



Aide aux propriétaires : Ce que vous devez savoir

Faits et conseils pour les propriétaires de la part du Tribunal sur la location de locaux d'habitation

Louer des appartements constitue une entreprise commerciale, qu'il s'agisse d'une chambre, d'un loyer au sous-sol ou d'unités multiples dans un grand immeuble locatif. Et comme pour toute entreprise commerciale, la location résidentielle exige un certain savoir-faire qu'il faut cultiver.

Pour réussir comme propriétaire locateur, il vous faut :

- consacrer le temps qu'il faut pour établir une relation avec vos locataires, vos gérants d'immeubles et vos fournisseurs de services;
- être au courant des lois et des obligations en matière de location résidentielle;
- adopter de bonnes pratiques commerciales.

Le présent guide vous donne tous les renseignements utiles sur la *Loi sur la location de locaux d'habitation* et sur ses répercussions dans le processus locatif. Le guide fournit aussi des conseils pratiques sur à peu près tout, y compris comment trouver les locataires de vos rêves et comment devenir un bon propriétaire.

Table des matières

AVANT DE SIGNER UN BAIL	4
Par où commencer	4
Votre appartement est-il prêt à être loué?	4
Votre locataire idéal	4
Par quels moyens annoncer	4
Conseils pour votre publicité	4
La présélection – Comment réduire vos risques	5
Suivez une démarche précise	5
Lors de la visite	5
Vérification des références	5
Votre instinct	5
Le bail	6
Adaptez-le à vos besoins	6
Donnez-le à lire aux locataires	6
Dépôt de garantie	6
DURANT LA LOCATION	7
Jour de l’emménagement	7
Vos responsabilités	7
Les responsabilités de vos locataires	7
Être un bon propriétaire	7
METTRE FIN À LA LOCATION EN BONNE ET DUE FORME	8
Le déménagement	8
RÉSOLUTION DES DIFFÉRENDS ENTRE LOCATAIRE ET PROPRIÉTAIRE	9
Différends courants	9
Protection en vertu de la loi	9
Le processus de résolution de différends entre locataire et propriétaire	9
Renseignements sur la location	10
RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES	10
Conseils en bref	10

AVANT DE SIGNER UN BAIL

Par où commencer

Votre appartement est-il prêt à être loué?

Attirez le locataire idéal en mettant votre appartement en bon état.

- **Améliorez l'apparence.** Lorsqu'un locataire éventuel s'approche de votre immeuble, ce qu'il voit en premier, c'est l'extérieur. Assurez-vous que le perron est propre, que le gazon est tondu et que la peinture est fraîche.
- **Faites les réparations qui s'imposent.** Les robinets qui coulent, les toilettes défectueuses, les ampoules brûlées - voilà des petites réparations vite faites. Si les locataires éventuels repèrent plusieurs problèmes, ils pourraient croire que vous ne prenez pas soin de vos locataires.
- **Installez un bon éclairage.** Un bon éclairage extérieur inspire confiance aux locataires soucieux de leur sécurité. Un bon éclairage intérieur met en valeur la propreté de l'appartement.
- **Propre et en ordre.** Assurez-vous que l'appartement a été nettoyé de fond en comble, surtout dans la salle de bain. Nettoyez tous les tapis à la vapeur. Appliquez une couche de peinture fraîche sur les murs.

Votre locataire idéal

Vos locataires sont parmi vos plus importants atouts, alors prenez un peu de temps pour réfléchir à la sorte de locataire à qui vous voulez louer votre appartement. Vous rechercherez sans doute quelqu'un qui:

- paie son loyer à temps;
- respecte les règlements;
- garde l'appartement dans un état propre et n'endommage pas l'appartement ou la propriété;
- n'est pas trop bruyant;
- vous avertit immédiatement des réparations à faire, avant que les dommages empirent;
- vous donne un avis de résiliation de la location en bonne et due forme.

Par quels moyens annoncer

- Affichage en ligne dans les listes d'appartements ou de chambres à louer.
- Petites annonces dans les journaux (en ligne et imprimés).
- Sites Web, babillards et journaux des universités et collèges.
- Les affiches **À louer** posées sur vos immeubles.

Conseils pour votre publicité

Donnez le maximum de détails sur l'appartement.
Si vous annoncez en ligne :

- assurez-vous d'afficher des photos;
- renouvelez l'affichage pour garder votre appartement en haut de la liste;
- rappelez-vous d'enlever les annonces périmées.

La présélection – Comment réduire vos risques

Prévenez les maux de tête et protégez-vous pour l'avenir en effectuant une vérification préalable des locataires éventuels avant la location.

Suivez une démarche précise

Adoptez une procédure équitable pour la présélection et assurez-vous de la respecter pour chacun des locataires éventuels.

Lors de la visite

Le processus de présélection commence généralement lors de la visite. Les questions suivantes pourront vous aider à connaître le genre de locataires auquel vous avez probablement affaire.

- Sont-ils polis? Sont-ils à l'heure?
- Est-ce qu'ils s'essuient les pieds en pénétrant dans l'immeuble?
- Quand vous posez des questions sur leur emploi et leurs appartements précédents, sont-ils contents de vous répondre?
- Posent-ils des questions qui vous font soupçonner qu'ils n'ont rien du locataire idéal?

Vérification des références

Même si les locataires éventuels semblent très gentils, évitez tous les risques. Demandez-leur de vous fournir des références et prenez le temps de mener autant de vérifications que possible. Le propriétaire actuel ou les propriétaires antérieurs peuvent être nommés comme références. Documentez ce que disent ces répondants.

Votre instinct

Faites confiance à votre petite voix intérieure. En parlant avec les candidats, portez attention à ce que vous ressentez à leur égard. Voyez-vous ou entendez-vous quelque chose qui vous ferait hésiter à les prendre comme locataires? Trouvez-vous qu'ils sont dignes de confiance et respectueux? Donnent-ils l'impression qu'ils vont payer le loyer à temps? Même si ce n'est pas scientifiquement rigoureux, ce que vous ressentez instinctivement joue un rôle important dans le processus de présélection.

Le temps et les efforts que vous consacrerez dès le départ pour trouver les locataires idéaux vous feront économiser de l'argent et préviendront les soucis plus tard.

Le bail

Le bail au Nouveau-Brunswick sert de convention de location pour les appartements, les maisons, les condominiums, les chambres et les emplacements de maisons mobiles. Le bail est un contrat qui comprend des renseignements cruciaux au sujet de la location. Il devient également un outil de communication essentiel entre le locataire et le propriétaire. Il est disponible en français et en anglais. Le bail résidentiel peut maintenant être sauvegardé en format PDF et est disponible en ligne à www.snb.ca/je-loue sous la section Formulaires et autres ressources.

Adaptez-le à vos besoins

Assurez-vous d'inclure les renseignements suivants dans votre bail :

- Qui signera le bail?
- Qu'acceptez-vous de louer au juste?
- Quelles sont les règles?
- Quelle est la durée du bail? Cela déterminera le délai de préavis que le locataire doit vous donner s'il veut mettre fin au bail.
- Combien est le loyer et qu'est-ce qui est compris dans le loyer?
- Faut-il verser un dépôt de garantie?
- Le locataire a-t-il le droit de céder ou de sous-louer l'appartement?
- Les détails supplémentaires dont vous avez convenus avec le locataire sont-ils inscrits dans le bail?

Donnez-le à lire aux locataires

Assurez-vous que vos locataires lisent attentivement le bail et les règlements. Demandez-leur s'ils ont des questions. N'oubliez pas que le bail est un contrat légal. Donc il est important que les locataires sachent à quoi ils s'engagent en signant. Finalement, cela peut vous éviter des désagréments et des difficultés.

Vous et votre locataire devez tous deux signer deux exemplaires du bail, et chacun de vous doit en conserver un exemplaire.

Dépôt de garantie

Vous pouvez demander à votre locataire un dépôt de garantie dont le montant ne doit pas dépasser celui du loyer. (Si le loyer est de 500 \$ par mois, le dépôt de garantie le plus élevé que vous pouvez demander est de 500 \$.) Ce dépôt de garantie vous offre une protection pour le nettoyage et en cas de dommages, de loyer impayé ou de services publics impayés (les services de chauffage, d'eau, d'électricité, de gaz naturel, etc.) que fournit le propriétaire mais qui ne sont pas compris dans le loyer, ainsi que pour les frais de paiement tardif. Les locataires peuvent remettre leur dépôt de garantie au propriétaire ou directement à un centre de Service Nouveau-Brunswick.

DURANT LA LOCATION

Jour de l'emménagement

Heures d'emménagement : Les locataires s'attendent à pouvoir emménager à une heure raisonnable le matin de la première journée de leur bail. Entendez-vous à l'avance avec le locataire quant à l'heure précise.

Inspection : Avant que votre locataire commence à emménager, faites le tour de l'appartement avec lui et inspectez-le soigneusement sous un bon éclairage. Vérifiez l'état des murs, des planchers, des comptoirs, des appareils ménagers et de tout ce qui se trouve dans l'appartement. Inscrivez les dommages, s'il y a lieu, dans un Rapport de l'inspection des locaux. Si vous promettez de réparer quelque chose, indiquez-le également, avec la date prévue de la réparation. Vous et le locataire devriez tous deux signer et dater ce rapport et en garder chacun un exemplaire. Il pourrait aussi être utile de prendre des photos.

Vos responsabilités

Vous devez vous engager à garder l'appartement habitable, propre et en bon état (et garder propres et en bon état les appareils que vous fournissez comme la cuisinière et le réfrigérateur). Vous devez veiller à la propreté et à la sécurité des aires communes et observer les normes en matière d'hygiène, de sécurité et d'habitation.

Les propriétaires de chambres dans une maison de chambres ou une pension de famille et les propriétaires d'emplacements de maisons mobiles ont des responsabilités supplémentaires.

Les responsabilités de vos locataires

Vos locataires doivent garder le logement propre (y compris les appareils comme le réfrigérateur et la cuisinière). Ils doivent s'assurer qu'eux-mêmes et leurs invités respectent leurs voisins, et qu'ils réparent les dommages causés par eux-mêmes ou leurs invités.

Être un bon propriétaire

Ces quelques conseils vous aideront à obtenir et à conserver le respect de vos locataires à votre égard :

- **Recherchez de bons locataires.** Lorsque vous rencontrez des locataires éventuels, prenez le temps de vous faire une bonne idée de leur personnalité et de leur degré de responsabilité, tant sur le plan personnel que financier. Appliquez la même procédure de présélection à tous les locataires éventuels afin d'assurer l'équité et la transparence.
- **Imposez des règlements raisonnables.** Pensez aux choses que vous voulez permettre et interdire dans votre appartement. Parlez-en à d'autres propriétaires. Tous les règlements doivent être énoncés clairement dans le bail.
- **Entretenez soigneusement votre propriété.** Effectuez les travaux normaux d'entretien et répondez promptement aux demandes de réparations. En plus d'assurer la santé et la bonne humeur de vos locataires, vous retirez le maximum de votre propriété.

- **Soyez respectueux envers vos locataires.** Traitez-les avec bonté et respect parce qu'ils seront plus enclins à faire de même à votre égard. Assurez-vous également de respecter leur vie privée. Ne pénétrez pas dans l'appartement sans raison valable ou sans donner un préavis en bonne et due forme.
- **Assurez la sécurité.** Comme tout le monde, vos locataires ont besoin de se sentir en sécurité. Veillez à ce que les lieux soient bien protégés et suffisamment éclairés.

METTRE FIN À LA LOCATION EN BONNE ET DUE FORME

Le déménagement

L'avis : Votre locataire doit vous donner un avis écrit en bonne et due forme de son intention de déménager. Lorsqu'une location est d'une durée fixe, le bail prend fin automatiquement à la date convenue. Dans le cas d'un bail au mois, le locataire doit vous donner un mois d'avis, et pour un bail d'un an, l'avis doit être donné trois mois avant la date anniversaire.

Visites : Vous devez donner un avis en bonne et due forme à votre locataire actuel pour faire visiter l'appartement à d'éventuels locataires, à moins que le bail précise qu'aucun avis n'est exigé durant le dernier mois de location.

Heure du déménagement : Le locataire doit avoir quitté l'appartement avant minuit de la dernière journée de location.

Déménagement : Votre locataire doit nettoyer l'appartement et tous les appareils fournis, comme la cuisinière et le réfrigérateur, pour obtenir le plein remboursement de son dépôt de garantie. Il doit aussi réparer tout dommage dépassant l'usure normale. Le locataire doit emporter tous ses biens avec lui en quittant l'appartement.

Inspection finale : Le jour du déménagement, vous devriez effectuer une inspection finale de l'appartement avec le locataire. Vérifiez pour vous assurer que tout est raisonnablement propre. Servez-vous du rapport d'inspection que vous avez tous deux signé le premier jour du bail et des photos, si vous en avez prises, pour déterminer s'il y a des dommages. Notez les dommages par écrit et signez tous les deux le rapport. Assurez-vous que le locataire vous a remis toutes les clés.

Dépôt de garantie : Si vous estimez que votre appartement a subi des dommages ou qu'il n'est pas raisonnablement propre ou si le loyer, les services publics ou les frais de paiement tardif n'ont pas été payés, vous pouvez faire une réclamation à l'égard du dépôt de garantie. Vous n'avez qu'à soumettre le formulaire de Réclamation à l'égard du dépôt de garantie au Tribunal sur la location de locaux d'habitation dans un délai de sept jours suivant la fin de la location.

RÉSOLUTION DES DIFFÉRENDS ENTRE LOCATAIRE ET PROPRIÉTAIRE

Différends courants

Voici les différends les plus courants que les propriétaires pourraient connaître durant une location :

- les dépôts de garanties
 - le paiement du dépôt de garantie
 - une réclamation à l'égard d'un dépôt de garantie
- les réparations et la propreté exigées du locataire
- le non-respect par le locataire des normes en matière d'hygiène, de sécurité, d'habitation et de construction
- la conduite du locataire : nuisance et désordre
- le non-paiement du loyer par le locataire
- les infractions en vertu de la loi : le changement des serrures
- la résiliation de la location
- une demande d'expulsion
- les biens abandonnés par les locataires

Protection en vertu de la loi

Lorsqu'un locataire porte plainte contre un propriétaire, il peut être protégé en vertu de la loi d'une expulsion à compter du jour de la plainte jusqu'à un an après cette date si :

- a) le locataire avise par écrit, dans les quinze jours qui suivent la réception de l'avis de résiliation, un médiateur des loyers qu'il entend contester cet avis, et
- b) le propriétaire ne démontre pas au médiateur des loyers qu'il a signifié l'avis de résiliation parce que le locataire a porté plainte.

Le processus de résolution de différends entre locataire et propriétaire

Le processus de résolution compte cinq étapes, soit :

Première étape - Dialogue	Si vous avez des problèmes durant votre location, vous devriez toujours en parler d'abord avec votre locataire.
Deuxième étape – Plainte officielle	Si cela ne donne rien, alors vous pouvez remettre un avis écrit à votre locataire. Il a sept jours pour régler le problème. Si le propriétaire fait état d'un comportement ou d'une conduite inapproprié, le locataire doit corriger la situation immédiatement .

Troisième étape – Demande d'intervention	Si le locataire ne règle pas le problème dans le délai de sept jours, alors vous devriez remplir une Demande d'intervention et la remettre au Tribunal sur la location de locaux d'habitation
Quatrième étape – Enquête menée par le médiateur des loyers	Le Tribunal sur la location de locaux d'habitation demandera à un médiateur des loyers de mener une enquête dans cette affaire.
Cinquième étape – Résolution par le médiateur des loyers	Le médiateur des loyers qui s'occupe de votre plainte essaiera de résoudre le différend entre le propriétaire et le locataire par la médiation. S'il ne parvient pas à une solution par la médiation, il prendra une décision basée à la fois en fonction des dispositions de la <i>Loi sur la location de locaux d'habitation</i> et des faits présentés par les deux parties.

Renseignements sur la location

Pour obtenir une liste complète de Bulletins d'information et les formulaires, consultez Formulaires et autres ressources sur notre site web : www.snb.ca/je-loue.

Remarque : En cas d'urgence, vous pouvez communiquer immédiatement avec le Tribunal sur la location de locaux d'habitation sans passer par la procédure ci-dessus.

RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

Conseils en bref

- **Faites un choix avisé.** La sélection du locataire est l'une des décisions les plus importantes que vous prendrez.
- **Contactez les références.** Prenez connaissance de ce que les autres pensent de votre locataire éventuel.
- **Faites confiance à votre instinct.** Si le locataire éventuel ne vous inspire pas autant confiance que vous aimeriez, ne lui louez pas votre appartement.
- **Soyez juste.** Utilisez le même processus de présélection pour tous vos locataires éventuels.
- **Exigez un dépôt de garantie.** Exigez un dépôt de garantie pour vous protéger.
- **Mettez tout par écrit.** Utilisez la formule du bail résidentiel et faites-la signer.
- **Faites la vérification.** Assurez-vous que vous et votre locataire remplissez et signez un rapport d'inspection.
- **Faites la réparation.** Dès que vous avez connaissance d'un problème, faites la réparation nécessaire tout de suite.
- **Faites des visites.** En inspectant les locaux à tous les deux ou trois mois environ, vous pourrez repérer les problèmes dès le début. Assurez-vous de donner un avis en bonne et due forme.
- **Des questions?** Communiquez avec le Tribunal sur la location de locaux d'habitation.

Ce guide contient des renseignements généraux. Pour obtenir plus de renseignements, consultez www.snb.ca/je-loue, la *Loi sur la location de locaux d'habitation* ou communiquez avec le Tribunal sur la location de locaux d'habitation par courriel à jeloue@snb.ca ou par téléphone au numéro sans frais 1-888-762-8600.