

RÉSOLUTION DE DIFFÉRENDS RÉVISION DES AVIS : AUGMENTATION DU LOYER OU MODIFICATION D'UN CONTRAT DE LOCATION

IMPORTANT

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

RÉSOLUTION DU DIFFÉREND

La procédure de résolution de différend privilégiée pour un locataire de location de longue durée ou d'emplacement de maison mobile ayant reçu un avis d'augmentation du loyer ou tous locataires ayant reçu un avis de modification du bail devrait comprendre les cinq étapes suivantes. Les locataires sont tenus d'entreprendre les étapes 1 à 3.

Problème/Étapes	Plan d'action privilégié
<p>1^{re} étape – Dialogue Le locataire reçoit un avis d'augmentation du loyer ou un avis de modification avec lequel il n'est pas d'accord.</p>	<p>Le locataire devrait discuter avec le propriétaire et lui laisser savoir qu'il n'accepte pas l'avis reçu. Le locataire devrait essayer de comprendre la position et les arguments du propriétaire.</p>
<p>2^e étape – Plainte officielle (écrite) Le locataire n'accepte toujours pas l'avis reçu.</p>	<p>Le locataire devrait écrire au propriétaire en mentionnant qu'il n'accepte pas les dispositions de l'avis reçu.</p> <p>La lettre à l'intention du propriétaire devrait préciser les renseignements suivants : la date, le nom complet du propriétaire et du locataire ainsi que leur adresse complète, les renseignements précis de l'avis d'augmentation du loyer ou de l'avis de modification avec lesquels le locataire n'est pas d'accord, la date à laquelle une confirmation est exigée et la signature du locataire.</p>
<p>3^e étape – Demande d'intervention du locataire au Tribunal sur la location de locaux d'habitation Le locataire n'a reçu aucune réponse de la part du propriétaire ou aucune entente n'a été conclue.</p>	<p>Dans les 15 jours suivant la réception de l'avis, le locataire peut soumettre une Demande d'intervention au Tribunal sur la location de locaux d'habitation.</p> <p>Le Tribunal sur la location de locaux d'habitation assignera un médiateur qui examinera l'avis qu'a reçu le locataire. Dans la demande d'intervention, le locataire devra fournir les renseignements suivants en vue de décrire fidèlement le cas :</p> <p>Renseignements requis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une copie du bail; • une copie de l'avis d'augmentation du loyer ou de l'avis de modification. <p>Renseignements facultatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une copie de la plainte écrite au propriétaire; • une photo ou un autre élément de preuve qui contribuerait à exposer le cas; • les déclarations des témoins, y compris les numéros de téléphone.

Problème/Étapes	Plan d'action privilégié
<p>4^e étape – Enquête du médiateur des loyers</p>	<p>Le médiateur des loyers examinera l'avis et demandera au propriétaire de fournir les éléments de preuve suivants :</p> <p>Pour un avis d'augmentation du loyer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'avis écrit a été délivré dans la période exigée; • la validité de l'avis : <p><u>Locations à terme fixe</u> : Selon les dispositions acceptées dans le bail.</p>
<p>4^e étape – Enquête du médiateur des loyers (suite)</p>	<p><u>Locations de longue durée</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'avis d'augmentation du loyer constitue un document distinct de tout autre avis ou reçu remis au locataire; • l'augmentation de loyer demandée est appliquée au même pourcentage pour chaque logement d'un même immeuble; • l'augmentation de loyer demandée est raisonnable par rapport au loyer demandé pour des logements situés dans la même région géographique. <p><u>Emplacements de maisons mobiles</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'avis d'augmentation du loyer constitue un document distinct de tout autre avis ou reçu remis au locataire; • l'augmentation de loyer demandée est appliquée au même pourcentage pour chaque terrain du parc de maisons mobiles ou situé dans une même section du parc; • l'augmentation de loyer demandée se compare au loyer des terrains de la même région géographique ou de la même section du parc de maisons mobiles. <p>Pour un avis de modification :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'avis écrit a été délivré dans la période exigée et précisait les dispositions à modifier; • la validité de l'avis délivré n'entre en conflit avec aucune partie de la <i>Loi</i>. <p><u>Locations de longue durée ou locations d'emplacements de maisons mobiles</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les modifications demandées doivent être justes et raisonnables.
<p>5^e étape – Résolution du différend</p>	<p>Le médiateur des loyers assigné fondera sa décision sur les lois et sur les renseignements fournis par les deux parties. Le Tribunal sur la location de locaux d'habitation tente de résoudre les différends de location dans un délai de 30 jours.</p> <p>Si le locataire n'est pas satisfait de la décision du médiateur des loyers, il peut en appeler par écrit au médiateur en chef des loyers <u>dans les sept jours suivant la réception de la décision du médiateur des loyers</u>. Le médiateur en chef des loyers examinera le cas selon les mêmes critères.</p> <p>Il est possible, dans les sept jours suivant la réception de la décision du médiateur des loyers, de faire appel de cette décision en envoyant un avis de requête à un juge de la Cour du Banc de la Reine du Nouveau-Brunswick.</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