

IMPORTANT

Le contenu de ce bulletin n'est offert qu'à titre d'information et ne remplace pas la loi.

AU MOMENT DE SIGNER UN BAIL

Lors d'une location, il est recommandé que le propriétaire et le locataire signent un [Bail résidentiel](#) afin de s'assurer qu'ils s'entendent sur toutes les modalités du contrat de location et que celles-ci sont confirmées par écrit. Il est également recommandé que le propriétaire et le locataire remplissent un [Rapport d'inspection de locaux](#) au début de la location. Ce rapport servira de confirmation écrite indiquant l'état des locaux et de tous les articles fournis par le propriétaire au début de la location. Il peut également s'avérer une preuve importante si une réclamation est déposée relativement au dépôt de garantie quand la location prend fin.

DÉPÔT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est la somme d'argent que le propriétaire peut demander au locataire au début de la location. Il procure au propriétaire un certain degré de protection au cas où le locataire :

- ne paierait pas son loyer;
- ne rembourserait pas le propriétaire pour les services publics qu'il s'était engagé à payer;
- ne paierait pas des frais de retard de paiement;
- endommagerait les lieux ou les articles fournis par le propriétaire (les dommages pourraient être causés par le locataire ou ses invités);
- n'assurerait pas la propreté normale des lieux ou des articles fournis par le propriétaire.

Montant maximal qu'un propriétaire peut exiger comme dépôt de garantie :

Type de location	Montant maximal du dépôt de garantie
Location à la semaine	L'équivalent d'une semaine de loyer
Location d'un emplacement de maison mobile	L'équivalent de trois mois de loyer
Tout autre type de location	L'équivalent d'un mois de loyer

Si le propriétaire exige un dépôt de garanti, le locataire peut le payer en totalité au Tribunal sur la location de locaux d'habitation dans n'importe quel centre de Service Nouveau-Brunswick, ou directement au propriétaire. Il peut également choisir d'en verser une portion au médiateur des loyers et l'autre portion au propriétaire.

Si le locataire verse le dépôt de garantie, en partie ou en totalité, au propriétaire, ce dernier doit remplir et remettre un [Formulaire de paiement de dépôt de garantie](#), ainsi que l'argent, au Tribunal sur la location de locaux d'habitation dans un délai de 15 jours après avoir reçu l'argent du locataire. S'il omet de le faire, il commet une [infraction à la Loi](#).

Si le locataire verse le dépôt de garantie au propriétaire, il est important qu'il demande et reçoive un reçu confirmant le paiement. Un **reçu en bonne et due forme** devrait comprendre :

- la date du paiement;
- le nom du ou des locataires qui ont versé le dépôt et l'adresse des locaux loués;
- la somme versée;
- une mention indiquant que le paiement sert de dépôt de garantie, ainsi que la signature de la personne qui accepte le paiement.

Le propriétaire doit remettre le dépôt de garantie, ainsi qu'un [Formulaire de paiement de dépôt de garantie](#), au Tribunal sur la location de locaux d'habitation dans un délai de 15 jours. À la réception de ces documents, Service Nouveau-Brunswick enverra un reçu officiel au locataire. Si le locataire ne reçoit pas le reçu officiel, il devrait communiquer avec le Tribunal sur la location de locaux d'habitation.

À LA FIN DE LA LOCATION

Avant de déménager, le locataire doit nettoyer les locaux et réparer tout dommage causé par lui-même ou ses invités. Voir [Responsabilités respectives – Réparations et entretien](#).

Il est recommandé que le propriétaire et le locataire remplissent un [Rapport d'inspection de locaux](#) à la fin de la location. Ce rapport servira de confirmation écrite indiquant l'état des locaux et de tous les articles fournis par le propriétaire à la fin de la location. Il peut également s'avérer une preuve importante si une réclamation est déposée relativement au dépôt de garantie quand la location prend fin.

Si un nettoyage ou des réparations s'avèrent nécessaires et que le locataire accepte d'en assumer les frais, le propriétaire devrait demander au locataire de signer une libération du dépôt de garantie pour le montant dont il a été convenu. Cette mesure réduira le délai de traitement du remboursement ou du transfert du dépôt de garantie.

Les demandes de remboursement ou de transfert du dépôt de garantie peuvent être faites n'importe quand, mais elles ne seront pas traitées avant que la location ait pris fin et que le locataire ait déménagé.

RÉCLAMATIONS RELATIVES AU DÉPÔT DE GARANTIE

À la fin de la location, le propriétaire peut déposer une réclamation relative au dépôt de garantie auprès du Tribunal sur la location de locaux d'habitation. Pour ce faire, il doit de préférence remplir et présenter le formulaire de [Réclamation relative au dépôt de garantie](#).

La réclamation devrait comprendre des détails précis. Il faut dresser la liste des articles endommagés et indiquer s'ils ont été réparés ou remplacés. La réclamation devrait aussi être accompagnée de preuves, y compris, mais non de façon limitative, des photos, des vidéos, des témoignages, des factures ou reçus, des estimations, des Rapports d'inspection de locaux et une copie du contrat de location.

S'il souhaite déposer une réclamation, le propriétaire doit le faire dans les sept jours suivant la fin de la location. Si le septième jour tombe un samedi, la réclamation doit être déposée directement au Tribunal sur la location de locaux d'habitation au plus tard le sixième jour ou envoyée par télécopieur ou courriel le septième jour. Si le septième jour est un dimanche ou un congé férié, la réclamation peut être déposée au Tribunal sur la location de locaux d'habitation le huitième jour.

Si le propriétaire prend possession des lieux à un autre moment qu'à la fin de la location, le délai de réclamation peut varier. Si vous avez des doutes, veuillez communiquer avec le Tribunal sur la location de locaux d'habitation afin de vous assurer que votre réclamation est déposée à l'intérieur des délais prescrits.

Le dépôt de garantie ne s'applique qu'aux locaux occupés par le locataire. Si un locataire a endommagé des salles communes ou un autre appartement par exemple, aucune réclamation relative au dépôt de garantie ne peut être déposée au Tribunal sur la location de locaux d'habitation pour ces dommages. Cependant, le propriétaire peut demander au Tribunal sur la location de locaux d'habitation de bloquer le dépôt de garantie, en partie ou en totalité, pendant que l'affaire est poursuivie en cour civile.

RÉCLAMATION POUR LOYER EXIGIBLE

Si le locataire a émis un Avis de résiliation de la location non conforme, le propriétaire peut vouloir déposer une réclamation relative au dépôt de garantie pour le loyer du mois suivant. Puisque le délai de réclamation pourrait varier, il est bon de communiquer avec le Tribunal sur la location de locaux d'habitation afin de vérifier les délais prévus.

En cas de réclamation relative à un dépôt de garantie pour loyer exigible à la suite d'un Avis de déménagement pour non-paiement du loyer ou d'un Avis de déménagement final pour non-paiement du loyer, le loyer exigible inclura le mois au cours duquel l'avis entre en vigueur. Les réclamations pour perte de loyer additionnel en raison de la violation du contrat de location qui dépassent le montant du dépôt de garantie ne peuvent être recouvrées que par l'intermédiaire du système judiciaire.

MISE EN GARDE

Si le propriétaire ou le locataire ne répondent pas à la correspondance ou aux instructions émises par le Tribunal sur la location de locaux d'habitation, la réclamation relative au dépôt de garantie se poursuivra en conséquence.

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