

IMPORTANT

Le contenu du présent bulletin n'est proposé qu'à titre d'information et ne remplace pas les lois.

RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS

Quand un locataire ou ses invités causent une nuisance ou un désordre, la procédure de règlement des différends préférable pour un propriétaire comporte les cinq étapes suivantes. Il revient aux propriétaires d'amorcer les étapes 1 à 3.

Problèmes/étapes	Marche à suivre préférable
<p>Étape 1 – Plainte verbale</p> <p>Constat de nuisance ou de désordre</p>	<p>Selon la teneur du problème, le propriétaire pourrait vouloir indiquer au locataire que lui ou ses invités causent une nuisance ou un désordre et leur demander de mettre immédiatement fin à ce comportement.</p> <p>Cette étape est facultative; le propriétaire pourrait choisir d'amorcer la procédure à l'étape 2.</p>
<p>Étape 2 – Plainte formelle (par écrit)</p> <p>Le comportement n'a pas changé.</p>	<p>Le propriétaire doit adresser au locataire une lettre qui détaille précisément la nuisance ou le désordre, y compris la directive de mettre fin au comportement inacceptable. Le propriétaire devrait conserver une photocopie de cette lettre dans ses dossiers.</p> <p>La lettre devrait contenir les éléments suivants : la date, les noms complets et les adresses du propriétaire et du locataire, des précisions sur le comportement, la directive de mettre fin au comportement immédiatement et la signature du propriétaire.</p> <p>La lettre peut être remise au locataire en mains propres, par courriel (si les deux parties ont fourni leur adresse électronique dans le bail résidentiel) ou on peut l'envoyer par courrier ordinaire. Quand on envoie la lettre par la poste, il faut ajouter trois jours aux délais accordés. Conservez une preuve de livraison en demandant un reçu de courrier recommandé ou en vous faisant accompagner par un témoin lorsque vous livrez la lettre.</p> <p>La section 3 du bail résidentiel du Nouveau-Brunswick donne plus d'information à ce sujet.</p>

Problèmes/étapes	Marche à suivre préférable
<p>Étape 3 – Demande d'intervention du propriétaire au Tribunal sur la location de locaux d'habitation</p> <p>Le comportement n'a pas changé.</p>	<p>Le propriétaire peut présenter une demande d'intervention au Tribunal sur la location de locaux d'habitation. La demande devra préciser les éléments de preuve suivants pour décrire le cas complètement :</p> <p>Éléments de preuve obligatoires : (le fardeau de la preuve incombe au propriétaire)</p> <ul style="list-style-type: none"> • une copie de l'avis écrit remis au locataire; • des précisions sur le dernier désordre. <p>Éléments de preuve facultatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • toute photo ou autre élément de preuve qui pourrait aider à exposer la cause; • des déclarations de témoins, y compris leurs numéros de téléphone; • une copie de tout rapport de police, le cas échéant.
<p>Étape 4 – Enquête du médiateur des loyers</p>	<p>Le médiateur des loyers affecté au cas pourra effectuer une enquête et inspecter les locaux. Dans le cadre de son enquête, le médiateur des loyers se doit d'établir les faits suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • s'il y a eu ou non un comportement inadéquat de la part du locataire ou de ses invités; • le degré de nuisance ou de désordre infligé au propriétaire, à d'autres locataires ou à des voisins, y compris toute possibilité de dommages causés par le comportement inadéquat.
<p>Étape 5 – Règlement du différend</p> <p>Le locataire n'obéit pas à l'ordre du médiateur des loyers.</p> <p>Le locataire n'obéit pas à l'avis de congé du médiateur des loyers.</p>	<p>Le médiateur des loyers rendra une décision en s'appuyant sur la loi et sur les éléments de preuve présentés tant par le propriétaire que par le locataire. Le médiateur des loyers pourra émettre un ordre d'obtempérer comme dernier avertissement.</p> <p>Si le locataire n'obéit pas à l'ordre d'obtempérer, le médiateur des loyers fera enquête et pourra émettre un avis de congé. Seul un médiateur des loyers peut émettre pareil avis, qui précisera l'heure et la date où le locataire doit quitter les lieux. Un avis de congé ne libère <u>pas</u> les locataires de leurs obligations en vertu du bail.</p> <p>Si le locataire n'obéit pas à l'avis de congé du médiateur des loyers, le propriétaire peut présenter une demande d'expulsion au Tribunal sur la location de locaux d'habitation et le médiateur des loyers pourrait remettre un ordre d'expulsion au locataire. Le propriétaire doit verser un droit non remboursable de 75 \$ (payable à tout centre de services de SNB) pour qu'un médiateur des loyers ou un shérif présente l'ordre d'expulsion.</p> <p>On peut en appeler de la décision du médiateur des loyers en présentant un avis de requête à un juge de la Cour du Banc de la Reine du Nouveau-Brunswick dans les sept jours suivant la réception de l'avis de la décision.</p>

RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

Pour obtenir de plus amples renseignements, consultez les ressources ci-dessous :

Site web: www.snb.ca/je-loue

Courriel: jeloue@snb.ca

Téléphone: 1-888-762-8600