

## Augmentations de loyer

### Nouveau-Brunswick

#### Tribunal sur la location de locaux d'habitation

##### **De combien le propriétaire peut-il augmenter le loyer?**

La *Loi sur la location de locaux d'habitation* permet à un propriétaire d'augmenter le loyer, en donnant un préavis de trois mois pour un bail à durée déterminée ou d'un bail annuel et de deux mois pour un bail mensuel. La *Loi* n'encadre pas le montant d'augmentation du loyer.

##### **Pourquoi n'y a-t-il pas de contrôle des loyers au Nouveau-Brunswick?**

Les loyers résidentiels sont établis selon les conditions du marché. Un propriétaire qui augmente ses loyers de façon déraisonnable risque de perdre des locataires. Il n'y aurait aucun avantage à contrôler les loyers. En outre, il a été démontré que le contrôle des loyers rend les propriétaires réticents à investir dans des biens immobiliers et à les entretenir. Ce qui peut réduire le nombre et la qualité des logements disponibles.

La *Loi sur la location de locaux d'habitation* prévoit des mesures de protection contre des augmentations de loyer indues pour des locations de longue durée et il existe des dispositions permettant au Tribunal d'examiner un avis d'augmentation de loyer pour s'assurer qu'il est conforme aux conditions du marché.

Selon les données recueillies par la SCHL en 2019, le Nouveau-Brunswick se classe au 2<sup>e</sup> rang des loyers les moins élevés.

Un examen de toutes les provinces ayant une législation sur le contrôle des loyers montre que cette mesure n'entraîne pas des augmentations de loyer moins élevées.

##### **Que faire si un locataire a besoin d'aide pour comprendre son augmentation de loyer?**

Les locataires peuvent en tout temps poser des questions au sujet de leur bail à leur propriétaire. S'ils n'obtiennent pas de réponses à leurs questions, ils peuvent soumettre une Demande d'intervention au Tribunal sur la location de locaux d'habitation pour demander une révision de l'avis, ils doivent inclure une copie de l'avis d'augmentation reçu.

##### **À quel moment un propriétaire peut-il augmenter le loyer?**

##### **Locations périodiques (notamment les locations à la semaine, au mois ou à l'année) :**

Le propriétaire a le droit d'augmenter le loyer pour n'importe lequel de ces types de location, à condition de le faire par écrit et de donner au locataire le préavis voulu.



**Locations de longue durée :** Une fois qu'un locataire est considéré comme un locataire de longue durée en vertu de la *Loi*, le propriétaire doit suivre les étapes suivantes afin d'augmenter le loyer :

- Émettre un avis d'augmentation du loyer rédigé sur un document distinct de tout autre avis ou reçu;
- Augmenter le loyer pour chaque logement du même immeuble, au même pourcentage, ou bien augmenter le loyer en lien avec ce qui est raisonnablement facturé pour des logements comparables dans la même région géographique.

**Les locataires disposent de 15 jours après réception de l'avis d'augmentation du loyer** du propriétaire pour soumettre une Demande d'intervention au Tribunal sur la location de locaux d'habitation afin de demander une révision de l'avis.

**Quel est le préavis pour une augmentation de loyer?**

Type de bail	Préavis minimum
À terme fixe	Le propriétaire peut augmenter le loyer si le montant et la date de l'augmentation sont indiqués à la sous-section 4A(5) du bail; ou en donnant au moins trois mois de préavis si la section 4A(5) du bail le permet, mais ne précise pas la date.
Hebdomadaire	Au moins deux mois
Mensuel	Au moins deux mois
Annuel ou de longue durée	Au moins trois mois
Emplacement de maison mobile	Au moins six mois

**Comment le préavis doit-il être transmis?**

L'augmentation du loyer doit être présentée sur un document distinct de tout autre avis ou reçu remis au locataire par le propriétaire et indiquer :

- Le nom du locataire,
- L'adresse des locaux,
- Le montant de l'augmentation,
- La date de prise d'effet,
- Et signé par le propriétaire ou son agent(e)

**Que faire si un locataire n'accepte pas de payer le montant majoré du loyer dans le cadre de leur bail?**

Le locataire peut mettre fin au bail la veille de la date de prise d'effet de l'augmentation. Il doit informer le propriétaire par écrit de son intention de mettre fin au bail; le document doit indiquer l'adresse des locaux, la date et être signé par le locataire.



**Qu'est-ce qu'une location de longue durée?**

Une location de longue durée est une location qui s'applique à tous les logements, sauf les maisons mobiles, qui ont été occupés par le même locataire durant au moins cinq années consécutives.

**Que faire si un locataire de longue durée (plus de 5 ans) estime que l'augmentation est trop élevée par rapport au loyer de logements comparables dans la même région géographique?**

Un locataire de longue durée qui a reçu un avis d'augmentation peut soumettre une Demande d'intervention au Tribunal sur la location de locaux d'habitation dans les 15 jours suivant l'avis afin de demander une révision par un médiateur des loyers.

***Pour un complément d'information sur les augmentations de loyer ou sur d'autres aspects des baux résidentiels au Nouveau-Brunswick, n'hésitez pas à appeler le 1-888-762-8600 ou à écrire à [jeloue@snb.ca](mailto:jeloue@snb.ca).***

