

BULLETIN D'INFORMATION 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.

RÉVISION D'UN AVIS D'AUGMENTATION DU LOYER

Locations à terme fixe :

- Le propriétaire et le locataire peuvent s'entendre au début de la location et préciser combien de préavis sera nécessaire pour une augmentation du loyer.
- Le propriétaire et le locataire peuvent également s'entendre au début de la location sur le fait qu'il n'y aura aucune augmentation de loyer pendant la durée du contrat de location. Si tel est le cas et qu'un locataire reçoit un avis d'augmentation du loyer de la part du propriétaire, il peut ne pas en tenir compte.

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.

Emplacements de maisons mobiles : Un propriétaire qui souhaite augmenter le loyer d'un terrain de maison mobile doit également s'assurer que l'avis d'augmentation constitue un document distinct de tout autre avis ou reçu. Il doit également augmenter le loyer de chaque emplacement de maison mobile dans le parc de maisons mobiles, ou dans la même région que le parc de maisons mobiles, au même pourcentage.

Type de bail	Préavis minimum
À terme fixe	<ul style="list-style-type: none"> • Le propriétaire peut augmenter le loyer seulement si le montant et la date de l'augmentation sont indiqués à la sous-section 4A(5) du bail; ou • Au moins trois (3) mois si la section 4A(5) du bail le permet, mais ne le précise pas.
Hebdomadaire	Au moins deux mois
Mensuel	Au moins deux mois
Location à l'année ou de longue durée	Au moins trois mois
Emplacement de maison mobile	Au moins six mois

Les locataires disposent de 15 jours après réception de l'avis d'augmentation du loyer du propriétaire pour soumettre une [Demande d'intervention](#) au Bureau du médiateur des loyers afin de demander une révision de l'avis.

Un propriétaire ne peut pas demander une augmentation de loyer comme mesure de représailles contre le locataire. L'augmentation du loyer doit être présentée sur un document distinct de tout autre avis ou reçu remis au locataire par le propriétaire.

RÉVISION D'UN AVIS DE MODIFICATION D'UN CONTRAT DE LOCATION

En règle générale, une fois les dispositions de la location acceptées par le propriétaire et le locataire, le seul élément pouvant être modifié à la suite d'un préavis adéquat est le montant dû pour le loyer, sauf si un locataire loue les lieux de façon ininterrompue depuis cinq ans ou plus, auquel cas il est considéré comme un locataire de longue durée en vertu de la *Loi*. Une autre exception vise les locataires d'un emplacement de maison mobile. S'il s'agit d'un locataire de longue durée ou d'un locataire de terrain de maison mobile, le propriétaire peut émettre un avis au locataire l'avisant d'une modification des dispositions du contrat de location.

Si un propriétaire désire modifier les dispositions d'une location de longue durée ou de la location d'un terrain de maison mobile, **autres que celles touchant le loyer**, le propriétaire doit émettre un avis écrit au locataire, indiquant les dispositions qu'il souhaite modifier.

Cet avis doit être remis au locataire **au moins trois mois** avant la date à laquelle le propriétaire désire appliquer les modifications. Ces dernières ne peuvent entrer en conflit avec la *Loi sur la location de locaux d'habitation* et doivent être justes et raisonnables.

Un locataire de longue durée ou le locataire d'un terrain de maison mobile qui reçoit un avis de la part du propriétaire voulant modifier les dispositions du contrat de location, autres que celles touchant le loyer, **peuvent déposer une demande au Bureau du médiateur des loyers dans les 15 jours suivant la réception de l'avis** afin de le faire réviser par un médiateur des loyers.

Le médiateur des loyers a le pouvoir d'annuler l'avis si le propriétaire est incapable de montrer au médiateur que les modifications n'entrent pas en conflit avec la *Loi*, ou que les modifications sont justes et raisonnables.

RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

Pour en savoir davantage, consultez le site Web du Bureau du médiateur des loyers au www.snb.ca/je-loue ou communiquez avec un des bureaux ci-dessous.

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 North
C.P. 5001
15, King's Square
North
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)