

HISTORIQUE

Le 1er avril 2010, la *Loi sur la location de locaux d'habitation* a été modifiée afin d'offrir une protection accrue aux propriétaires et locataires de maisons de chambres et de pension. Cette nouvelle loi élargit la définition du terme "locaux" afin d'inclure une chambre dans une pension de famille ou une maison de chambres. En vertu de cette nouvelle loi, les propriétaires, les chambreurs et les pensionnaires pourront s'attendre à des droits et obligations semblables à tout autre propriétaire ou locataire au Nouveau-Brunswick.

QU'EST-CE QU'UNE MAISON DE CHAMBRES OU UNE PENSION?

Les maisons de chambres incluent les logements fournissant des installations communes telles une cuisine et une salle de bain. Certaines maisons de chambres peuvent offrir des services additionnels.

Les pensions sont définies comme des maisons de chambres où certains ou tous les repas sont fournis.

La définition de maisons de chambres et de pension exclut certains types de logements, dont :

- les logements dont le locataire doit partager une salle de bain ou une cuisine ou les deux avec le propriétaire, si celui-ci réside dans le même bâtiment,
- les logements fournis par un établissement d'enseignement à ses élèves ou étudiants s'ils ne sont pas dotés d'une salle de bain et d'une cuisine indépendantes,
- les locaux occupés à des fins commerciales ou agricoles
- les logements occupés à titre de résidences de vacances sur une base saisonnière ou temporaire de moins de 90 jours,
- un refuge d'urgence ou une auberge de jeunesse, et
- d'autres logements fournis par des établissements religieux, de santé ou de services correctionnels

MODIFICATIONS SPÉCIFIQUES À LA LOCATION DE CHAMBRES DANS UNE MAISON OU UNE PENSION DE FAMILLE

Certains articles de la *Loi* s'appliquent précisément aux locations de chambres dans une maison ou une pension de famille. Les articles les plus importants établissent que :

- le **propriétaire** d'une chambre dans une pension de famille ou une maison de chambres doit faire en sorte qu'un nombre suffisant de portes, serrures et autres dispositifs pour rendre la chambre raisonnablement sûre sont installés et maintenus en bon état, et
- le **propriétaire** d'une chambre dans une pension de famille ou une maison de chambres qui fournit des services d'entretien ménager peut pénétrer dans les locaux entre 8h et 20h à l'exception des dimanches et jours fériés.

MODIFICATIONS SUPPLÉMENTAIRES À LA LOI SUR LA LOCATION DE LOCAUX D'HABITATION

Les modifications les plus importantes à la *Loi* établissent que:

- le **propriétaire** doit délivrer au locataire des locaux habitables et en bon état de propreté et de réparation,
- le **locataire et le propriétaire** doivent signifier tout avis par écrit avec un contenu spécifique;
- le **locataire** obtient de nouvelles façons de signifier un avis ou des documents à son propriétaire;
- le **propriétaire** peut pénétrer dans les locaux:
 - sans avis dans un délai de deux (2) jours ouvrables d'une demande écrite du locataire d'effectuer des réparations; et
 - avec un avis de 24 heures, lorsque les réparations demandées par le locataire ne peuvent être effectuées dans le délai de deux (2) jours;
- la date précisée dans un « avis de déménagement » doit être fixée à quinze (15) jours au moins après la date de la signification de l'avis au **locataire**;
- le **propriétaire** doit remettre les dépôts de garantie reçus au Bureau du médiateur des loyers dans les 15 jours suivant leur réception;
- le **propriétaire** peut demander au locataire de payer un montant limité de frais de paiements tardif si ces frais ont été convenus dans le bail résidentiel; et
- le **propriétaire** peut soumettre une réclamation à l'égard du dépôt de garantie pour deux raisons supplémentaires, soit :

- lorsque le locataire n'a pas payé pour les services publics fournis par le propriétaire, et
- lorsque le locataire n'a pas payé les frais de paiement tardif tel que convenu.

AUTORITÉ ADDITIONNELLE DU MÉDIATEUR DES LOYERS

Les médiateurs de loyers se sont vu attribuer une autorité additionnelle afin d'administrer la *Loi sur la location de locaux d'habitation*. Voici les changements les plus importants :

- Le médiateur des loyers est autorisé à affecter le montant du dépôt de garantie non remis à l'acquittement du loyer d'un locataire
- Le médiateur des loyers est autorisé à modifier la date d'un « avis de résiliation » afin de permettre à un locataire d'avoir suffisamment de temps pour déménager si le propriétaire peut prouver que cette mesure n'a pas été intentée en guise de représailles suite à une plainte du locataire.
- Le médiateur des loyers est autorisé de signifier au propriétaire et au locataire un avis de résiliation de la location s'il est convaincu que le propriétaire ne s'est pas acquitté de ses obligations que lui impose la loi et que la continuation de la location causerait un préjudice grave au locataire en raison de la détérioration de sa santé.
- Le médiateur des loyers est autorisé à ordonner au propriétaire de verser au locataire jusqu'à un mois de loyer afin de l'indemniser des frais engagés à la suite du manquement du propriétaire à ses obligations au cours d'une période pendant laquelle les locaux étaient inhabitables

INFORMATION ADDITIONNELLE

Le **nouveau bail résidentiel** s'applique à toutes les locations de locaux au Nouveau-Brunswick, incluant les maisons de chambres et de pension ainsi que les maisons mobiles. L'information contenue dans ce nouveau bail aide les propriétaires et les locataires à mieux comprendre leurs droits et obligations. Rappelez-vous : un bail signé est toujours préférable à toute entente verbale.

Le mandat du Bureau du médiateur des loyers consiste à aider les locataires et les propriétaires à résoudre leurs litiges concernant la location de locaux et ce, même si aucun dépôt de garantie n'est requis. Ce service est gratuit.

Pour toute information additionnelle, visitez le site internet du Bureau du médiateur des loyers www.snb.ca/je-loue .

BUREAUX DU MÉDIATEUR DES LOYERS

Centre-ville
C.P. 1998
432, rue Queen
Fredericton (N.-B.)
E3B 5G4
Tél. : 506-453-2557
Télé. : 506-457-7289

King's Square Nord
C.P. 5001
15, carré King Nord
Saint John (N.-B.)
E2L 4Y9
Tél. : 506-658-2512
Télé. : 506-658-3096

Place de
l'Assomption
C.P. 5001
770, rue Main
Moncton (N.-B.)
E1C 8R3
Tél. : 506-856-2330
Télé. : 506-856-3177

Édifice Executive
Tower
C.P. 5001
161, rue Main
Bathurst (N.-B.)
E2A 3Z9
Tél. : 506-547-2522
Télé. : 506-547-2106

Mall Centre-ville
C.P. 5001
157, rue Water
Campbellton (N.-B.)
E3N 3H5
Tél. : 506-789-2210
Télé. : 506-789-4866

Carrefour
Assomption
C.P. 5001
121, rue de l'Église
Edmundston (N.-B.)
E3V 3L3
Tél. : 506-735-2000
Télé. : 506-735-2382

TÉLÉSERVICES – 1-888-762-8600 (SANS FRAIS)