux références pour l'acheteur proposé;
 - f. 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 personnes données en référence, 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 bail (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, ou son représentant, doit remettre la demande au propriétaire. Il peut le faire d'une des façons suivantes :

- a. Remettre le formulaire en personne au propriétaire ou à l'agent du propriétaire, au gestionnaire du parc ou au concierge. Il peut demander à quelqu'un d'autre de le faire.
- b. Déposer une copie dans la boîte aux lettres du propriétaire à l'adresse indiquée dans le bail, ou du gestionnaire du parc ou du concierge.
- c. Envoyer le formulaire par courrier recommandé affranchi, par courrier prioritaire ou par service de messagerie à l'adresse :
 - i. indiquée dans le bail;
 - ii. où le propriétaire exerce son activité de propriétaire;
 - iii. et où le loyer est versé.

- d. Envoyer le formulaire par voie électronique, uniquement si le propriétaire a indiqué dans le bail une adresse électronique. La copie électronique doit être identique à l'original; le propriétaire doit de plus pouvoir la conserver dans ses dossiers.

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. accepter l'acheteur en tant que nouveau locataire;
- b. refuser d'accepter l'acheteur en tant que locataire en indiquant l'une des raisons suivantes (aucune autre raison ne peut être invoquée) :
 - i. la demande est incomplète;
 - ii. après vérification des références et des dossiers, le propriétaire pense que l'acheteur :
 - (a) ne respectera pas le bail ou les règlements afférents à la communauté de baux fonciers;
 - (b) 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 fait 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 :
 - (a) l'acheteur envisage de l'utiliser à des fins commerciales;
 - (b) 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. une ordonnance du directeur ou 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 arrêtés 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 concernée.

Différends

En cas de différend, le locataire et le propriétaire doivent trouver ensemble une solution. Le bail et la loi sur la location à usage d'habitation (Residential Tenancies Act) peuvent également proposer une solution au différend. Si les parties ne parviennent pas à régler la situation, les responsables du Programme sur la location à usage d'habitation peuvent les aider.

Pour en savoir plus sur la procédure, voir le « Guide sur le règlement des différends », à la page « Guides sur la location à usage d'habitation » du site Web.