

# VOS DROITS ET OBLIGATIONS EN TANT QUE LOCATAIRE



En tant que locataire, vous avez le droit de vivre dans un environnement propre et sécuritaire. Votre logement doit être en bon état, avoir des toilettes fonctionnelles et être alimenté en eau, chauffé et éclairé.

Votre logement doit être sécuritaire.

La **ville de St. John's** a élaboré ce guide pour aider les locataires à comprendre leurs droits et obligations.

La ville de St. John's veille à l'application de normes de logement acceptables pour tous les citoyens. Nous incitons les locataires à signaler toute condition dangereuse.

Si la qualité de votre logement vous préoccupe, vous pouvez communiquer avec :

**Ville de St. John's**  
**Inspection de bâtiments**  
**Tél. : 311**



## DANS CE GUIDE :

Droits du locataire	2
Obligations du locataire	3
Obligations du propriétaire	4
Normes relatives aux immeubles	5
Violence familiale	6
Points à surveiller	7
Avant de signer...	9
Qu'est-ce que l'assurance locataire?	9
Paiement en retard?	9
Résilier un contrat	10
Des problèmes?	11
Personnes-ressources et information	12

*Le présent document vise à servir de guide et ne remplace pas un avis juridique. Bien qu'aucun effort n'ait été ménagé pour s'assurer que l'information figurant dans ce guide est exacte et à jour, la ville de St. John's ne peut en garantir l'exactitude.*

# ST. JOHN'S

# Droits du locataire



- ✓ Le loyer ne peut pas être augmenté au cours de votre première année dans une unité locative.
- ✓ Le loyer ne pourra être augmenté qu'une fois par période de 12 mois, moyennant un préavis écrit de 6 mois.
- ✓ Si vous signez un contrat de location, le propriétaire DOIT vous en remettre un exemplaire.
- ✓ En cas d'entente verbale, le propriétaire doit vous donner un avis écrit qui contient toute l'information figurant dans le règlement sur les avis relatifs aux contrats de location (<https://www.assembly.nl.ca/Legislation/sr/regulations/rc180120.htm>).
- ✓ Le propriétaire est tenu de vous remettre un exemplaire de la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*). Il peut s'agir d'une copie papier ou d'une version électronique, comme un PDF, si vous avez fourni une adresse électronique pour la réception de documents.
- ✓ Le propriétaire peut exiger un dépôt de garantie correspondant au plus aux  $\frac{3}{4}$  du loyer mensuel. Les dépôts doivent être remboursés dans un délai de 10 jours après l'expiration de votre contrat de location, sauf si une demande est déposée auprès de Service NL.
- ✓ Tout avis de la part du propriétaire, par exemple un avis d'augmentation de loyer, doit être remis par écrit et préciser l'article de loi en vertu duquel cet avis est donné.
- ✓ Le propriétaire ne peut pas changer les serrures ni couper les services tant que vous habitez dans l'unité locative.
- ✓ Sauf en cas d'urgence, un propriétaire doit donner un préavis écrit de 24 heures s'il souhaite entrer dans l'unité locative.
- ✓ Le propriétaire doit faire rapidement les réparations nécessaires. Les demandes de réparation doivent être faites par écrit.

Il est important de connaître vos droits. Nous avons donc rassemblé des renseignements sur vos principaux droits en tant que locataire. Vous pourriez également avoir d'autres droits. Si vous avez des questions sur vos droits en tant que locataire, reportez-vous à la page 12.

## Définitions

<b>Propriétaire</b>	La personne ou l'entreprise qui vous loue le logement.
<b>Locataire(s)</b>	La ou les personnes qui ont le droit d'occuper une unité locative aux termes d'un contrat de location.
<b>Colocataires</b>	Les personnes qui partagent un espace commun, comme une cuisine ou une salle de bains.
<b>Contrat de location</b>	Une entente écrite qui énonce les règles et les conditions de la location.
<b>Contrat de location à durée déterminée</b>	Un contrat de location qui couvre une période d'au moins six mois et d'au plus douze mois.
<b>Unité locative</b>	La maison, l'appartement ou la chambre que vous louez.
<b>Avis de résiliation</b>	Un avis du propriétaire indiquant que vous devez quitter l'unité locative.



### La loi sur la location à usage d'habitation ne s'applique PAS dans certains cas, notamment :

- ⇒ Les hôtels, les motels, les auberges, les maisons pour touristes, les auberges de jeunesse, les résidences de vacances, etc.
- ⇒ L'hébergement à des fins pénales, correctionnelles, thérapeutiques ou de réadaptation
- ⇒ Les refuges
- ⇒ Les hôpitaux, les maisons de soins infirmiers ou les foyers de soins personnels
- ⇒ Les établissements d'enseignement
- ⇒ Les logements provisoires offerts par les organismes religieux ou par les organismes de bienfaisance ou sans but lucratif
- ⇒ Les coopératives d'habitation lorsque les membres ou actionnaires occupent les locaux d'habitation

La loi sur la location à usage d'habitation pourrait ne pas s'appliquer dans d'autres cas. En cas de doute, veuillez communiquer avec Service NL, dont les coordonnées figurent plus loin.

# Obligations du locataire

Il est important d'entretenir de bonnes relations avec le propriétaire, vos colocataires ou les autres locataires. Faire preuve de respect envers les autres peut contribuer à améliorer l'expérience locative.

En respectant les directives qui suivent, vous vous éviterez bon nombre des problèmes courants auxquels les locataires sont confrontés.



## Les locataires DOIVENT

- ✓ Payer le loyer à temps et comme convenu dans le contrat de location. Pour savoir ce qui pourrait arriver si vous payez votre loyer en retard, reportez-vous à la page 9.
- ✓ Garder l'unité locative propre. Sortir les ordures fréquemment et ne pas les laisser à l'intérieur ou à l'extérieur de l'unité locative trop longtemps. Les locataires devraient faire le ménage régulièrement, comme laver les planchers et la salle de bains, etc.
- ✓ Réparer les dommages causés par eux ou par leurs invités. Si les locataires ne sont pas en mesure de les réparer, ils doivent en aviser immédiatement le propriétaire.
- ✓ Signaler immédiatement au propriétaire tout problème qui requiert un entretien. Il est important de lui signaler tout problème, comme une fuite d'eau, dès que possible pour minimiser les dommages.
- ✓ Remettre au propriétaire un préavis écrit raisonnable s'ils prévoient déménager.
- ✓ Fournir au propriétaire les avis par écrit et préciser les articles de loi en vertu desquels ceux-ci sont donnés.

## Les locataires ne doivent PAS

- ✗ Faire quoi que ce soit qui empêche le propriétaire ou les autres locataires de jouir du bien locatif.
- ✗ Enfreindre une règle qui a été convenue ou qui figure dans le contrat de location, comme les règles sur les animaux de compagnie ou l'usage de la cigarette.
- ✗ Changer les serrures de l'unité locative sans l'autorisation du propriétaire.
- ✗ Débrancher le chauffage, l'eau ou l'électricité pendant qu'ils habitent dans une unité locative. Les locataires ne devraient pas non plus mettre les services électriques au nom du propriétaire avant la fin du contrat de location.
- ✗ Louer une partie de l'unité locative à une autre personne sans que le propriétaire l'ait d'abord autorisé.
- ✗ Autoriser quiconque à habiter dans l'unité locative sans l'autorisation du propriétaire.
- ✗ S'abstenir de verser le loyer au propriétaire pour une quelconque raison, sauf si la loi sur la location à usage d'habitation ou Service NL l'autorise.



- ⇒ Si vous ne suivez pas ces règles, le propriétaire pourrait vous remettre un avis écrit vous demandant de corriger le problème. Si vous ne le faites pas, il pourrait vous expulser.
- ⇒ Vous devez respecter ces règles même si le propriétaire vous cause des ennuis. Si tel est le cas, reportez-vous à la page 12 pour savoir à qui vous adresser pour obtenir de l'aide.

# Obligations du propriétaire



La loi énonce certaines règles et procédures que chaque propriétaire doit respecter. Les propriétaires et les locataires qui collaborent peuvent résoudre rapidement et facilement un grand nombre de problèmes.

En tant que locataire, comprendre les obligations de votre propriétaire peut vous aider à protéger vos droits. Nous avons dressé une liste des problèmes les plus fréquents.

Si vous avez des questions sur vos droits en tant que locataire, ou sur les obligations de votre propriétaire, reportez-vous à la page 12.

## Les propriétaires DOIVENT

- ✓ Garder l'unité locative en bon état. Les propriétaires doivent rapidement donner suite aux demandes de réparation.
- ✓ Respecter l'ensemble des lois régissant la santé, la sécurité et l'habitation.
- ✓ Fournir aux locataires les avis par écrit et préciser les articles de loi en vertu desquels ceux-ci sont donnés.
- ✓ Traiter les locataires de manière équitable et conforme à la *Loi canadienne sur les droits de la personne*.
- ✓ Remettre aux locataires un exemplaire signé du contrat de location ou, en cas d'entente verbale, un avis écrit qui contient toute l'information figurant dans le règlement sur les avis relatifs aux contrats de location ([www.assembly.nl.ca/Legislation/sr/regulation/s/rc180120.htm](http://www.assembly.nl.ca/Legislation/sr/regulation/s/rc180120.htm)), de même qu'un exemplaire de la loi sur la location à usage d'habitation.
- ✓ Présenter une demande à Service NL en cas de réclamation d'un dépôt de garantie.

## Les propriétaires ne doivent PAS

- ✓ Faire quoi que ce soit qui empêche les locataires de jouir du bien locatif.
- ✓ Changer les serrures de l'unité locative sans l'autorisation des locataires. Les clés de la nouvelle serrure doivent immédiatement leur être remises.
- ✓ Débrancher le chauffage, l'eau ou l'électricité tant que les locataires habitent dans l'unité locative.
- ✓ Entrer dans l'unité locative sans préavis écrit de 24 heures, sauf en cas d'urgence (feu, inondation, etc.).
- ✓ Augmenter le loyer pendant un contrat de location à durée déterminée, ou plus d'une fois par période de douze mois pour des locataires au mois.
- ✓ Résilier un contrat de location ou menacer, intimider ou harceler un locataire, un membre de la famille du locataire ou un invité en guise de représailles après qu'un locataire s'est informé de ses droits en vertu de la loi ou qu'il les a fait valoir.



- ⇒ Si un propriétaire est incertain des règles ou procédures à suivre dans un cas précis, il devrait demander des éclaircissements **AVANT** de prendre une décision susceptible d'avoir des répercussions sur ses locataires. C'est plus facile de faire bien les choses la première fois que de corriger une erreur après coup!
- ⇒ Si un immeuble est vendu à un nouveau propriétaire, l'ensemble de ces règles s'appliquent au nouveau propriétaire. Il incombe aussi au nouveau propriétaire de rembourser le dépôt de garantie à la fin du contrat de location.

# Normes relatives aux immeubles

Dans le règlement municipal sur les normes relatives aux immeubles résidentiels, la ville de St. John's énonce les normes minimales à respecter pour les immeubles résidentiels présents sur son territoire. Tous les propriétaires d'immeubles résidentiels doivent s'y conformer, y compris les propriétaires d'unités locatives résidentielles.

La loi sur la location à usage d'habitation exige que les propriétaires se conforment à l'ensemble des lois régissant la santé, la sécurité et l'habitation. Le respect de ces normes contribue à assurer la sécurité de tous les occupants et visiteurs.



## Extérieur

L'extérieur de l'immeuble ne doit pas sembler délabré. Les propriétaires doivent notamment :

- ⇒ Garder les murs extérieurs en bon état, sans trou ni surface excessivement usée.
- ⇒ Peindre ou traiter les surfaces extérieures.
- ⇒ Réparer les fenêtres et les portes brisées ou manquantes.
- ⇒ Ne pas laisser les ordures et les débris s'accumuler.
- ⇒ Ne pas garder de véhicules accidentés ou non fonctionnels.
- ⇒ Retirer les matériaux susceptibles d'attirer les rongeurs.
- ⇒ Assurer l'entretien du gazon.
- ⇒ Maintenir en bon état les escaliers extérieurs menant aux unités d'habitation.
- ⇒ Garder en bon état les rambardes et les rampes des escaliers ou des balcons.
- ⇒ Bien entretenir les clôtures et les bâtiments annexes.

## Intérieur

Les unités d'habitation doivent être maintenues en bon état. Les propriétaires doivent notamment :

- ⇒ Installer des détecteurs de fumée en état de marche sur chaque étage et à proximité des chambres à coucher.
- ⇒ Maintenir les planchers, les murs, les plafonds et les autres surfaces en bon état et exempts de trous.
- ⇒ Vérifier que les chambres à coucher ont une fenêtre qui s'ouvre et qui respecte les exigences minimales en matière d'évacuation (minimum de 0,35 m<sup>2</sup> [3,8 pi<sup>2</sup>]). L'ouverture doit être suffisamment grande pour permettre à une personne de sortir en cas d'urgence.
- ⇒ Réparer ou remplacer la quincaillerie manquante ou défectueuse des portes ou fenêtres.
- ⇒ Maintenir en bon état de fonctionnement tous les composants électriques, comme les prises, les interrupteurs et les appareils d'éclairage.
- ⇒ Éviter l'utilisation excessive de rallonges électriques.
- ⇒ Maintenir la plomberie en bon état.
- ⇒ S'assurer que chaque unité d'habitation dispose d'eau courante chaude et froide et d'un chauffage adéquat.



- ⇒ Les propriétaires ou les locataires qui ont des questions sur les normes relatives aux immeubles résidentiels, ou toute personne qui souhaite signaler une violation de ces normes, peuvent communiquer avec la ville de St. John's en composant le 311 ou le 709-754-2489.
- ⇒ Vous pouvez consulter le règlement municipal sur les normes relatives aux immeubles résidentiels de St. John's à l'adresse <http://www.stjohns.ca/bylaws.nsf/nwByLawNum/1140>.

# Violence familiale



Si une situation de violence familiale met en péril votre sécurité ou celle de vos enfants, vous pouvez demander à Service NL l'autorisation de résilier de façon anticipée votre contrat de location afin que vous puissiez vous échapper. Cela s'applique seulement si vous avez un contrat de location à durée déterminée.

Si vous devez résilier un contrat de location pour ce motif, vous devez d'abord faire une demande à Service NL pour obtenir un certificat, puis en remettre au propriétaire un exemplaire accompagné de l'avis de résiliation.

Avant de recevoir un certificat permettant de résilier votre contrat de location, vous devez fournir au directeur de la location à usage d'habitation, en même temps que votre demande, **UN** des documents suivants :

## Ordonnance de la cour

Si vous possédez déjà l'un des documents judiciaires suivants, vous pouvez demander à Service NL de vous autoriser à résilier votre contrat de location sans avoir à fournir d'autres documents :

- ⇒ un exemplaire de l'ordonnance de protection d'urgence rendue en vertu de la loi sur la protection contre la violence familiale (*Family Violence Protection Act*);
- ⇒ une ordonnance restrictive;
- ⇒ un engagement de ne pas troubler l'ordre public ou une autre ordonnance de la cour qui a été rendu pour empêcher une personne accusée d'avoir commis des actes de violence familiale contre le locataire ou d'un enfant qui réside avec celui-ci d'entrer en contact ou de communiquer avec le locataire ou un enfant qui réside avec le locataire.

OU

## Déclaration d'un professionnel

En l'absence d'une ordonnance de la cour, vous devez fournir une déclaration faite par l'une des personnes suivantes, dans l'exercice de sa profession, indiquant que, à son avis, le locataire ou un enfant qui réside avec le locataire a été victime de violence familiale :

- ⇒ un médecin praticien, une infirmière autorisée ou praticienne, un travailleur social, un psychologue;
- ⇒ un membre de la Force constabulaire royale de Terre-Neuve ou de la Gendarmerie royale du Canada;
- ⇒ une personne employée par une agence ou un organisme qui vient en aide à des personnes victimes de violence ou de mauvais traitements en leur offrant de l'hébergement dans un refuge d'urgence ou de courte durée.



- ⇒ Une fois qu'il reçoit une demande, le directeur de la location à usage d'habitation dispose de cinq jours ouvrables pour délivrer un certificat ou rejeter la demande. Sa décision est définitive et irrévocable. Si votre demande est refusée, vous pouvez toutefois en présenter une nouvelle si la situation a évolué.
- ⇒ Ce certificat n'est valide que pendant 90 jours. Une fois cette période écoulée, vous devez faire une nouvelle demande pour obtenir un nouveau certificat.
- ⇒ Les propriétaires doivent préserver la confidentialité de l'information reçue au moyen d'un avis ou d'un certificat lié au cas de violence familiale.

# Points à surveiller



Avant d'en venir à une entente à l'égard d'une unité locative, il est important de s'assurer qu'elle vous convient et qu'elle est en bon état. Nous avons dressé une liste de choses à vérifier pendant la visite pour vous permettre de bien choisir votre logement.

Essayez de visiter l'unité pendant la journée puisqu'il est plus facile de déceler les problèmes lorsqu'il fait clair. Invitez un membre de la famille ou un ami en qui vous avez confiance à faire la visite avec vous, puisqu'il pourrait remarquer des problèmes que vous pourriez ne pas voir.

## Cuisine

- Est-ce que la cuisine est en bon état (eau courante chaude/froide, armoires/tiroirs propres, robinet qui ne coule pas, pression d'eau suffisante, etc.)?
- Est-ce que les appareils électroménagers sont fournis (réfrigérateur, poêle-cuisinière)? Si oui, sont-ils propres et en état de marche?
- Les portes et les commandes des électroménagers fonctionnent-elles correctement?
- Y a-t-il un ventilateur d'extraction ou bien une fenêtre qui s'ouvre?

## Extérieur

- L'extérieur de l'immeuble est-il bien entretenu (voies piétonnes dégagées, stationnement suffisamment grand, etc.)?
- L'entrée est-elle bien éclairée?
- L'entrée est-elle accessible facilement et en toute sécurité?
- L'escalier/le porche est-il en bon état?
- Qui est responsable d'enlever la neige des voies piétonnes/voies d'accès?
- Qui est responsable de tondre le gazon?
- Qui est responsable d'enlever les ordures?

## Intérieur

- Sur quel étage votre unité se trouve-t-elle?
- Est-ce que vous partagerez l'unité avec d'autres personnes?
- Est-ce qu'il y a un ascenseur?
- Est-ce que les escaliers et les paliers sont en bon état, bien fixés et munis de rambardes et de rampes adéquates?
- Est-ce que les serrures des portes fonctionnent (porte principale, porte de l'appartement/la chambre)?
- Y a-t-il suffisamment de fenêtres pour assurer un éclairage adéquat et une bonne circulation d'air? Chaque chambre devrait compter au moins une fenêtre qui est d'une grandeur suffisante pour servir de sortie de secours en cas d'urgence.
- Les fenêtres s'ouvrent-elles et se ferment-elles adéquatement et aisément?
- Les fenêtres sont-elles munies de moustiquaires en bon état?
- Y a-t-il des odeurs désagréables, des fissures ou des taches d'eau sur les murs/plafonds (signes de fuites)?
- Est-ce que les chambres sont humides (présence possible de moisissures) ou froides? À quel moment l'unité a-t-elle été peinte pour la dernière fois?
- Y a-t-il un échangeur d'air ou un déshumidificateur?
- Votre unité possède-t-elle un thermostat permettant de contrôler la chaleur?
- Y a-t-il dans votre unité une boîte à fusibles ou des disjoncteurs? Sinon, est-il possible d'y accéder facilement?

# Points à surveiller (suite)

## Sécurité

- Est-ce qu'il y a des détecteurs de fumée (appuyez sur le bouton d'essai pour vérifier qu'ils fonctionnent)?
- Est-ce qu'il y a un extincteur opérationnel à portée de main? Qui est responsable d'assurer le bon état de fonctionnement de l'extincteur?
- Est-ce qu'il y a un système de sécurité/d'alarme? Le voisinage est-il généralement sûr? (Par exemple, y a-t-il souvent du vandalisme?)
- Est-ce qu'il y a une sortie de secours (une autre sortie si la porte principale est bloquée)?
- Est-ce que le trajet jusqu'aux sorties de secours est bien indiqué et bien éclairé?
- Les escaliers de secours et d'évacuation disposent-ils d'une rambarde sûre et adéquate?
- Est-ce qu'il y a des rallonges électriques sous les tapis, au-dessus et en dessous des portes et des fenêtres ou dans les murs qui risquent de compromettre la sécurité?

## Salle de bains et de lavage

- Combien de personnes utiliseront la salle de bains?
- La salle de bains est-elle propre?
- La plomberie est-elle en bon état de fonctionnement (les robinets ne coulent pas, la pression d'eau est suffisante, la chasse d'eau fonctionne correctement, etc.)?
- Est-ce qu'il y a une douche?
- La salle de bains dispose-t-elle d'un ventilateur d'extraction ou bien d'une fenêtre qui s'ouvre?
- Y a-t-il une laveuse et une sécheuse ou une salle de lavage? Est-il possible d'y accéder en tout temps?
  - Sinon, est-ce qu'il y a une buanderie à proximité?

## Autres questions

- Quel est le loyer maximal que vous pouvez vous permettre de payer?
- Qu'est-ce qui est inclus dans le loyer?
  - Eau chaude?
  - Chauffage?
  - Câble?
  - Internet?*Sinon, n'oubliez pas de tenir compte de ces coûts dans votre budget.*
- Le logement se trouve-t-il à proximité de l'école, du travail ou des transports en commun?
- Est-il permis de fumer à l'intérieur de la résidence? Les animaux de compagnie sont-ils autorisés?
- À partir de quelle date et de quelle heure pourriez-vous emménager?
- Si vous avez des colocataires, qui est responsable de nettoyer les aires communes et de fournir les produits nettoyeurs?

## Renseignements importants

- ✓ Un contrat de location, ou bail, est un contrat légal entre vous et le propriétaire. Il est important de bien comprendre votre bail et de poser des questions **AVANT** de signer!
- ✓ Les avis peuvent être envoyés par voie électronique si :
  - ⇒ l'avis est très semblable à la copie papier;
  - ⇒ l'autre personne a fourni une adresse électronique pour la réception d'avis;
  - ⇒ l'avis est transmis à l'adresse électronique fournie.





# Lire les petits caractères

## Avant de signer un contrat de location ou de déménager

- ❑ Assurez-vous de bien comprendre votre contrat et les règles établies.
- ❑ Comprenez bien ce qui est inclus dans le loyer (électricité, eau chaude, câble, Internet, etc.).
- ❑ Connaissez la durée de la période de location (hebdomadaire, mensuel, annuel, etc.).
- ❑ Renseignez-vous sur le montant du loyer, ainsi que les échéances et les modes de paiement. Déterminez également le montant du dépôt de garantie.
- ❑ **Demandez toujours un reçu lorsque vous versez de l'argent comptant à votre propriétaire.**
- ❑ Inspectez votre unité avec le propriétaire. Avant le versement du dépôt de garantie, le propriétaire et vous devriez signer une liste des dommages existants, et vous devriez tous les deux avoir un exemplaire de cette liste. Vous pouvez utiliser à cette fin le **rapport sur l'état du logement** :  
[http://www.servicenl.gov.nl.ca/proprietaire/condition\\_report.pdf](http://www.servicenl.gov.nl.ca/proprietaire/condition_report.pdf).
- ❑ Assurez-vous de bien comprendre vos obligations et celles de votre propriétaire, telles qu'elles sont présentées dans ce guide.
- ❑ **Si un propriétaire ou un locataire souhaite mettre fin à une location, il doit fournir un avis écrit. Renseignez-vous sur le préavis requis et vérifiez si l'information figure dans le contrat de location.**



## Qu'est-ce que l'assurance locataire?

Tous les locataires devraient envisager de souscrire une assurance locataire. D'ailleurs, certains propriétaires l'exigent.

L'assurance locataire peut couvrir plusieurs choses, comme le remplacement de vos biens s'ils sont volés ou endommagés ou la réparation d'un dommage accidentel dont vous êtes responsable dans l'unité locative, et elle vous protège si une personne se blesse dans votre logement et vous poursuit. L'assurance locataire peut aussi couvrir des dépenses comme un séjour à l'hôtel pendant les travaux de réparation.

Vous pourriez aussi économiser en regroupant votre assurance locataire avec votre assurance automobile.

## Paieement en retard?

Il est important de verser votre loyer à temps chaque mois. Votre propriétaire peut exiger des frais de retard pour chaque jour de retard. Il peut aussi entreprendre un processus d'expulsion si le loyer n'est pas réglé.

- ⇒ Le propriétaire peut exiger des frais de retard de 5 \$ le premier jour et de 2 \$ pour chaque jour supplémentaire, jusqu'à un maximum de 75 \$.
- ⇒ Si le loyer est dû depuis cinq jours ou plus, le propriétaire peut signifier un avis de résiliation et entreprendre un processus d'expulsion. L'avis **DOIT** être mis par écrit.
- ⇒ Vous disposez de dix jours à compter de la réception de l'avis de résiliation pour payer le loyer, y compris les frais de retard, ou quitter les lieux. **Si le loyer est payé en totalité pendant cette période de dix jours, l'avis de résiliation est automatiquement annulé, et vous n'avez pas besoin de déménager!**
- ⇒ Si vous recevez trois avis de résiliation par écrit au cours d'une période de douze mois, vous pouvez être expulsé, même si vous payez le loyer en totalité après la remise du troisième avis.
- ⇒ Un propriétaire ne peut pas changer les serrures d'une unité locative en vue d'en expulser le locataire, sans l'autorisation de Service NL.

# Résilier un contrat de location

## Résiliation type

Un propriétaire ou un locataire peut résilier un contrat de location s'il remet un avis approprié par écrit. Le délai de préavis requis dans chaque cas est indiqué ci-dessous; vous pouvez toutefois avoir convenu par écrit d'une période plus longue.

### Logement à la semaine

Le locataire doit remettre un préavis de 7 jours au propriétaire. Le propriétaire doit en remettre un de 4 semaines au locataire.

### Logement au mois

Le locataire doit remettre un préavis de 1 mois au propriétaire. Le propriétaire doit en remettre un de 3 mois au locataire.

### Durée déterminée

Le locataire doit remettre un préavis de 2 mois au propriétaire pour l'informer qu'il déménagera à l'expiration du contrat de location. Le propriétaire doit en remettre un de 3 mois au locataire pour l'informer qu'il devra déménager à l'expiration du contrat de location.

## Violation substantielle

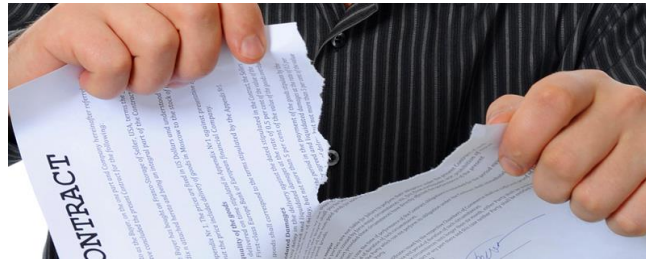
Si un propriétaire ou un locataire enfreint une règle ou une condition figurant dans le contrat de location, l'autre partie peut lui signifier un avis écrit pour lui expliquer le problème.

Si le problème n'est pas corrigé dans un délai raisonnable, le contrat de location peut être résilié sur remise d'un préavis écrit d'au moins un mois avant la date d'exigibilité du loyer.

## Impropre à l'habitation

Si une unité locative ne se prête plus à l'habitation, un propriétaire ou un locataire peut **résilier le contrat de location immédiatement**. L'avis doit être remis par écrit à ce moment.

Une unité locative peut devenir impropre à l'habitation en raison d'un manque d'entretien par le propriétaire, de dégâts causés par le locataire ou d'une situation imprévisible comme une inondation ou un incendie.



## Jouissance et vie privée

Les propriétaires et les locataires ne sont pas censés faire quoi que ce soit qui empêche les autres de jouir du bien locatif. L'omission de se conformer à cette règle pourrait entraîner la résiliation du contrat de location si un problème persiste ou est de nature grave.

Le locataire qui résilie un contrat de location pour des motifs liés à la jouissance ou à la vie privée doit remettre au propriétaire un préavis écrit de 5 à 14 jours. Si c'est le propriétaire qui résilie le contrat pour ces motifs, il doit remettre au locataire un préavis écrit d'au moins 5 jours.

## Santé

Un locataire peut résilier un contrat de location à durée déterminée moyennant un préavis d'un mois pour les motifs liés à la santé qui suivent :

- ⇒ Le revenu du locataire est réduit en raison d'un problème de santé, ou une personne aidant financièrement le locataire à payer son loyer n'est plus en mesure d'offrir cette aide pour des raisons médicales.
- ⇒ Le locataire est tenu de résider avec un membre de sa famille qui est malade.
- ⇒ Le locataire est admis en permanence dans une maison qui fournit des soins personnels aux personnes âgées.
- ⇒ Le locataire est décédé.

Dans de tels cas, le contrat de location peut être résilié sur remise au propriétaire d'un avis écrit et de documents justificatifs au moins un mois avant la date d'exigibilité du loyer.

*Vous trouverez sur le site Web de Service NL des formulaires pouvant être utilisés pour résilier un contrat de location : [https://www.servicnl.gov.nl.ca/landlord/residential\\_tenancies.html](https://www.servicnl.gov.nl.ca/landlord/residential_tenancies.html).*

# Des problèmes?



## Résolution de conflits

Service NL dispose d'un processus pour aider les locataires et les propriétaires à régler leurs différends.

Avant de déposer une plainte officielle, vous devriez essayer de résoudre le problème avec votre propriétaire. Vous devriez formuler votre plainte par écrit et la remettre au propriétaire.

Si vous parvenez à un accord qui permet de résoudre le problème, vous devriez mettre l'entente par écrit.

Si vous n'êtes pas en mesure de vous entendre, vous pouvez demander l'aide de Service NL.

La première étape du processus officiel de résolution de conflits exige que vous déposiez une demande auprès de Service NL. Vous trouverez le formulaire de demande de résolution de conflits sur le site Web de Service NL (voir l'adresse au bas de la page 10).

Le propriétaire et vous pourrez alors essayer de résoudre votre désaccord par la médiation avant que l'affaire soit entendue.

## Médiation

La médiation représente la dernière chance d'en arriver à un accord avant que la cause soit entendue lors d'une audience en bonne et due forme devant un arbitre.

Si le propriétaire et vous acceptez de recourir au processus de médiation, un agent de la location à usage d'habitation discutera de la situation avec vous pour vous aider à parvenir à une entente. Si une entente est conclue, elle aura force exécutoire.

Si vous ne parvenez pas à une entente ou si vous ou le propriétaire n'acceptez pas de recourir au processus de médiation, l'affaire se poursuivra par une audience formelle devant un arbitre.

## Audience formelle

Lors de l'audience de Service NL, le propriétaire et vous présenterez chacun votre cas à un arbitre, ainsi que des documents justificatifs comme des contrats de location ou des photos.

L'arbitre examinera l'information et la preuve qui lui sont présentées à l'audience et rendra sa décision. Vous recevrez un exemplaire de la décision et de l'ordonnance. L'ordonnance peut être appliquée par l'entremise de l'appareil judiciaire si l'autre personne omet de s'y conformer.

Les audiences peuvent avoir lieu en personne, par téléphone ou au moyen de soumissions écrites.

Au moment de statuer sur votre cas, l'arbitre dispose de plusieurs options pour résoudre les problèmes. On les appelle des « recours ». Parmi les recours possibles à la suite d'une audience formelle, on trouve :

- ⇒ Sommer un propriétaire ou un locataire de verser un montant à l'autre personne.
- ⇒ Exiger que le propriétaire ou le locataire respecte le contrat de location.
- ⇒ Enjoindre à un locataire de libérer les locaux d'habitation à une date précise.
- ⇒ Ordonner le retour des biens personnels ou le paiement de la valeur des biens personnels saisis.
- ⇒ Sommer un locataire de verser le loyer ou un pourcentage de celui-ci au Residential Tenancies Office (bureau de la location à usage d'habitation) pour dépôt jusqu'au règlement du conflit.
- ⇒ Établir la validité d'un avis de résiliation.
- ⇒ Déterminer le résultat des demandes relatives au dépôt de garantie.
- ⇒ Imposer des modalités pour assurer la conformité à la loi et au contrat de location.

## Infraction provinciale

En vertu de l'article 51 de la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*), une personne reconnue coupable d'avoir enfreint la loi, un règlement ou une ordonnance rendue en vertu de la loi est passible d'une amende maximale de 10 000 \$.

Pour invoquer l'article 51 de la loi, vous devez présenter une demande à la cour provinciale.

# Personnes-ressources et information

## Sécurité et soutien

### Ville de St. John's Plaintes – Normes relatives aux immeubles

Téléphone : 311  
Téléphone : (709) 754-CITY (2489)

### Ligne InfoSanté

Sans frais : 811

*Le 811 sert uniquement pour les situations  
non urgentes.  
Pour les urgences médicales, composez le 911.*

### Centre de crise en santé mentale

Sans frais : 1-888-737-4668  
Téléphone : (709) 737-4668

### Newfoundland Power (panne d'électricité)

<https://www.newfoundlandpower.com/en/Outages/>

Sans frais : 1-800-474-5711

### Ligne d'écoute téléphonique pour les victimes d'agression sexuelle

<http://nlsacpc.com/>

Sans frais : 1-800-726-2743  
Courriel : [info@endsexualviolence.com](mailto:info@endsexualviolence.com)

### Force constabulaire royale de Terre- Neuve

<http://www.rnc.gov.nl.ca/>

Téléphone : (709) 729-8000

### Service régional des incendies de St. John's

Téléphone : (709) 576-3905

## Options d'habitation

### Université Memorial – Logement hors campus

<https://www.stuaff.mun.ca/ochl>

Téléphone : (709) 864-4796  
Courriel : [och@mun.ca](mailto:och@mun.ca)

### NL Housing Corporation

<https://www.nlhc.nl.ca/>

Téléphone : (709) 724-3000

### Ville de St. John's – Logement sans but lucratif

<http://www.stjohns.ca/living-st-johns/city-services/non-profit-housing>

Téléphone : (709) 576-8196  
Courriel : [housing@stjohns.ca](mailto:housing@stjohns.ca)

### SeniorsNL

*Produit une liste des options d'habitation pour les  
personnes âgées*

<http://seniorsnl.ca/>

Sans frais : 1-800-563-5599  
Téléphone : (709) 737-2333  
Courriel : [info@seniorsnl.ca](mailto:info@seniorsnl.ca)

## Droits et législation

### Service NL (Residential Tenancies Office)

<https://www.servicnl.gov.nl.ca/landlord/>

Sans frais : 1-877-829-2608  
Courriel : [landlordtenant@gov.nl.ca](mailto:landlordtenant@gov.nl.ca)

### Residential Tenancies Act

*Pour lire le texte de la loi sur la location à usage  
d'habitation (en anglais seulement) :*

<http://www.assembly.nl.ca/legislation/sr/statutes/r14-2.htm>

### Renseignements juridiques et judiciaires (T.-N.-L.)

<http://publiclegalinfo.com/>

Sans frais : 1-888-660-7788  
Téléphone : (709) 722-2643  
Courriel : [info@publiclegalinfo.com](mailto:info@publiclegalinfo.com)