PUBLIC LEGAL INFORMATION
Association of NL

Location à usage d'habitation

à Terre-Neuve-et-Labrador

Informations sur les droits et les responsabilités des locataires et des propriétaires en vertu de la réglementation de Terre-Neuve-et-Labrador sur la location à usage d'habitation

TABLE DES MATIÈRES

Ce livret est-il utile pour vous ?

Loi sur la location à usage d'habitation 1

Ce livret est-il utile pour vous ? 1

Location à usage d'habitation 1

Note importante 1

Avant d'emménager

État des lieux avant acceptation 2

Savoir à quoi vous vous engagez 2

Conditions statutaires 3

Dépôt de garantie 4

Loyer futur 4

Assurance du preneur 4

Discrimination 5

Pendant que vous occupez les locaux

Responsabilités du propriétaire et du locataire 7

Entrée et accès 8

Jouissance paisible 8

Sous-location 8

Coupure de services essentiels 8

Loyer payé autrement qu'avec de l'argent 8

Loyer pour les contrats de location à durée déterminée 8

Frais pour défaut de paiement du loyer 8

Augmentation de loyer 9

Registre des paiements du locataire 9

Harcèlement 9

Avis de résiliation

Avis de résiliation du contrat de location 9

Résiliation sans motif 10

Avis de résiliation à court terme 10

Résiliation pour défaut de paiement du loyer 10

Résiliation en cas de violation substantielle 10

Résiliation lorsque les locaux sont inhabitables 11

Résiliation pour ingérence dans la jouissance paisible 11

Résiliation lorsque le locataire est victime de violence familiale 11

Résiliation dans des circonstances exceptionnelles 12

Expulsion du locataire 12

Comment signifier un avis 12

Entrée du public 12

Abandon des locaux par le locataire 13

Biens personnels abandonnés 13

Saisie de biens 13

Conseil de la location à usage d'habitation

Pouvoir du directeur 14

Enquêtes 14

Demandes au directeur 14

Plus de renseignements et aide

Services de Terre-Neuve-et-Labrador - Location à usage d'habitation 16

Information juridique du public Association de Terre-Neuve-et-Labrador 17

Logement hors campus de l'Université Memorial 17

Commission des droits de la personne de Terre-Neuve-et-Labrador 17

Gendarmerie royale du Canada (GRC) 18

Force constabulaire royale de Terre-Neuve (FCR) 18

Ce livret est-il utile pour vous ?

Note importante

Ce livret n'est fourni qu'à titre d'information générale. De plus, il arrive que les lois subissent des modifications de temps à autre. Toute personne qui désire obtenir des conseils au sujet de sa situation juridique particulière devrait consulter un avocat.

Loi sur la location à usage d'habitation

Dans la province de Terre-Neuve-et-Labrador, c'est la ***loi de 2018 sur la location à usage d'habitation (LLUH)*** qui régit les relations entre les propriétaires et les locataires. La loi énonce les droits et les responsabilités des propriétaires et des locataires. Elle réglemente des questions telles que les augmentations de loyer, la résiliation d'une location, le règlement des différends, ainsi que de nombreuses autres questions.

Ce livret est-il utile pour vous ?

Tout d'abord, vous devriez vérifier si la *LLUH* s'applique à vous. Elle ne concerne pas les locations commerciales (telles que la location d'un espace de bureau). La *LLUH* s'applique à la plupart des logements locatifs de Terre-Neuve-et-Labrador.

Cependant, certains types de logements **ne sont pas** couverts par la *LLUH*, par exemple :

- les hébergements fournis par un établissement d'enseignement à ses étudiants (par exemple, résidence à MUN) ;
- les hébergements dans un hôpital ou une maison de retraite ;
- les hébergements fournis pour abriter temporairement les personnes dans le besoin ;
- les hôtels, motels, auberges, etc. ;;
- les établissements pénitentiaires ;
- les coopératives ;
- les propriétés commerciales ;
- les accords de location-vente.

La liste ci-dessus n'est pas exhaustive. Consultez l'article 3 de la *LLUH* pour obtenir des informations plus complètes sur les hébergements inclus et exclus, disponibles dans la section propriétaire et locataire du site Web des services de Terre-Neuve-et-Labrador : https://www.servicenl.gov.nl.ca/landlord/index.html

Location à usage d'habitation

La **section dédiée à la location à usage d'habitation** des services du gouvernement provincial de Terre-Neuve-et-Labrador régit la médiation et le règlement des différends entre les propriétaires et les locataires. La division de la location à usage d'habitation a un site Web qui contient des informations détaillées pour les propriétaires et les locataires. Visitez : https://www.servicenl.gov.nl.ca/landlord/index.html. Vous pouvez poser des questions relatives à votre situation particulière en composant le 1-877-829-2608 (sans frais depuis toutes les régions de Terre-Neuve-et-Labrador).

Avant d'emménager

Voici certaines choses que le locataire doit savoir avant d'emménager dans un bien locatif.

État des lieux avant acceptation

Avant que le locataire n'accepte la responsabilité d'un bien locatif, la première étape consiste à faire un état des lieux. Les locaux doivent être vacants lors de l'état des lieux d'entrée, et le propriétaire et le locataire potentiel doivent inspecter les locaux ensemble. Un modèle de *rapport sur l'état des lieux des biens locatifs* est disponible dans la section « formulaires » du site Web dédié à la location à usage d'habitation à l'adresse https://www.servicenl.gov.nl.ca/landlord/condition_report.pdf

Notez tous les dommages tels que les trous, les rayures et les brûlures. Le propriétaire et le locataire doivent ensuite signer et conserver une copie du rapport d'inspection. Il est recommandé que les deux parties prennent des photos (horodatées) avant le début de la location et à nouveau une fois la location terminée. Cela peut vous aider à vous protéger contre de futures réclamations. Lorsque votre période de location prend fin, vous et le propriétaire devez également effectuer un état des lieux de sortie.

Savoir à quoi vous vous engagez

Votre contrat de location constitue la base de la relation contractuelle entre vous et le propriétaire. Qu'il soit écrit, verbal ou implicite, l'accord est un contrat juridiquement contraignant entre les deux parties. Vous devez savoir ce que vous acceptez. La ***LLUH*** réglemente cette relation contractuelle.

Le contrat de location (ou « bail ») énonce :

- quel loyer le locataire s'engage à payer ;
- la durée de la location ;
- les locaux que le propriétaire s'engage à fournir ;
- d'autres conditions à respecter.

Il existe différents types de contrats de location. Par exemple :

- à la semaine ;
- au mois ;
- à durée déterminée (pas moins de six mois et pas plus de 12 mois).

Chaque contrat de location, qu'il soit écrit, verbal ou implicite, est présumé conférer certains droits et responsabilités fondamentaux en vertu de la *loi de 2018 sur la location à usage d'habitation.* Ces conditions sont appelées conditions statutaires et **doivent** être respectées même si le bail en dispose autrement. Une condition du contrat de location qui est contraire à l'une de ces conditions statutaires n'a aucun effet juridique.

Voici la liste des conditions statutaires telles qu'énoncées à l'article 10 de la LLUH :

« **1. Obligation du propriétaire**

(a) Le propriétaire doit maintenir les locaux d'habitation en bon état de réparation et aptes à l'habitation pendant la location et doit se conformer à la loi concernant la santé, la sécurité et le logement.

(b) L'alinéa (a) s'applique indépendamment du fait que, lorsque le propriétaire et le locataire ont conclu le contrat de location, le locataire avait connaissance d'un état de non-réparation, d'inaptitude à l'habitation ou de la violation d'une loi relative à la santé, à la sécurité ou au logement dans les locaux.

2. Obligation du locataire

Le locataire doit maintenir les locaux propres et réparer les dommages causés par un acte délibéré ou une négligence commise par lui-même ou une personne qu'il aurait autorisée à pénétrer dans les locaux.

3. Cession ou sous-location de locaux d'habitation

Le locataire peut céder ou sous-louer les locaux d'habitation sous réserve du consentement écrit du propriétaire, et le propriétaire ne doit pas refuser de donner son consentement de manière arbitraire ou déraisonnable et ne doit pas facturer des frais supérieurs aux dépenses réellement engagées par le propriétaire pour donner son consentement.

4. Atténuation de l'abandon

Lorsque le locataire abandonne les locaux, le propriétaire doit atténuer les dommages qui peuvent être causés par l'abandon dans la mesure où une partie au contrat est tenue par la loi d'atténuer ces dommages.

5. Entrée dans les locaux d'habitation

Sauf en cas d'urgence, le propriétaire ne peut pas pénétrer dans les lieux sans le consentement du locataire à moins que :

(a) un avis de résiliation du contrat de location ait été envoyé et l'entrée se fasse à une heure raisonnable dans le but de faire visiter les lieux à un locataire ou acheteur potentiel et qu'un effort raisonnable ait été fait pour donner au locataire un préavis d'au moins 4 heures ;

(b) l'entrée soit faite à une heure raisonnable et un avis écrit de l'heure d'entrée ait été envoyé au locataire au moins 24 heures à l'avance ; ou

(c) le locataire ait abandonné les locaux en vertu de l'article 31.

6. Portes d'entrée

Sauf consentement mutuel, ni le propriétaire ni le locataire ne doivent, pendant l'utilisation ou l'occupation des locaux, modifier une serrure ou un système de verrouillage d'une porte donnant accès auxdits locaux.

7. Jouissance paisible

(a) Le locataire ne doit pas interférer de manière déraisonnable avec les droits du propriétaire ou d'autres locataires dans les locaux, une partie commune ou la propriété dont ils font partie.

(b) Le propriétaire ne doit pas interférer de manière déraisonnable avec la jouissance paisible du locataire des locaux, d'une partie commune ou de la propriété dont ils font partie.

8. Coupure de services essentiels

Le propriétaire ou le locataire ne doit pas, sans le consentement écrit de l'autre partie au contrat de location, couper ou faire couper le chauffage, l'eau ou l'électricité des locaux.

(2) Lorsque le propriétaire et le locataire concluent un contrat de location écrit, les conditions énoncées au paragraphe (1) doivent être reproduites dans le contrat sans variation ni modification. »

Qu'un contrat de location soit verbal ou écrit, tout changement ou ajout au contrat de location doit toujours être fait par écrit. Un exemple de contrat de location est disponible dans la section propriétaire et locataire du site Web des services du gouvernement de Terre-Neuve-et-Labrador :
https://www.servicenl.gov.nl.ca/landlord/rental_agreement.pdf

Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est une somme d'argent que le propriétaire exige du locataire au moment de la conclusion d'un contrat de location, en plus du loyer payé. Le montant dépend du type de contrat de location. Les directives suivantes sont utilisées pour déterminer le montant du dépôt de garantie selon les différents type de contrats de location :

- paiements de location à la semaine, dépôt de garantie jusqu'à deux semaines de loyer,
- au mois, jusqu'à ¾ du loyer d'un mois,
- à durée déterminée (de six à 12 mois), jusqu'à ¾ du loyer d'un mois.

Le propriétaire doit fournir au locataire un reçu écrit où figure le dépôt de garantie et placer le dépôt dans un compte distinct en fiducie portant intérêt s'il loue 3 locaux ou plus, réservé uniquement aux dépôts de garantie.

Le propriétaire n'est pas propriétaire du dépôt de garantie. À moins que le propriétaire ne formule une réclamation pour tout ou une partie du dépôt de garantie, il doit le restituer au locataire, avec les intérêts qu'il a générés, dans les **10 jours** suivant le départ du locataire des lieux. Si le propriétaire ne formule pas de réclamation, il n'y aura pas d'audience et il devra restituer le dépôt de garantie. Si le propriétaire formule une réclamation pour tout ou partie du dépôt de garantie, le propriétaire et le locataire créeront un accord écrit sur la façon dont le dépôt de garantie sera distribué, ou bien ils pourront demander au directeur de la location à usage d'habitation de déterminer comment il sera
distribué.

Loyer futur

Bien que le propriétaire puisse demander des chèques postdatés pour payer votre loyer, il ne peut pas exiger de paiements antidatés, comme le paiement du loyer de la semaine dernière ou du mois dernier. Il ne peut pas non plus exiger le paiement d'un loyer plus élevé que tout autre paiement régulier.

Assurance du preneur

Peu importe le peu que vos biens valent, pensez à combien il vous en coûterait pour remplacer tout ce que vous possédez : meubles, électroménagers, linge, fournitures et effets personnels. C'est là qu'intervient l'assurance du preneur. C'est un moyen de protéger vos biens en cas d'incendie, d'inondation ou d'autres catastrophes. L'assurance propriétaire ne couvre normalement pas les biens du locataire. Le locataire est donc responsable d'assurer ses effets personnels.

L'assurance du preneur est souvent assez abordable. Il vaut la peine de vérifier si l'assurance du preneur est disponible et ce qu'elle couvre.

Discrimination

La discrimination en matière de logement peut être un problème important dans un marché concurrentiel. Cependant, la ***loi de 2010 sur les droits de la personne*** de Terre-Neuve-et-Labrador énonce les motifs pour lesquels la discrimination est interdite.

La *loi de 2010 sur les droits de la personne* est une loi qui protège les individus contre la discrimination fondée sur certaines caractéristiques personnelles. Ces caractéristiques personnelles sont parfois appelées « motifs ». Les dispositions de la loi s'appliquent au gouvernement, aux entreprises privées et aux particuliers.

Les motifs de discrimination interdits énumérés comprennent :

- la race
- la couleur de peau
- la nationalité
- l'origine ethnique
- l'origine sociale
- la croyance religieuse
- la religion
- l'âge
- l'identité de genre
- l'expression de genre
- le handicap
- le préjudice esthétique
- le sexe
- l'orientation sexuelle
- l'état matrimonial
- la situation de famille
- la source de revenu
- les opinions politiques
- les infractions pénales sans rapport avec l'emploi

La loi interdit la discrimination lors de l'octroi de l'occupation d'un logement autonome (par exemple, le refus de louer un appartement à une personne en raison de sa situation de famille). La question de savoir si une situation constitue une discrimination dépend des circonstances spécifiques du cas. Il existe des exemptions lorsque la discrimination est autorisée en vertu de la loi. Par exemple, une limitation, une spécification, une exclusion, un refus ou une préférence en raison d'un handicap peut être autorisée lorsqu'il est déterminé qu'elle est basée sur une qualification de bonne foi par la commission.

La loi permet également aux propriétaires d'utiliser des informations sur le revenu, des vérifications de crédit, des références de crédit, des antécédents de location, des garanties ou d'autres pratiques commerciales similaires au cours de la sélection des locataires. Dans le cas de logements autonomes réservés aux personnes de 55 ans ou plus, l'offre ou la publicité est autorisée lorsque chaque logement est occupé par au moins une personne âgée de 55 ans ou plus.

Pour demander des renseignements ou formuler une éventuelle plainte concernant une discrimination, vous pouvez téléphoner à la **Commission des droits de la personne de Terre-Neuve-et-Labrador** au 709-729-2709 ou sans frais au 1-800-563-5808. Leur adresse e-mail est : humanrights@gov.nl.ca et l'adresse du site Web est : https://thinkhumanrights.ca/

HUMAN RIGHTS COMMISSION

Newfoundland and Labrador

Pendant que vous occupez les locaux

Responsabilités du propriétaire et du locataire

Le propriétaire et le locataire ont un certain nombre d'obligations, dont certaines sont soulignées ci-dessous. Les informations ci-dessous proviennent du site Web dédié à la location à usage d'habitation et ne constituent qu'une liste partielle. Pour plus d'informations, visitez la section propriétaire et locataire du site Web des services de Terre-Neuve-et-Labrador à l'adresse
https://www.servicenl.gov.nl.ca/landlord/index.html

Le propriétaire doit :

- Fournir au locataire une copie de la *loi de 2018 sur la location à usage d'habitation* et une copie du contrat de location dans les **10 jours** suivant sa signature. S'il s'agit d'un accord verbal ou implicite, le propriétaire doit fournir au locataire un avis écrit contenant les informations prescrites dans la réglementation dans les **10 jours** suivant la conclusion du contrat de location ;
- fournir au locataire un avis écrit du nom et du numéro de téléphone du propriétaire et de l'adresse où les documents peuvent être signifiés et, si le propriétaire a chargé un agent de gérer les locaux d'habitation, il doit fournir le nom, le numéro de téléphone et l'adresse de cette personne. Le propriétaire doit immédiatement informer le locataire par écrit de tout changement dans ces informations pendant la location ;
- mener une enquête suite aux plaintes des locataires concernant des perturbations ou des réparations dès que possible et essayer de résoudre le problème ;
- ne pas changer ou modifier le verrouillage ou le système de verrouillage pendant la location sans fournir
  une copie de la nouvelle clé au locataire ;
- effectuer les réparations et maintenir le logement en bon état ;
- ne pas interférer avec la vie privée raisonnable du locataire ou la jouissance paisible de la propriété ;
- fournir et entretenir suffisamment les portes et les serrures pour rendre le logement raisonnablement sûr ; et
- ne jamais pénétrer dans le logement sans avoir envoyé un avis d'entrée conforme, sauf en cas d'urgence.

Le locataire doit :

- payer le loyer à temps. Les propriétaires peuvent infliger une pénalité de retard de 5,00 $ pour le premier jour de retard du loyer (ou « arriéré ») et de 2,00 $ pour chaque jour supplémentaire d'arriéré jusqu'à un maximum de 75,00 $.
- maintenir la propreté du logement en permanence ;
- prendre des précautions raisonnables pour ne pas endommager les locaux et, si des dommages se produisent, les réparer correctement dans un délai raisonnable. vous êtes également responsable des dommages causés par les personnes que vous autorisez dans les locaux ;
- ne pas interférer avec la vie privée raisonnable ou la jouissance paisible du propriétaire ou d'autres personnes dans la propriété locative ; et
- respecter les règles et règlements raisonnables du propriétaire.

Entrée et accès

Le propriétaire ne peut normalement pénétrer dans le logement locatif qu'après avoir envoyé un avis écrit au locataire ou avec le consentement du locataire. Par exemple, si le propriétaire souhaite faire visiter les lieux à un locataire potentiel après qu'un avis de résiliation ait été envoyé, il doit donner un préavis d'au moins 4 heures. Pour effectuer un état des lieux général ou une entrée pour toute autre raison à une heure raisonnable, le propriétaire doit donner un préavis écrit d'au moins 24 heures. En cas d'urgence, le propriétaire peut pénétrer dans le logement locatif à tout moment.

Ni le propriétaire, ni le locataire ne peuvent changer les serrures, sauf consentement mutuel.

Jouissance paisible et vie privée raisonnable

Les propriétaires et les locataires ne doivent pas interférer avec la jouissance paisible de l'autre et l'intimité raisonnable des locaux.

Sous-location ou cession

Le locataire peut sous-louer ou céder l'appartement à condition que le propriétaire donne son consentement écrit. Le propriétaire ne peut pas refuser arbitrairement de donner son consentement.

Coupure de services essentiels

Les propriétaires et les locataires ne doivent pas, sans le consentement écrit de l'autre partie au contrat de location, couper les services essentiels tels que le chauffage, l'eau ou l'électricité.

Loyer payé autrement qu'avec de l'argent

Lorsque le loyer est payé en partie ou en totalité autrement qu'avec de l'argent, le propriétaire doit remettre au locataire une lettre écrite précisant le montant du paiement et la valeur de l'article ou du service associé au paiement. Lorsqu'aucune valeur n'est associée, le directeur
de la division de la location à usage d'habitation peut établir la valeur de l'article.

Loyer pour les contrats de location à durée déterminée

Le loyer doit être payé en versements égaux, que le montant total du loyer payable pour la durée soit indiqué ou non.

Frais pour défaut de paiement du loyer

Le propriétaire peut exiger le paiement de pénalités lorsque le loyer n'est pas payé à temps ou lorsqu'un chèque est retourné en raison de « fonds insuffisants ». Le propriétaire peut infliger au locataire des pénalités du même montant que celui facturé au propriétaire par l'institution financière.

Augmentation de loyer

Le propriétaire ne peut pas augmenter le loyer pendant la durée d'un bail à durée déterminée.

Pour les locations à la semaine ou au mois, le propriétaire ne peut pas augmenter le loyer au cours des 12 premiers mois du contrat de location ou plus d'une fois par période de 12 mois après cela.

Les locataires doivent être informés par écrit de l'augmentation de loyer au moins huit semaines avant le changement dans le cas d'une location à la semaine, et au moins six mois avant le changement dans le cas d'une location au mois.

La coupure d'un service essentiel ou l'annulation d'un privilège, d'un arrangement ou autre pourrait être considérée comme une augmentation de loyer. Par exemple, si le coût de location comprenait normalement les services essentiels, puis que le locataire a été tenu de « payer ses charges » (payer ses propres services essentiels), cela pourrait être considéré comme une augmentation de loyer.

Si le propriétaire et le locataire en conviennent par écrit, le propriétaire peut augmenter le loyer lorsque l'augmentation est due à la fourniture d'un service, d'une installation, d'un privilège ou d'un avantage.

Registre des paiements du locataire

Le propriétaire doit tenir un registre à jour de tous les fonds reçus de la part du locataire, car le directeur de la location à usage d'habitation peut lui exiger la production de la correspondance et du registre à tout moment.

Les locataires doivent tenir des registres et demander un reçu pour tout loyer et dépôt de garantie payé.

Harcèlement

Il est illégal que le propriétaire harcèle le locataire et que le locataire harcèle le propriétaire. Étant donné que le harcèlement peut être difficile à prouver, il convient de prendre des notes détaillées de ce qui se passe et, si nécessaire, de contacter la police ou d'essayer d'obtenir des conseils juridiques. Les coordonnées de la Gendarmerie royale du Canada et de la Force constabulaire royale de Terre-Neuve sont disponibles à la fin de ce livret.

Avis de résiliation

Avis de résiliation du contrat de location

L'avis de résiliation est un document écrit qu'une partie utilise pour informer l'autre qu'elle doit ou est sur le point de quitter les locaux. À moins que le propriétaire et le locataire ne conviennent par écrit d'un préavis plus long, le locataire doit normalement donner un préavis en cas de résiliation du contrat de location :

Résiliation sans motif

- *Si les locaux d'habitation sont une maison mobile* : le propriétaire doit donner un préavis d'au moins six mois avant la fin de la période de location et le locataire doit donner un préavis d'au moins un mois ;
- *Bail à durée déterminée* : le propriétaire doit donner un préavis d'au moins trois mois avant la fin de la durée déterminée et le locataire doit donner un préavis d'au moins deux mois ;
- *Bail au mois* : le propriétaire doit donner un préavis d'au moins trois mois avant la fin de la période de location et le locataire doit donner un préavis d'au moins un mois ;
- *Bail à la semaine* : le propriétaire doit donner un préavis d'au moins quatre semaines avant la fin de la période de location et le locataire doit donner un préavis d'au moins une semaine.

Avis de résiliation à court terme

Il existe des cas où l'exigence de préavis peut être raccourcie en fonction des circonstances. Certaines de ces situations, reproduites à partir des informations du site Web dédié à la location à usage d'habitation, sont décrites ci-dessous (liste non exhaustive) :

Résiliation pour défaut de paiement du loyer

Lorsqu'il s'agit d'une location à durée déterminée ou au mois :

- le propriétaire peut envoyer au locataire un avis de résiliation qui prendra effet **10 jours** ou plus après la signification de l'avis (dans le cas d'**arriérés de paiement de 5 jours**).

Lorsqu'il s'agit d'une location à la semaine :

- le propriétaire peut envoyer au locataire un avis de résiliation qui prendra effet **au moins trois jours** après la signification de l'avis (dans le cas d'arriérés de paiement d'au moins **trois jours**).

Si le locataire paie le montant total du loyer à terme échu, plus les pénalités de retard le cas échéant, avant la date spécifiée dans l'avis, l'avis est considéré nul et non avenant. Cependant, cette règle ne s'applique pas lorsqu'un avis de résiliation a été envoyé au locataire plus de deux fois au cours d'une période de 12 mois.

Résiliation en cas de violation substantielle

Une violation substantielle est une activité ou quelque chose qui affecte la valeur ou l'intégrité des locaux. Il peut s'agir, par exemple, de fumer ou d'avoir un animal de compagnie lorsque le contrat de location interdit spécifiquement de fumer ou d'avoir des animaux de compagnie.

Lorsque le propriétaire ou le locataire commet une violation substantielle, l'autre partie peut émettre un avis écrit de la violation ainsi qu'une demande de réparation du problème. Si la partie qui a commis la violation ne parvient pas à remédier au problème, l'autre partie peut émettre un avis de résiliation. Lorsque les locaux sont loués au mois, ou pour une durée déterminée, ou s'il s'agit d'une maison mobile, l'avis de résiliation doit être émis au moins un mois avant la fin de la période de location. En cas de location à la semaine, l'avis doit être émis au moins une semaine avant la fin de la période de location.

Résiliation lorsque les locaux sont inhabitables

Lorsque le propriétaire ne parvient pas à maintenir les locaux dans un état « apte à l'habitation », le locataire peut notifier au propriétaire que le contrat de location est résilié et qu'il quitte les locaux immédiatement.

L'« aptitude à l'habitation » n'est pas définie dans la LLUH. Cependant, les locaux peuvent être considérés comme inhabitables lorsque le propriétaire ou le locataire provoque la coupure de services essentiels tels que le chauffage ou l'eau, lorsqu'une autorité municipale, provinciale ou fédérale détermine que les locaux sont inhabitables, ou s'ils sont inondés. Si vous vous demandez si vos locaux relèveraient de cette définition, vous devez contacter la division de la location à usage d'habitation. Lorsque le locataire rend des locaux inaptes à l'habitation, le propriétaire peut notifier au locataire que le contrat de location est résilié et qu'il est tenu de quitter les lieux immédiatement.

Même si le propriétaire n'entretient pas correctement les locaux, les locataires ne peuvent pas renoncer à payer le loyer. Le locataire doit contacter le propriétaire par écrit en décrivant les travaux requis, et si les travaux demandés ne sont pas réalisés dans un « délai raisonnable », il peut contacter la division de la location à usage d'habitation pour obtenir de l'aide. Le locataire serait alors habilité à émettre un avis de résiliation ou à demander une audience si la situation n'est pas corrigée.

Résiliation pour ingérence dans la vie privée raisonnable et la jouissance paisible

Si le propriétaire interfère avec la jouissance paisible du locataire, ce dernier peut émettre un avis écrit de résiliation qui prendra effet au moins 5 jours et au plus 14 jours après la date de l'avis.

Si le locataire interfère avec la jouissance paisible du propriétaire ou d'autres locataires, le propriétaire peut émettre un avis de résiliation par écrit qui prendra effet au moins 5 jours après la date de l'avis.

Résiliation lorsque le locataire est victime de violence familiale

Le locataire peut résilier un contrat de location avec un préavis de 30 jours s'il estime qu'en raison de violence familiale, sa sécurité ou celle d'un enfant vivant avec lui est menacée. Dans ce type de situation, le locataire, ou une personne agissant en son nom à titre professionnel, est tenu de s'adresser au directeur de la location à usage d'habitation.

La demande doit être accompagnée d'une copie de l'ordonnance de protection en vigueur ou d'une déclaration confirmant la violence familiale exercée par une personne identifiée.

Parmi les types d'ordonnance de protection identifiés ci-dessous, n'importe lequel peut être joint à l'avis de résiliation pour cause de violence familiale :

- une ordonnance de protection d'urgence ;
- une injonction d'éloignement ;
- un engagement de ne pas troubler l'ordre public ; ou
- toute autre ordonnance de protection similaire.

Si la demande est approuvée par le directeur, ce dernier enverra un certificat avec l'avis de résiliation au locataire. Le certificat sera valable pendant 90 jours à compter de la date d'émission.

Une fois que le propriétaire a reçu l'avis de résiliation, le contrat de location sera résilié pour tous les locataires du logement et le propriétaire sera responsable d'informer les locataires qu'il a reçu et accepté un avis de résiliation et la date de résiliation effective.

Résiliation dans des circonstances exceptionnelles

Le locataire peut donner un préavis écrit d'un mois, accompagné de preuves dans certaines circonstances. Il s'agit notamment de la mauvaise santé du locataire, de la réduction du revenu du locataire, de la mauvaise santé d'une personne qui a fourni une aide financière pour le paiement du loyer du locataire, de la mauvaise santé d'un membre de la famille lorsque le locataire est tenu de s'installer avec ce membre de la famille, du locataire admis dans une maison de retraite ou du décès du locataire.

Expulsion du locataire

Si le locataire ne déménage pas après un avis valide, le propriétaire peut entamer une procédure d'expulsion. Cela nécessite de faire une demande auprès du directeur de la location à usage d'habitation. Pour plus d'informations sur la procédure d'expulsion et le coût de la demande, contactez la division de la location à usage d'habitation.

Comment signifier un avis

L'avis peut être signifié au propriétaire ou au locataire par :

- voie électronique ;
- remise en main propre ;
- remise à une personne d'au moins 16 ans qui vit apparemment avec la personne ;
- remise dans la boîte aux lettres ou sous la porte d'accès aux locaux ;
- envoi à la personne par courrier recommandé ou express prépayé à l'endroit désigné pour payer le loyer ou où le propriétaire/locataire exerce ses activités ;
- envoi par service de messagerie ; ou
- toute autre méthode autorisée par le directeur.

Lorsque le propriétaire ou le locataire est une entreprise, l'avis peut être signifié personnellement au directeur, au responsable ou au dirigeant de l'entreprise, comme suit :

- en le déposant au bureau de l'entreprise ;
- en l'envoyant à l'entreprise par courrier recommandé ou express prépayé ou par service de messagerie ; ou
  toute autre méthode autorisée par le directeur.

Entrée du public

Le propriétaire ne peut pas restreindre l'accès raisonnable à un bien locatif par un membre du public, y compris les personnes qui distribuent du matériel électoral.

Abandon des locaux par le locataire

Le propriétaire peut supposer que le locataire a abandonné la propriété lorsque ce dernier a cédé les locaux, que le contrat de location n'est pas résilié et que le loyer est en retard. Lorsque le locataire abandonne les locaux, le propriétaire peut en prendre possession.

Lorsque le propriétaire a l'intention de prendre possession des locaux abandonnés, il doit donner un préavis de **24 heures** informant de son intention de le faire.

Biens personnels abandonnés

Lorsque le locataire abandonne la propriété, le propriétaire doit conserver ses biens personnels dans un entrepôt ou dans les locaux pendant **30 jours**. Si possible, il fournira un inventaire au directeur et au locataire. Le locataire qui souhaite récupérer ses biens personnels doit payer les frais d'entreposage du propriétaire avant d'en reprendre possession. Lorsque les biens personnels n'ont pas de valeur monétaire, sont insalubres ou dangereux, ou ne valent pas le prix de l'entreposage ou de la vente, le directeur peut autoriser leur élimination.

Si le locataire ne reprend pas ses biens, ceux-ci peuvent être vendus et les recettes serviront à couvrir les frais engagés par le propriétaire et à l'indemniser, tel qu'indiqué par le directeur. Le reste de l'argent doit être remis au directeur avec un relevé de compte écrit concernant la vente et la distribution des recettes. Le directeur doit détenir ces fonds en fiducie pour le locataire, mais s'ils ne sont pas réclamés au cours de l'année suivante, ils seront destinés au fonds des recettes consolidées.

Saisie de biens

Le propriétaire ne peut en aucun cas saisir vos biens personnels.

Conseil de la location à usage d'habitation

Pouvoir du directeur

Le **directeur de la location à usage d'habitation** est responsable de l'administration générale de la LLUH, de l'exercice des pouvoirs et des fonctions de directeur conformément à la loi, et de la fourniture d'informations aux propriétaires et aux locataires.

Le directeur peut également statuer sur une question découlant d'un contrat de location ou de la *loi de 2018 sur la location à usage d'habitation*. Le directeur peut également attribuer des fonctions, y compris la médiation et le règlement des différends, au personnel qu'il juge approprié.

Enquêtes

Le directeur et les autres membres du personnel autorisés par le ministre peuvent pénétrer dans les locaux d'habitation, à une heure raisonnable, aux fins de mener une enquête ou une inspection en vertu de la *loi de 2018 sur la location à usage d'habitation*.

Demandes au directeur

Le propriétaire ou le locataire peut, **dans l'année suivant** la résiliation de la location, demander au directeur de déterminer si une disposition du contrat de location ou de la LLUH a été violée.

Les demandes doivent être accompagnées d'un formulaire et du paiement des frais prescrits par le ministre et adressées au directeur. Une fois la demande présentée, le demandeur doit signifier aux autres parties une copie de la demande remise en main propre, par courrier recommandé ou express ou par service de messagerie.

Cependant, le directeur peut refuser ou rejeter une demande à tout moment si, à la discrétion de la division de la location à usage d'habitation, l'affaire est jugée triviale, frivole, vexatoire ou n'a pas été engagée de bonne foi, et peut rendre une ordonnance à cet effet.

Le demandeur peut également retirer sa demande avant qu'une ordonnance ne soit rendue.

Après que le directeur de la location à usage d'habitation ait reçu une demande et ne l'ait pas rejetée en raison de son caractère trivial, frivole ou vexatoire, il y a deux solutions possibles :

1. Les parties peuvent être invitées à assister à une séance de médiation, où l'on tentera de régler l'affaire. Si l'affaire est réglée, les parties seront tenues de signer un document d'accord contraignant qu'elles devront respecter. Cela ne pourra faire l'objet d'un recours.
2. Si aucun accord n'est conclu, les parties peuvent témoigner lors d'une audience devant un arbitre. Le propriétaire et le locataire ont le droit d'être représentés par un avocat à tout stade de la procédure. Cependant, la procédure permet à une personne de se représenter elle-même.

Après la médiation ou l'audience, le directeur de la location à usage d'habitation peut rendre une ordonnance qui règle le différend entre les parties. Par exemple, si de l'argent est dû, le directeur peut ordonner qu'il soit payé. Si le bail a été violé, le directeur peut ordonner au propriétaire ou au locataire de se conformer aux conditions du bail. Le directeur peut également rendre une ordonnance déterminant qui a droit au dépôt de garantie ou si un avis de résiliation est valide ou non. Il existe un large éventail de décisions que le directeur peut prendre à la suite d'une audience.

Toutes les ordonnances sont régies par la loi. Une partie qui refuse de se conformer à l'ordonnance peut faire l'objet de poursuites. Cela peut inclure une amende allant jusqu'à 3 000 $ pour les particuliers et 10 000 $ pour les entreprises, ou un maximum de 4 mois d'emprisonnement. Si les parties ne sont pas satisfaites de l'ordonnance du directeur, le plaignant peut interjeter appel devant la Section de première instance de la Cour suprême. Un appel doit être interjeté au plus tard **30 jours** après que la copie de l'ordonnance du directeur ait été fournie au plaignant.

Les accords de médiation ne peuvent pas faire l'objet d'un réexamen ou d'un recours.

Plus de renseignements et aide

Vous pouvez trouver plus d'informations utiles sur la location à usage d'habitation en contactant les organismes suivants. Des informations supplémentaires sont disponibles en visitant leurs sites Web.

Services de Terre-Neuve-et-Labrador - Location à usage d'habitation

La division de la location à usage d'habitation assure la médiation et le règlement des différends entre les propriétaires et les locataires. Leurs services comprennent : le guide du propriétaire, des modèles de contrats de location, un calculateur de dépôt de garantie, les conditions statutaires, le guide du locataire, des modèles d'avis de résiliation et le règlement des plaintes/différends.

Contactez les bureaux de la division de la location à usage d'habitation suivants :

St. John's
Motor Registration Building
149 Smallwood Drive, PO Box 8700 Mount
Pearl, NL A1B 4J6
T : 709-729-2610 / 709-729-2608 / 709-729-5829
Sans frais : 1-877-829-2608
F : (709) 729-6998

Gander
Fraser Mall,
230 Airport Blvd
PO Box 2222
Gander, NL A1V 2N9 T :
(709) 256-1019
Sans frais : 1-877-829-2608
F : (709) 256-1438

Corner Brook
Sir Richard Squires Building
84 Mount Bernard Avenue PO
Box 2006
Corner Brook, NL A2H 6J8 T :
(709) 637-2445
Sans frais : 1-877-829-2608
F : (709) 637-2905

Le site Web dédié à la location à usage d'habitation contient des informations sur la division et des informations pratiques pour les propriétaires et les locataires. Visitez leur site Web sur : https://www.servicenl.gov.nl.ca/landlord/

L’Association pour l’information juridique publique de Terre-Neuve-et-Labrador

L'Association pour l'information juridique publique de Terre-Neuve et du Labrador (PLIAN) est un organisme à but non lucratif voué à l’éducation des Terre-Neuviens et des Labradoriens au sujet des lois. PLIAN aide à promouvoir des services d’information et d’éducation juridique du public dans le but d’accroître l’accès à la justice. Dans le cadre de nos services, nous mettons à disposition du public un annuaire des avocats.

L’annuaire des avocats est disponible pour les personnes qui ont besoin d’aide juridique. Les avocats qui souhaitent être inscrits dans notre base de données s’inscrivent chaque année et indiquent les domaines du droit dans lesquels ils préfèrent exercer. Les personnes qui contactent notre service se voient proposer le nom d’un avocat qui exerce dans un domaine particulier du droit.
Les personnes peuvent ensuite contacter l’avocat pour organiser une consultation d’une durée maximale de 30 minutes, moyennant des frais minimes. La proposition doit être fournie par écrit.

Contactez PLIAN :
T : (709) 722-2643 (de 8 h 30 à 13 h 30 du lundi au vendredi et de 18 h 00 à 21 h 00 le mercredi).
Sans frais : 1-888-660-7788 (de 8 h 30 à 13 h 30 du lundi au vendredi et de 18 h 00 à 21 h 00 le mercredi).

L’adresse de notre site Web est : www.publiclegalinfo.com

Logement hors campus de l’Université Memorial

Le service des affaires étudiantes de l’Université Memorial de Terre-Neuve dispose d’un bureau du logement hors campus qui permet aux étudiants de rechercher des locations, de recueillir des informations sur la ville de St. John’s et de discuter avec des coordinateurs.

Contactez le bureau du logement hors campus
de MUN T : (709) 864-3765 ou 864-4796
F : (709) 864-3520
E : och@mun.ca

L’adresse de leur site Web est : www.mun.ca/student/och/

Commission des droits de la personne de Terre-Neuve-et-Labrador

Pour demander des renseignements ou formuler une éventuelle plainte concernant une discrimination, vous pouvez téléphoner à la Commission des droits de la personne de Terre-Neuve-et-Labrador au 709-729-2709 ou sans frais au 1-800-563-5808.

L’adresse de leur site Web est : www.justice.gov.nl.ca/hrc/

Gendarmerie royale du Canada

Sans frais : 1-800-709-7267

L'adresse de leur site Web est : www.rcmp-grc.gc.ca

Force constabulaire royale de Terre-Neuve (FCR)

Nord-Est d'Avalon : (709) 729-8000
Bureau satellite : (709) 729-8175
Corner Brook : (709) 637-4100
Labrador-Ouest : (709) 944-7602
Churchill Falls : (709) 925-3524

L'adresse de leur site Web est : www.rnc.gov.nl.ca/

Les informations fournies dans ce livret ne visent pas à fournir des conseils juridiques, mais plutôt une vue d'ensemble du cadre juridique. Pour obtenir plus d'informations sur votre situation particulière, nous vous suggérons de parler à un avocat qui exerce dans le domaine de la location à usage d'habitation.

Copyright PLIAN 2019