

1 *Form 6 of New Brunswick Regulation 82-218 under The Residential Tenancies Act is repealed and the attached Form 6 is substituted.*

1 *La formule 6 du Règlement du Nouveau-Brunswick 82-218 pris en vertu de la Loi sur la location des locaux d'habitation est abrogé et remplacé par la formule 6 ci-jointe.*

DRAFT
ÉBAUCHE



FORM 6
RESIDENTIAL LEASE
(STANDARD FORM OF LEASE)

(The Residential Tenancies Act, Acts of New Brunswick, 1975, c.R-10.2, s.9)

Important Notes

Each landlord of residential premises must provide two (2) duplicate originals of this Standard Form of Lease for the **Landlord** and the **Tenant** to sign.

Any alteration of or deletion from this Standard Form of Lease is void other than

- an alteration made in accordance with Part 7 of Attachment A of this lease, or
- an addition agreed to by the **Landlord** and **Tenant** that does not alter any right or duty provided for under *The Residential Tenancies Act* or this lease.

Additions to this lease must appear on both duplicate originals of the lease. If there is not sufficient blank space provided in sections 2 and 4 of this lease, duplicate originals of a separate schedule setting out additions to the lease shall be attached. **Each page of the duplicate originals of the attached schedule must be signed by the Landlord and Tenant to be valid.**

For information on the Residential Tenancies Tribunal refer to Part 1 of Attachment A of this lease.

SECTION 1 – PARTIES

This lease is made in duplicate between:

A – The “Landlord”

<input type="text"/>		<input type="text"/>
First Name or Business Name		Last Name
<input type="text"/>		
Civic Address		
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Province	Postal Code	E-mail Address (“Electronic Address”)
<input type="text"/>		<input type="text"/>
Phone Number		Fax Number

Instruction: Add information on additional landlords as required.

The **Landlord** employs an agent or representative who may act on the **Landlord’s** behalf. (Refer to section 7 of this lease.)

— and —

B – The “Tenant”

<input type="text"/>		<input type="text"/>	
1. First Name		Last Name	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Phone Number	E-mail Address (“Electronic Address”)	Fax Number	
<input type="text"/>		<input type="text"/>	
2. First Name		Last Name	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Phone Number	E-mail Address (“Electronic Address”)	Fax Number	

Instruction: Add information on additional tenants as required.

The **Tenant** wishes to provide emergency contact information. (Refer to section 7 of this lease.)

Notes:

- For information on the obligations of the **Landlord** and **Tenant** refer to Part 2 of Attachment A of this lease.
- For information on the service of notices, processes or documents on a **Landlord, Tenant** or residential tenancies officer refer to Part 3 of Attachment A of this lease.

SECTION 2 – PREMISES

The Landlord agrees to lease to the Tenant and the Tenant agrees to lease from the Landlord the following residential premises:

A – Address of Premises

<input type="text"/>		<input type="text"/>
Street Number and Street Name		Apt, Site or Room #
<input type="text"/>	N.B.	<input type="text"/>
Municipality (or other)	Province	Postal Code

B – Type of premises. These residential premises are: **(Select one (1) option only)**

- A house or apartment
- A unit in a condominium property
- A room in a boarding house or lodging house
- A mobile home site
- A mobile home
- Other (specify) _____

C – Permitted use. The Landlord and the Tenant agree that the premises will be used only for residential purposes.

D – Initial inspection and repairs

An inspection of the premises has been completed by both the Tenant and Landlord on

Day Month Year

Repairs to be completed prior to the beginning of the tenancy or during the term of the tenancy (specify) _____

For emergency repairs contact: The Landlord (Refer to paragraph 1A of this lease), and/or The Landlord's agent or representative (Refer to section 7 of this lease.)

E – Additions

- The premises or a portion of the premises are smoke-free (specify) _____
- Restrictions or prohibitions apply in relation to pets (specify) _____
- The Landlord or the Landlord's agent or representative may enter to show the premises to prospective tenants during the last rental period of the tenancy agreement without any notice requirement.
- The premises are a unit in a condominium property. The Tenant agrees to comply with the by-laws and rules of the corporation created in relation to the condominium property. The by-laws and rules of the corporation are attached.
- Other additions, including by-laws or rules (specify) _____

Note: For information on permitted entry by the Landlord or an agent or representative of the Landlord onto the premises refer to Part 4 of Attachment A of this lease.

SECTION 3 – LENGTH OF TENANCY

A – This tenancy is to begin on

Day Month Year

B – This tenancy is either: **(Select 1) or 2); except in the case of a tenancy of a mobile home site, for which the only valid option is 2.)**

1) – A fixed term tenancy ending on

Day Month Year

- 2) – A periodic tenancy. The tenancy is to run **(Select one (1) option only)**
 - a) from week to week
 - b) from month to month **(only valid option for tenancy of mobile home site)**
 - c) from year to year

Note: For information on the minimum required notice of termination for each type of tenancy refer to Part 5 of Attachment A of this lease.

SECTION 4 – RENT

Subject to any law of the Province, the Tenant agrees to pay the Landlord on the following terms:

A – Amount and timing of payment

1) The amount of rent payable is: \$ per Week Month (only valid option for tenancy of mobile home site)

2) The first payment is due on
Day Month Year

3) And thereafter payments are to be made on the _____ day of each Week Month (only valid option for tenancy of mobile home site)

4) Payment is to be made: To the **Landlord** (Refer to paragraph 1A of this lease) To the **Landlord's** agent or representative (Refer to section 7 of this lease)

5) The **Landlord (for a fixed term tenancy, select a) or b))** a) may increase the rent. b) may not increase the rent.

Note: In the case of a fixed term tenancy, the **Landlord** may increase the rent only if the Landlord selects the box beside clause 5)a) above and gives the **Tenant**, in accordance with *The Residential Tenancies Act*, at least three (3) months' written notice of the increase, or the amount and time of the increase are set out below.

6) Particulars of any rent increase: _____

Note: For further information on rent, increases in rent and non-payment of rent refer to Part 6 of Attachment A of this lease.

B – Late payment fees

If the **Tenant** fails to pay the rent when due and the rent was given in the form of a cheque or other negotiable instrument that was subsequently dishonoured, the **Landlord (Select one (1) option only)**

- 1) is not entitled to charge a late payment fee, or
- 2) may charge a late payment fee. (The amount of the fee is the amount of NSF (not sufficient funds) charges that have been paid by the **Landlord**.)

Note: For information on late payment fees refer to "Late payment fees" under Part 6 of Attachment A of this lease.

C – Services and furnishings

The rent includes provision and payment for:

No services, or The following services:

- | | | | | |
|--|---|--|---|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Water | <input type="checkbox"/> Heat | <input type="checkbox"/> Electricity | <input type="checkbox"/> Hot water | <input type="checkbox"/> Natural gas |
| <input type="checkbox"/> Propane | <input type="checkbox"/> Garbage collection | <input type="checkbox"/> Cable and/or internet hook-up | <input type="checkbox"/> Cable and/or internet services | |
| <input type="checkbox"/> Snow removal | <input type="checkbox"/> Janitorial | <input type="checkbox"/> Parking for _____ vehicle(s) | <input type="checkbox"/> Sewage | |
| <input type="checkbox"/> Room cleaning | <input type="checkbox"/> Meals | <input type="checkbox"/> Other (specify) _____ | | |

No furnishings, or The following furnishings:

- | | | | |
|---------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Refrigerator | <input type="checkbox"/> Stove | <input type="checkbox"/> Dishwasher | <input type="checkbox"/> Washer and dryer |
| <input type="checkbox"/> Bed(s) | <input type="checkbox"/> Dresser | <input type="checkbox"/> Night table | <input type="checkbox"/> Lamp(s) |
| <input type="checkbox"/> Table | <input type="checkbox"/> Chairs | <input type="checkbox"/> Couch | <input type="checkbox"/> Other (specify) _____ |

SECTION 5 – SECURITY DEPOSIT (Select A or B)

- A** – A security deposit is not required, or
- B** – A security deposit is required in the amount of \$

Note: For information on security deposits refer to Part 8 of Attachment A of this lease.

SECTION 6 – ASSIGNMENT

Except for a tenancy of a mobile home site, select A, B or C. For a tenancy of a mobile home site, select A or B.

- A** – The **Tenant** may assign all of the **Tenant’s** rights under this lease for the remaining term of the lease or for a portion of the remaining term of the lease.
- B** – The **Tenant** may only assign all of the **Tenant’s** rights under this lease for the remaining term of the lease or for a portion of the remaining term of the lease with the consent of the **Landlord**.
- C** – The **Tenant** may not assign any of the **Tenant’s** rights under this lease.

Notes:

- If no selection is made, the **Tenant** may, subject to section 13 and subsection 25.41(1) of *The Residential Tenancies Act*, assign all his or her rights under the lease.
- For information on assignment refer to Part 9 of Attachment A of this lease.

SECTION 7 – SIGNATURES

The **Landlord** and **Tenant** have read this lease including Attachment A.

This lease is binding on and is for the benefit of the heirs, executors and administrators, successors and assigns of the **Landlord** and the **Tenant**.

Signature of **Landlord** Date

Signature of **Tenant # 1** Date Signature of **Tenant #2** Date

Instructions: Add signature and date lines as required. Sign both copies of the lease separately.

Note: If the e-mail address (“electronic address”) of the **Landlord** or **Tenant** as set out under this lease changes during the term of the tenancy agreement, in order to remain effective for purposes of service, the **Landlord** or **Tenant**, as the case may be, must ensure their new e-mail address (“electronic address”) is duly provided to the other party for these purposes. Until such time, the e-mail address (“electronic address”) as set out under this lease will remain the effective address of service for the **Landlord** or **Tenant** under *The Residential Tenancies Act*.

THE LANDLORD’S AGENT OR REPRESENTATIVE (If applicable)

First Name	Last Name	
Civic Address		
Province	Postal Code	E-mail address (“Electronic Address”)
Phone Number	Fax Number	

THE TENANT'S EMERGENCY CONTACTS (If applicable)

Name(s)

Phone Number

Name(s)

Phone Number

Attachment A
ADDITIONAL INFORMATION**Part 1 – The Residential Tenancies Tribunal**

The Residential Tenancies Tribunal is a provincial government office. Landlords and tenants may consult with a residential tenancies officer on questions concerning this Standard Form of Lease and their rights and obligations. A residential tenancies officer may

- advise landlords and tenants in tenancy matters,
 - receive complaints and mediate disputes between landlords and tenants,
 - disseminate information to educate and advise landlords and tenants on rental practices, rights and remedies,
 - receive and investigate complaints of conduct in alleged contravention of the law of landlord and tenant, and conduct investigations and inspections of premises.
- A residential tenancies officer shall carry out his or her powers or duties under *The Residential Tenancies Act*.

Solving a Tenancy Dispute The most efficient tenancy dispute resolution method consists of the following steps:

- **Step 1** – Dialogue between the **Landlord** and **Tenant**;
- **Step 2** – **Landlord's** or **Tenant's** written complaint to the other party to the tenancy agreement;
- **Step 3** – **Landlord's** or **Tenant's** application for assistance from the Residential Tenancies Tribunal;
- **Step 4** – Residential tenancies officer's investigation; and
- **Step 5** – Residential tenancies officer's decision.

For more information, please call 1-888-762-8600 (toll-free) or visit the Residential Tenancies Tribunal's website: www.snb.ca/irent.

Part 2 - Obligations of Landlords and Tenants**Obligations of Landlords**

The **Landlord** shall

- deliver the premises to the **Tenant** in a good state of cleanliness and repair and fit for habitation,
- maintain the premises in a good state of repair and fit for habitation,
- deliver to the **Tenant** and maintain in a good state of repair any chattels provided in the premises by the **Landlord**,
- comply with all health, safety, housing and building standards and any other legal requirement respecting the premises, and keep all common areas in a clean and safe condition.

In addition,

- a **Landlord** of a **room in a boarding house or lodging house** shall ensure that sufficient doors, locks and other devices to make the room reasonably secure are installed and maintained; and
- a **Landlord** of a **mobile home site** shall repair any damage caused by the **Landlord** or an agent or representative of the **Landlord** to a **Tenant's** mobile home on the mobile home site, to the skirting of the mobile home or to any structure placed by the **Tenant** on the mobile home site.

Notes:

- Failure of the **Landlord** to comply with the **Landlord's** obligations may entitle the **Tenant** to have the obligations performed by a residential tenancies officer at the **Landlord's** expense or may result in the tenancy being terminated by a residential tenancies officer. If a residential tenancies officer terminates the tenancy, he or she may order the **Landlord** to compensate the **Tenant**.
- It is an offence for a **Landlord** or his or her agent or representative to
 - deliberately interfere with the supply of heat, water or electric power services to the premises except in an emergency or where it is necessary to enable maintenance or repairs to be carried out, or
 - deliberately do anything that would render the premises unfit for habitation.

Obligations of Tenants

The **Tenant** shall

- be responsible for ordinary cleanliness of the premises and any chattels provided in the premises by the **Landlord**,
- repair within a reasonable time after its occurrence any damage to the premises or to any chattels provided in the premises by the **Landlord** caused by the wilful or negligent conduct of the **Tenant** or by such conduct of persons who are permitted on the premises by the **Tenant**, and

- conduct himself or herself and require other persons on the premises with his or her consent to conduct themselves in a manner that will not cause a disturbance or nuisance.

In addition, a **Tenant** of a **mobile home site** shall

- maintain in a good state of neatness, cleanliness and repair the exterior of the mobile home placed on the mobile home site, the skirting of the mobile home, and any structure placed by the **Tenant** on the mobile home site,
- not exercise or carry on, or permit to be exercised or carried on, on the mobile home site or in the mobile home park any illegal act, trade, business, occupation or calling,
- not, by act or omission, impair, risk or interfere with the safety or any lawful right, privilege or interest of the **Landlord** or of any tenant of a mobile home site in the mobile home park, and
- not violate any health, safety, housing, or building standard respecting the number of persons occupying a mobile home.

Note: Failure of the **Tenant** to comply with the **Tenant's** obligations under *The Residential Tenancies Act*, or the terms of this lease, may render the **Tenant** liable to compensate the **Landlord** and may result in the tenancy being terminated by a residential tenancies officer.

Part 3 – Service

Notices, processes and documents are to be served, in writing, in accordance with section 25 of *The Residential Tenancies Act*.

Method of Service	Service on Landlord	Service on Tenant	Service on residential tenancies officer	Service on Assignor
<p>Electronic Transmission</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Any notice, process or document is sufficiently served on a Landlord if delivered by electronic transmission to the Landlord • Any notice, process or document to be served by a Tenant on a Landlord is sufficiently served <ul style="list-style-type: none"> • by sending it electronically to the Landlord at the e-mail address (“electronic address”) given by the Landlord or the agent or representative of the Landlord as set out under this lease and used by the Landlord for purposes of communicating with the tenant during the tenancy under the provisions of section 25 of <i>The Residential Tenancies Act</i>, • If the e-mail address (“electronic address”) of the Landlord set out under this lease changes during the term of the tenancy agreement, in order to remain effective for purposes of service, the Landlord must ensure their new e-mail address (“electronic address”) is duly provided to the Tenant for these purposes. Until such time, the e-mail address (“electronic address”) as set out under this lease will remain the effective address of service for the Landlord under <i>The Residential Tenancies Act</i>. 	<ul style="list-style-type: none"> • Any notice, process or document is sufficiently served on a Tenant if delivered by electronic transmission to the Tenant • Any notice, process or document to be served by a Landlord on a Tenant is sufficiently served <ul style="list-style-type: none"> • by sending it electronically to the Tenant at the e-mail address (“electronic address”) given by the Tenant as set out under this lease and used by the Tenant for purposes of communicating with the landlord during the tenancy under the provisions of section 25 of <i>The Residential Tenancies Act</i>, • If the e-mail address (“electronic address”) of the Tenant set out under this lease changes during the term of the tenancy agreement, in order to remain effective for purposes of service, the Tenant must ensure their new e-mail address (“electronic address”) is duly provided to the Landlord for these purposes. Until such time, the e-mail address (“electronic address”) as set out under this lease will remain the effective address of service for the Tenant under <i>The Residential Tenancies Act</i>. 	<ul style="list-style-type: none"> • Any notice, process or document is sufficiently served on a residential tenancies officer if delivered by electronic transmission at the e-mail address (“electronic address”) of the Residential Tenancies Tribunal: IRENT@SNB.CA 	<ul style="list-style-type: none"> • If there is an assignment by a Tenant of a portion of the remaining term of the lease, for the purposes of subsection 13(2.2) of <i>The Residential Tenancies Act</i>, any notice shall be sufficiently served to the assignor during the period of assignment if delivered by electronic transmission to <ul style="list-style-type: none"> • the e-mail address (“electronic address”) provided by the assignor to the Landlord for the period of the assignment.

<p>Personal Delivery</p>	<ul style="list-style-type: none"> Any notice, process or document is sufficiently served on a Landlord if delivered personally to the Landlord. Any notice, process or document to be served by a Tenant on a Landlord is sufficiently served <ul style="list-style-type: none"> by delivering it personally to an agent of the Landlord, if the Landlord has posted or filed with the residential tenancies officer under subsection 25(8) of <i>The Residential Tenancies Act</i> the legal name of the agent of the Landlord; by delivering it personally to any adult person who apparently resides with the Landlord or to any person at the Landlord's place of business who appears to be in control of or to be managing the place of business. 	<ul style="list-style-type: none"> Any notice, process or document is sufficiently served on a Tenant if delivered personally to the Tenant. If a notice cannot be delivered personally to a Tenant by reason of his or her absence from the premises or by reason of his or her evading service, the notice may be served on the Tenant by delivering it personally to any adult person who apparently resides with the Tenant. 	<ul style="list-style-type: none"> Any notice, process or document is sufficiently served on a residential tenancies officer if delivered personally to the residential tenancies officer at his or her office. 	
<p>Mail</p>	<ul style="list-style-type: none"> Any notice, process or document is sufficiently served on a Landlord if sent by ordinary mail to the Landlord at the address given in the lease or to the address posted under the provisions of subsection 25(8) of <i>The Residential Tenancies Act</i>. Any notice, process or document to be served by a Tenant on a Landlord is sufficiently served <ul style="list-style-type: none"> by sending it by ordinary mail to the Landlord at the address where the Landlord resides; if demised premises are located in a building containing multiple premises, by placing the notice, process or document in a mailbox that has been placed in a conspicuous place in the building by the Landlord for the purposes of allowing tenants to deposit any notice, process or document to be served on the Landlord. If demised premises are located in a building containing more than two (2) premises and the 	<ul style="list-style-type: none"> Any notice, process or document is sufficiently served on a Tenant if sent by ordinary mail to the Tenant to the address of the premises. If a notice cannot be delivered personally to a Tenant by reason of his or her absence from the premises or by reason of his or her evading service, the notice may be served on the Tenant <ul style="list-style-type: none"> by sending it by ordinary mail to the Tenant at the address where he or she resides; by placing the notice in the mailbox for the premises. 	<ul style="list-style-type: none"> Any notice, process or document is sufficiently served on a residential tenancies officer if sent by ordinary mail to the residential tenancies officer to the address of his or her office. 	<ul style="list-style-type: none"> If there is an assignment by a Tenant of a portion of the remaining term of the lease, for the purposes of subsection 13(2.2) of <i>The Residential Tenancies Act</i>, any notice shall be sufficiently served to the assignor during the period of assignment if sent by ordinary mail to <ul style="list-style-type: none"> the address provided by the assignor to the Landlord for the period of the assignment; the address of the premises if the assignor has not provided the Landlord with an address for the period of the assignment.

<p>Mail (continued)</p>	<p>Landlord does not reside in the building, any notice is sufficiently served if mailed to the address posted or filed under subsection 25(8) of <i>The Residential Tenancies Act</i>.</p>			
<p>Fax</p>	<ul style="list-style-type: none"> Any notice, process or document shall be sufficiently served on a Landlord who has given a fax number in the lease or has posted or filed a fax number as part of an address for service for the purposes of subsection 25(8) of <i>The Residential Tenancies Act</i> if a facsimile of the notice, process or document is transmitted to the Landlord at that fax number. 		<ul style="list-style-type: none"> Any notice, process or document shall be sufficiently served on a residential tenancies officer if a facsimile of the notice, process or document is transmitted to the residential tenancies officer at the fax number at his or her office. 	
<p>Posting</p>		<ul style="list-style-type: none"> If a notice cannot be delivered personally to a Tenant by reason of his or her absence from the premises or by reason of his or her evading service, the notice may be served on the Tenant by posting it in a conspicuous place on some part of the premises or a door leading to the premises. 		
<p>Other</p>	<ul style="list-style-type: none"> If demised premises are located in a building containing more than two (2) premises and the Landlord does not reside in the building, any notice is sufficiently served if delivered to the address posted or filed under subsection 25(8) of <i>The Residential Tenancies Act</i>. 	<ul style="list-style-type: none"> If a notice cannot be delivered personally to a Tenant by reason of his or her absence from the premises or by reason of his or her evading service, the notice may be served on the Tenant by placing the notice under the door of the premises. 		

Notes:

- If any notice, process or document is sent by mail, it is deemed to have been served on the third day after the date of mailing.
- If demised premises are located in a building containing more than two (2) premises and the **Landlord** does not reside in the building, the **Landlord** is required under subsection 25(8) of *The Residential Tenancies Act* to post conspicuously and maintain so posted within the building or to file with a residential tenancies officer the legal name of the **Landlord** or his or her agent and an address for service. A **Landlord** may post or file a fax number as part of the address for service.
- If the e-mail address (“electronic address”) of the **Landlord** or **Tenant** as set out under this lease changes during the term of the tenancy agreement, in order to remain effective for purposes of service, the **Landlord** or **Tenant**, as the case may be, must ensure their new e-mail address (“electronic address”) is duly provided to the other party for these purposes. Until such time, the e-mail address (“electronic address”) as set out under this lease will remain the effective address of service for the **Landlord** or **Tenant** under *The Residential Tenancies Act*.

Part 4 – Permitted Entry

The Residential Tenancies Act sets out minimum notice periods for entry by a **Landlord** or an agent or representative of the **Landlord** onto the demised premises in particular circumstances. Notice must be given in writing and comply with *The Residential Tenancies Act*.

Except where the **Tenant** has abandoned the demised premises or where an emergency is present, an entry by a **Landlord** or an agent or representative of the **Landlord** is to be made on a day other than a Sunday or other holiday and between 8:00 a.m. and 8:00 p.m.

Minimum Notice Period For Entry (written notice required)	Permitted Entry (in any of the following circumstances)
No notice required	<ul style="list-style-type: none"> • the Tenant has abandoned the premises • an emergency is present • the Tenant consents at the time of entry • within two (2) working days after receipt of the Tenant's request in writing to carry out repairs to the premises, the Landlord or an agent or representative of the Landlord is entering the premises to carry out the requested repairs (a working day is any day except a Sunday or other holiday) • the entry is made by the Landlord or an agent or representative of the Landlord during the last rental period of the tenancy agreement to show the premises to prospective tenants and the lease provides that the Landlord or agent or representative may enter without any notice requirement in that circumstance • the tenancy agreement for a tenancy of a room in a boarding house or lodging house provides that housekeeping services will be provided by the Landlord and the Landlord or an agent or representative of the Landlord is entering the premises to provide the housekeeping services
At least twenty-four (24) hours' notice required	<ul style="list-style-type: none"> • the Landlord or an agent or representative of the Landlord is entering the premises to carry out repairs that the Tenant in writing requested the Landlord or the agent or representative to carry out to the premises, but that were not carried out by the Landlord or agent or representative within two (2) working days after the request (a working day is any day except a Sunday or other holiday) • a person or authority having jurisdiction to do so has required, by order or otherwise, a Landlord or an agent or representative of the Landlord to carry out repairs or cause repairs to be carried out to the premises and the Landlord or agent or representative is entering the premises to carry out the repairs • the Landlord or an agent or representative of the Landlord desires to enter to show the premises to prospective purchasers or mortgagees or to carry out an inspection of the premises
At least seven (7) days' notice required	<ul style="list-style-type: none"> • the Landlord or an agent or representative of the Landlord wishes to enter to carry out normal repairs or redecoration on the premises

Notes:

- Except as provided in sections 16 and 25.03 of *The Residential Tenancies Act*, it is an offence for a **Landlord** or agent or representative of the **Landlord** to enter the demised premises during the term of the tenancy.
- It is an offence for a **Landlord** or **Tenant**, except by mutual consent or on the written authorization of a residential tenancies officer, to alter or cause to be altered, during occupancy under the tenancy agreement, the lock or the locking system on any door that gives entry to the demised premises.

Part 5 – Notice of Termination

Protection under the Act

If a **Tenant** makes a complaint against a **Landlord**, a notice of termination of the tenancy served by the **Landlord** within the period beginning the day on which the complaint was made and ending one (1) year after that day is not valid if

- the **Tenant** advises a residential tenancies officer in writing within fifteen (15) days after the receipt of the notice that he or she intends to contest the notice, and
- the **Landlord** does not satisfy the residential tenancies officer that he or she did not serve the notice of termination because the **Tenant** made the complaint.

Notice of Termination

- In the case of a **fixed term tenancy**, no notice of termination by the **Landlord** or **Tenant** is necessary because the date of termination is fixed in the lease.
- A notice of termination of a **periodic tenancy** to be served by a **Landlord** or **Tenant** is to be served in writing and must comply with *The Residential Tenancies Act*.

Type of Periodic Tenancy	When Minimum Notice of Termination required to be served (<i>written notice required</i>)
Week to week tenancy	<p>By the Landlord or the Tenant, at least one (1) week before the expiration of any week to be effective on the last day of that week.</p> <p>Notice shall be sufficiently given or served if given or served on or before the first day of that week.</p>
Month to month tenancy (other than long term tenancy or tenancy of a mobile home site)	<p>By the Landlord or the Tenant, at least one (1) month before the expiration of any month to be effective on the last day of that month.</p> <p>Notice shall be sufficiently given or served if given or served on or before the first day of that month.</p>
Year to year tenancy	<p>By the Landlord or the Tenant, at least three (3) months before the expiration of any year to be effective on the last day of that year.</p> <p>Notice shall be sufficiently given or served if given or served on or before the first day of the first month in the three (3) month notice period.</p>
Long term tenancy (The same tenant has occupied premises, other than a mobile home site, for five (5) consecutive years or more)	<p>By the Tenant, at least one (1) month before the expiration of any month to be effective on the last day of that month.</p> <p>Notice shall be sufficiently given or served if given or served on or before the first day of that month.</p> <p>By the Landlord, at least three (3) months before the expiration of any month to be effective on the last day of that month.</p> <p>Notice shall be sufficiently given or served if given or served on or before the first day of the first month in the three (3) month notice period.</p> <p>Limitations. A Landlord shall not serve a notice of termination of the tenancy unless</p> <ul style="list-style-type: none"> • the Landlord intends in good faith that the premises will be occupied by the Landlord, the Landlord's spouse, a child of the Landlord, a parent of the Landlord or a parent of the Landlord's spouse, • the premises occupied by the Tenant will be used other than as residential premises, • the premises will be renovated to such an extent that vacant possession is necessary to perform the renovation, or • the tenancy arises out of an employment relationship between the Tenant and the Landlord in which the employment relates to the maintenance or management of the premises, or both, and the employment relationship is terminated. <p>Review. A Tenant who is served notice of termination of the tenancy may apply in writing to a residential tenancies officer within fifteen (15) days after receipt of the notice to have the notice reviewed by the residential tenancies officer.</p>
Tenancy of mobile home site	<p>By the Tenant, at least two (2) months before the expiration of any month to be effective on the last day of that month.</p> <p>Notice shall be sufficiently given or served if given or served on or before the first day of the first month in the two (2) month notice period.</p> <p>By the Landlord, at least six (6) months before the expiration of any month to be effective on the last day of that month.</p> <p>Notice shall be sufficiently given or served if given or served on or before the first day of the first month in the six (6) month notice period.</p> <p>A Tenant who is served with a notice of termination of a tenancy may terminate the tenancy during the six (6) month notice period by serving a notice of termination on the Landlord at least one (1) month before the expiration of any month within the six (6) month period to be effective on the last day of that month.</p> <p>Limitations. A Landlord shall not serve a notice of termination of the tenancy unless</p> <ul style="list-style-type: none"> • the Landlord intends in good faith that the mobile home site will be occupied by the Landlord, the Landlord's spouse, a child of the Landlord, a parent of the Landlord or a parent of the Landlord's spouse,

<p>Tenancy of mobile home site (continued)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • the mobile home site will be used other than as a mobile home site, or • the mobile home site will be renovated to such an extent that vacant possession is necessary to perform the renovation. <p>Review. A Tenant who is served notice of termination of the tenancy may apply in writing to a residential tenancies officer within fifteen (15) days after receipt of the notice to have the notice reviewed by the residential tenancies officer.</p>
---	---

Part 6 – Rent

If a **Tenant** has not been given a duplicate original of this lease, the **Tenant** may pay any rent owing to a residential tenancies officer rather than to the **Landlord**.

Under subsection 6(5) of *The Residential Tenancies Act*, a residential tenancies officer may require the **Tenant** to pay the rent to the residential tenancies officer rather than to the **Landlord**.

Rent Increase

- Subject to any law of the Province, if a tenancy is a **fixed term tenancy** and the **Landlord** has the right to increase the rent during the term of the tenancy but the amount and time of the increase are not specified in the lease, the **Landlord** shall not increase the rent unless he or she gives the **Tenant** at least three (3) months' notice of the increase. Notice must be given in writing and comply with *The Residential Tenancies Act*.
- Subject to any law of the Province, if a tenancy is a **periodic tenancy**, the **Landlord** shall not increase the rent unless the **Landlord** gives the required period of notice to the **Tenant**. Notice must be given in writing and comply with *The Residential Tenancies Act*.

Type of Periodic Tenancy	Minimum Notice Period for Rent Increase (<i>written notice required</i>)
Week to week tenancy	At least two (2) months' notice
Month to month tenancy	At least two (2) months' notice
Year to year and long term tenancy (in the case of long term tenancy the same tenant has occupied premises, other than a mobile home site, for five (5) consecutive years or more)	<p style="text-align: center;">At least three (3) months' notice</p> <p>Limitations. In addition to giving the required period of notice, a Landlord of premises subject to a long term tenancy may only increase the rent if</p> <ul style="list-style-type: none"> • the notice of the increase is a document separate from any other notice or receipt given to or served on the Tenant by the Landlord, and • the Landlord is increasing the rent for each comparable unit in the same building by the same percentage or the increased rent is reasonable in relation to that charged for comparable units in the same geographical area. <p>Review. A Tenant who is served notice of a rent increase may apply in writing to a residential tenancies officer within fifteen (15) days after receipt of the notice to have the notice reviewed by the residential tenancies officer.</p>
Tenancy of mobile home site	<p style="text-align: center;">At least six (6) months' notice</p> <p>Limitations. In addition to giving the required period of notice, the Landlord may only increase the rent if</p> <ul style="list-style-type: none"> • the notice of the increase is a document separate from any other notice or receipt given to or served on the Tenant by the Landlord, and • the Landlord is increasing the rent for each mobile home site in the mobile home park or in the same distinct area of the mobile home park by the same percentage. <p>Review. A Tenant who is served with notice of a rent increase may apply in writing to a residential tenancies officer within fifteen (15) days after receipt of the notice to have the notice reviewed by the residential tenancies officer.</p>

Election to Terminate Tenancy

- If a **Tenant** receives a notice of rent increase for a fixed term tenancy (the amount and timing of the increase not having been set out in the lease) or for a periodic tenancy, he or she may elect to treat the notice as a notice of termination of the tenancy.
- If the **Tenant** elects to treat the notice as a notice of termination, the **Tenant** shall give the **Landlord** notice in writing that complies with *The Residential Tenancies Act*:
 - in the case of a fixed term tenancy, of a year to year or of month to month tenancy (other than a tenancy of a mobile home site), at least one (1) month before the day immediately preceding the day on which the increase in rent is to take effect;
 - in the case of a week to week tenancy, at least one (1) week before the day immediately preceding the day on which the increase in rent is to take effect;
 - in the case of a tenancy of a mobile home site, at least one (1) month before the expiration of any month within the six (6) month notice period to be effective on the last day of that month.

Non-payment of Rent and Notice to Vacate

- If a **Tenant** fails to pay the rent due, the **Landlord** may serve on the **Tenant** a Notice to Vacate terminating the tenancy on the day specified in the notice and requiring the **Tenant** to vacate the premises on or before the day specified in the notice. The day specified in the notice must be at least fifteen (15) days after the day on which the notice is served on the **Tenant**. (The Notice to Vacate form is available at the Residential Tenancies Tribunal.)
- Within seven (7) days after the Notice to Vacate is served on the **Tenant**, the **Landlord** shall serve on a residential tenancies officer a copy of the notice.
- Subject to subsection 19(6) and section 25.5 of *The Residential Tenancies Act*, the payment of all of the rent due by the **Tenant** within seven (7) days after the **Tenant** is served with the Notice to Vacate shall have the effect of cancelling the notice and continuing the tenancy.

Note: It is not permissible for a **Landlord** to seize a **Tenant's** personal belongings for default in payment of rent.

Late payment fees

If the **Tenant** fails to pay the rent when due, the rent was given in the form of a cheque or other negotiable instrument that was subsequently dishonoured and the **Landlord** may charge a late payment fee, as provided for under clause 4(B)(2) of the lease, the amount of the late payment fee is the amount of the NSF (not sufficient funds) charges that were charged by a financial institution to the **Landlord** as a result of the dishonouring of the instrument and that are proved by the **Landlord** by a receipt or statement from the financial institution.

Part 7 – Alteration of Tenancy Agreement

In the case of a long term tenancy (tenancy of premises, other than a mobile home site, that have been occupied by the same tenant for five (5) consecutive years or more) or a tenancy of a mobile home site, the **Landlord** may alter any provision of the lease or any other tenancy agreement, except the one providing for the amount of rent, if

- the **Landlord** serves on the **Tenant** at least three (3) months' written notice of the alteration,
- the alteration does not conflict with a provision, right or duty in *The Residential Tenancies Act*, and
- the alteration is reasonable and fair.

Note: Notice of an alteration must comply with *The Residential Tenancies Act*. A **Tenant** who is served with notice of an alteration may apply in writing to a residential tenancies officer within fifteen (15) days after receipt of the notice to have the notice reviewed by the residential tenancies officer.

Part 8 – Security Deposits

A security deposit is to provide security against

- the **Tenant's** failure to pay rent,
- the **Tenant's** failure to reimburse the **Landlord** for expenses incurred by the **Landlord** for the supply of heat, water, electric power or natural gas services to the premises if
 - the lease provides that the **Tenant** will pay the expenses incurred by the **Landlord** for the supply of the services, and
 - the rent does not include the payment by the **Tenant** for the provision of the services,
- the **Tenant's** failure to pay a late payment fee required by the **Landlord** under section 19.1 of *The Residential Tenancies Act* where the **Tenant** failed to pay the late payment fee after receiving a request in writing, dated and signed by the **Landlord** or an agent or representative of the **Landlord**, to do so, or
- the **Tenant's** failure to comply with **Tenant's** obligation under paragraph 4(1)(a) or (b) of *The Residential Tenancies Act* respecting cleanliness or repair of the premises or any chattels provided in the premises by the **Landlord**.

Type of Tenancy	Maximum Amount of Security Deposit
Week to week tenancy	Not more than one (1) week's rent
Tenancy of a mobile home site	Not more than three (3) month's rent
All other tenancies	Not more than one (1) month's rent

A security deposit is to be delivered to a residential tenancies officer by the **Landlord** or **Tenant**.

On the expiration or termination of a tenancy, there are several possible options in regards to the security deposit, including the following:

- **Option 1 – Security deposit transfer.** A **Tenant** who has already paid a security deposit to a residential tenancies officer in respect of other premises may apply to a residential tenancies officer, in accordance with *The Residential Tenancies Act*, to have the amount on deposit applied in respect of a security deposit required under a new lease.
- **Option 2 – Security deposit of overholding tenant kept in fund.** If a tenancy has expired or terminated and a new tenancy agreement is created between an overholding **Tenant** and a **Landlord**, the amount on deposit in the security deposit fund in respect of the expired or terminated tenancy shall remain in the security deposit fund to be used or returned on the expiry or termination of the new tenancy agreement.
- **Option 3 – Claim against a security deposit.** A claim against a security deposit for the **Tenant's** failure to comply with an obligation of the **Tenant** in respect of which the security deposit was made may be made by a **Landlord** within seven (7) days after the termination of the tenancy or within the period set out in subsection 8(12.02) or (12.021) of *The Residential Tenancies Act*, if applicable. After a proper investigation has been conducted the residential tenancies officer may use all or a portion of the amount on deposit with the residential tenancies officer toward the discharge of the obligation.
- **Option 4 – Security deposit used to satisfy settlement, judgment, decision or order.** If a claim referred to in subsection 8(12.1) of *The Residential Tenancies Act* is settled, in whole or in part, in favour of the **Landlord** before a proceeding commenced in respect of the claim has concluded, or if the proceeding, including all appeals from the proceeding, has concluded and relief is granted to the **Landlord** as a result of the proceeding, the residential tenancies officer shall, on being served with a copy of the settlement or with a copy of the judgment, decision or order in respect of the proceeding, use all or a portion of the amount on deposit with the residential tenancies officer toward the satisfaction of the settlement, judgment, decision or order.
- **Option 5 – Security deposit return.** If a tenancy has terminated and no application referred to under Option 1 has been made by the **Tenant** and Option 2 does not apply, the amount on deposit with the residential tenancies officer, after the application of subsections 8(12) and (12.1) to (12.8) of *The Residential Tenancies Act*, is to be returned to the **Tenant** within seven (7) days after a request in writing by the **Tenant**.

Part 9 – Assignment

Assignment of all of Tenant's rights under the lease

If a **Tenant** assigns all of the **Tenant's** rights under this lease as provided for under paragraph 6A of the lease, the **Tenant** is no longer liable for the obligations or entitled to the benefits of the lease, and in such a case the new **Tenant** assumes all of the obligations and is entitled to the benefits under the lease as if a party to the lease.

If a **Tenant** assigns a portion of the remaining term of the lease as provided for under paragraph 6A of the lease, the **Landlord** must serve any notice regarding the new **Tenant's** breach of obligations on the new **Tenant** and send a copy to the original **Tenant** in accordance with subsection 13(2.1) of *The Residential Tenancies Act*.

If the **Tenant** assigns a portion of the remaining term of the lease as provided for under paragraph 6A of the lease, the **Landlord** must serve notice of any increase in rent on the original **Tenant** and send a copy to the new **Tenant**. The original **Tenant** retains the right to elect to terminate the tenancy under section 11.1 or 25.4 of *The Residential Tenancies Act*.

Consent of Landlord required for assignment

A **Tenant** shall request consent to assign by giving a Request for Consent to Assign to the **Landlord** and a **Landlord** who does not reply in accordance with *The Residential Tenancies Act* within seven (7) days after service of the request is deemed to have given consent. (The request form is available at the Residential Tenancies Tribunal).

If the **Tenant** seeks to assign the **Tenant's** rights under the lease and the consent of the **Landlord** is required as provided for under paragraph 6B of the lease, the **Landlord** may

- consent and charge the **Tenant** a maximum of \$20,
- withhold consent, so long as consent is not withheld arbitrarily or unreasonably, or

- unless the **Tenant** is a tenant of a mobile home site or the assignment is for mortgage purposes or for a portion only of the remaining term of the lease, serve on the **Tenant** within seven (7) days after service of the **Tenant's** Request for Consent to Assign, a Notice to Quit, in writing, terminating the lease effective on the same day on which the requested assignment was to be effective. The Notice to Quit must comply with *The Residential Tenancies Act*.

If a **Landlord** of a mobile home site has refused to give consent to the assignment of the **Tenant's** rights, the **Tenant** may apply in writing to a residential tenancies officer to have the matter reviewed by the residential tenancies officer.

2010-47; 2017-41

DRAFT
ÉBAUCHE



FORMULE 6
BAIL RÉSIDENTIEL
(FORMULE TYPE DE BAIL)

(Loi sur la location de locaux d'habitation, Lois du Nouveau-Brunswick de 1975, ch. R-10.2, art. 9)

Renseignements importants

Le **propriétaire** et le **locataire** doivent signer les deux (2) exemplaires originaux de la présente formule type de bail fournis par le **propriétaire**.

Toute modification ou suppression faite sur la présente formule type de bail est nulle à l'exception :

- d'une modification faite conformément à la partie 7 de l'annexe A du présent bail;
- d'une addition convenue par le **propriétaire** et par le **locataire** qui ne porte pas atteinte à tout droit ou devoir énoncé dans la *Loi sur la location de locaux d'habitation* ou le présent bail.

Les additions faites au présent bail doivent apparaître sur les deux exemplaires originaux du bail. S'il n'y a pas suffisamment d'espace aux articles 2 et 4 du présent bail, il faut y joindre deux exemplaires originaux d'une annexe séparée où peuvent figurer des additions au bail. **Le propriétaire et le locataire doivent signer chaque page des deux exemplaires originaux de l'annexe séparée pour qu'elle soit valide.**

L'information concernant le Tribunal sur la location de locaux d'habitation figure à la partie 1 de l'annexe A du présent bail.

ARTICLE 1 – PARTIES

Le présent bail est fait en double exemplaire entre :

A – Le « propriétaire »

<input type="text"/>		<input type="text"/>
Prénom ou nom de l'entreprise		Nom
<input type="text"/>		
Adresse de voirie		
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Province	Code postal	Adresse de courriel (« Adresse électronique »)
<input type="text"/>		<input type="text"/>
Numéro de téléphone		Numéro de télécopieur

Instruction : Au besoin, ajouter de l'information sur les propriétaires supplémentaires.

Le **propriétaire** emploie un représentant ou une autre personne agissant en son nom. (Voir l'article 7 du présent bail.)

— et —

B – Le « locataire »

<input type="text"/>		<input type="text"/>	
1. Prénom		Nom	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Numéro de téléphone	Adresse de courriel (« Adresse électronique »)	Numéro de télécopieur	
<input type="text"/>		<input type="text"/>	
2. Prénom		Nom	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Numéro de téléphone	Adresse de courriel (« Adresse électronique »)	Numéro de télécopieur	

Instruction : Au besoin, ajouter de l'information sur les locataires supplémentaires.

Le **locataire** désire fournir des renseignements sur les personnes à contacter en cas d'urgence. (Voir l'article 7 du présent bail.)

Notes :

- L'information sur les obligations du **propriétaire** et du **locataire** figure à la partie 2 de l'annexe A du présent bail.
- L'information concernant la signification d'avis, d'actes de procédure ou de documents au **propriétaire**, au **locataire** ou au médiateur des loyers figure à la partie 3 de l'annexe A du présent bail.

ARTICLE 2 – LOCAUX

Le propriétaire convient de donner à bail au locataire, qui accepte, les locaux résidentiels suivants :

A – Adresse des locaux

[]		[]
Numéro et nom de la rue		Numéro de l'app., de l'emplacement ou de la chambre
[]	N.-B.	[]
Municipalité (ou autre)	Province	Code postal

B – Type de locaux. Ces locaux résidentiels sont : **(Choisir une (1) option seulement)**

- une maison ou un appartement
 une partie privative d'une propriété condominiale
 une chambre dans une pension de famille ou une maison de chambres
 un emplacement de maison mobile
 une maison mobile
 Autre (*préciser*) _____

C – Utilisations autorisées. Le **propriétaire** et le **locataire** conviennent que les locaux ne seront utilisés qu'à des fins d'habitation.

D – Inspection initiale et réparations

- Une inspection des locaux a été effectuée par le **propriétaire** et le **locataire** le [] [] []
 Jour Mois Année
 Réparations à effectuer avant ou durant la location (*préciser*) _____

Pour les réparations urgentes, communiquer avec : Le **propriétaire** (Voir le paragraphe 1A du présent bail), et/ou Le représentant du **propriétaire** ou l'autre personne agissant en son nom (Voir l'article 7 du présent bail)

E – Additions

- Les locaux ou une partie d'entre eux sont désignés non-fumeur (*préciser*) _____
 Restrictions ou interdictions applicables aux animaux domestiques (*préciser*) _____
 Le **propriétaire** ou son représentant ou l'autre personne agissant en son nom peut pénétrer dans les locaux pour les montrer à d'éventuels locataires au cours de la dernière période de location de la convention de location sans obligation de donner un préavis.
 Les locaux sont une partie privative d'une propriété condominiale. Le **locataire** convient d'observer les règlements administratifs et les règles de l'association créée relativement à la propriété condominiale. Les règlements administratifs et les règles de l'association sont joints.
 Autres additions, notamment les règlements administratifs ou les règles (*préciser*) _____

Note : L'information sur le droit du **propriétaire**, de son représentant ou de l'autre personne agissant en son nom de pénétrer dans les locaux figure à la partie l'annexe A du présent bail.

ARTICLE 3 – DURÉE DE LOCATION

A – La présente location débute le [] [] []
 Jour Mois Année

B – La présente location constitue soit : **(Choisir 1 ou 2; à l'exception de la location d'un emplacement de maison mobile pour laquelle la seule option est 2.)**

- 1) – Une location à durée déterminée se terminant le [] [] []
 Jour Mois Année
 2) – Une location périodique qui courra **(Choisir une (1) option seulement)**
 a) de semaine en semaine
 b) de mois en mois (**seule option valide pour la location d'emplacement de maison mobile**)
 c) d'année en année

Note : L'avis de résiliation minimum requis pour chaque type de location figure à la partie 5 de l'annexe A du présent bail.

ARTICLE 4 – LOCATION

Sous réserve des lois de la province, le locataire convient de payer au propriétaire aux conditions suivantes :

A – Montant et date de paiement

- 1) Le montant du loyer payable est : \$ par semaine mois (**seule option valide pour la location d'emplacement de maison mobile**)
- 2) Le premier paiement est dû le
 Jour Mois Année
- 3) et par la suite les paiements doivent être faits le _____ jour de chaque semaine mois (**seule option valide pour location d'emplacement de maison mobile**)
- 4) Paiement doit être fait: au **propriétaire** (Voir le paragraphe 1A du présent bail)
 au représentant du **propriétaire** ou à l'autre personne agissant en son nom (Voir l'article 7 du présent bail.)
- 5) le **propriétaire (pour la location à durée déterminée, choisir a) ou b))** a) peut augmenter le loyer.
 b) ne peut pas augmenter le loyer.

Note : Dans le cas d'une location à durée déterminée, le **propriétaire** ne peut augmenter le loyer que s'il choisit la case située à coté de la clause 5)a) ci-dessus et donne au **locataire**, conformément à la *Loi sur la location de locaux d'habitation*, un avis d'augmentation écrit d'au moins trois (3) mois, ou le montant et la date de l'augmentation sont indiqués plus bas.

- 6) Détails concernant toute augmentation de loyer : _____

Note : L'information supplémentaire sur le loyer, les augmentations de loyer et le non-paiement du loyer figure à la partie 6 de l'annexe A du présent bail.

B – Frais de paiement tardif

Si le **locataire** n'acquiesce pas le loyer échu et que le loyer a été versé sous forme de chèque ou d'autre titre négociables qui a, par la suite, été refusé, le **propriétaire (Choisir une (1) option seulement)**

- 1) n'a pas le droit de faire payer des frais de paiement tardif, ou
 2) peut faire payer des frais de paiement tardif. (Le montant des frais est le montant des FIF (frais d'insuffisance de fonds) qui ont été payés par le **propriétaire**.)

Note : L'information sur les frais de paiement tardif figure dans "Frais de paiement tardif" à la partie 6 de l'annexe A du présent bail.

C – Services et ameublement

Le loyer comprend la fourniture et le paiement :

- d'aucun service, ou des services suivants :
- | | | | | |
|---|--|--|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Eau | <input type="checkbox"/> Chauffage | <input type="checkbox"/> Électricité | <input type="checkbox"/> Eau chaude | <input type="checkbox"/> Gaz naturel |
| <input type="checkbox"/> Propane | <input type="checkbox"/> Ramassage des ordures | <input type="checkbox"/> Câble et/ou raccordement à l'internet | <input type="checkbox"/> Câble et/ou services d'internet | |
| <input type="checkbox"/> Enlèvement de la neige | <input type="checkbox"/> Conciergerie | <input type="checkbox"/> Stationnement pour _____véhicule(s) | <input type="checkbox"/> Égouts | |
| <input type="checkbox"/> Entretien ménager | <input type="checkbox"/> Repas | <input type="checkbox"/> Autres (<i>préciser</i>) _____ | | |

- d'aucun article, ou des articles suivants :
- | | | | |
|--|----------------------------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> Réfrigérateur | <input type="checkbox"/> Poêle | <input type="checkbox"/> Lave-vaisselle | <input type="checkbox"/> Laveuse et sècheuse |
| <input type="checkbox"/> Lit(s) | <input type="checkbox"/> Commode | <input type="checkbox"/> Table de nuit | <input type="checkbox"/> Lampe(s) |
| <input type="checkbox"/> Table | <input type="checkbox"/> Chaises | <input type="checkbox"/> Divan | <input type="checkbox"/> Autres (<i>préciser</i>) _____ |

ARTICLE 5 – DÉPÔT DE GARANTIE (Choisir A ou B)

- A** - Un dépôt de garantie n'est pas requis, ou
- B** - Un dépôt de garantie est requis au montant de \$

Note : L'information concernant les dépôts de garantie figure à la partie 8 de l'annexe A du présent bail.

ARTICLE 6 – CESSION

Excepté les locations d'emplacement de maisons mobiles, choisir A, B ou C. Pour les locations d'emplacements de maisons mobiles, choisir A ou B.

- A** - Le **locataire** peut céder tous les droits que lui confère le présent bail pour tout ou partie de la partie restant à courir du bail.
- B** - Le **locataire** ne peut céder tous les droits que lui confère le présent bail pour tout ou partie de la partie restant à courir du bail, qu'après avoir obtenu le consentement du **propriétaire**.
- C** - Le **locataire** ne peut céder aucun des droits que lui confère le présent bail.

Notes :

- Si aucun choix n'est fait, le **locataire** peut, sous réserve de l'article 13 et du paragraphe 25.41(1) de la *Loi sur la location de locaux d'habitation*, céder tous les droits que lui confère le bail.
- L'information sur les cessions figure à la partie 9 de l'annexe A du présent bail.

ARTICLE 7 – SIGNATURES

Le **propriétaire** et le **locataire** ont lu le présent bail, y compris l'annexe A.

Le présent bail lie les héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs, successeurs et ayants droit du **propriétaire** et du **locataire** et leur profite.

Signature du **propriétaire** Date

Signature du **locataire n°1** Date Signature du **locataire n°2** Date

Instructions : Au besoin, ajouter des lignes pour les signatures et les dates. Signer les deux exemplaires du bail séparément.

Note : Si l'adresse de courriel (« adresse électronique ») du **propriétaire** ou du **locataire** indiquée dans le présent bail change pendant la durée de la convention de location, le **propriétaire** ou le **locataire**, selon le cas, doit s'assurer de fournir sa nouvelle adresse de courriel (« adresse électronique ») à l'autre partie en bonne et due forme pour s'assurer qu'elle est valide aux fins de signification. Entre-temps, l'adresse de courriel (« adresse électronique ») indiquée dans le présent bail demeure l'adresse valide du **propriétaire** ou du **locataire** aux fins de signification en vertu de la *Loi sur la location de locaux d'habitation*.

REPRÉSENTANT DU PROPRIÉTAIRE OU AUTRE PERSONNE AGISSANT EN SON NOM (S'il y en a)

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Prénom	Nom
<input type="text"/>	
Adresse de voirie	
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Province	Code postal
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Numéro de téléphone	Numéro de télécopieur

RENSEIGNEMENTS SUR LES PERSONNES À CONTACTER EN CAS D'URGENCE (Le cas échéant)

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Nom(s)	Numéro de téléphone
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Nom (s)	Numéro de téléphone

Annexe A

INFORMATION ADDITIONNELLE

Partie 1 – Le Tribunal sur la location de locaux d'habitation

Le Tribunal sur la location de locaux d'habitation est un bureau du gouvernement provincial. Les propriétaires et les locataires peuvent consulter un médiateur des loyers sur toutes questions relatives à la présente formule type de bail et à leurs droits et obligations. Un médiateur peut :

- conseiller les propriétaires et locataires sur des questions de location,
 - recevoir des plaintes et agir comme médiateur dans les litiges entre propriétaires et locataires,
 - diffuser des renseignements afin d'éduquer et de conseiller les propriétaires et locataires dans le domaine des pratiques, droits et recours en matière de location;
 - recevoir des plaintes relatives à toute conduite constituant une violation présumée du droit des relations entre propriétaires et locataires et faire enquête, et
 - faire des enquêtes et inspecter des locaux.
- Un médiateur doit exercer ses pouvoirs ou ses fonctions en vertu de la *Loi sur la location des locaux d'habitation*.

Résoudre une dispute en matière de location La méthode de résolution de dispute en matière de location la plus efficace consiste à suivre les étapes suivantes :

- Étape 1 – Dialogue entre le **propriétaire** et le **locataire**,
- Étape 2 – Plainte écrite du **propriétaire** ou du **locataire** à l'autre partie à la convention de location,
- Étape 3 – Demande d'aide du **propriétaire** ou du **locataire** au Tribunal sur la location de locaux d'habitation,
- Étape 4 – Enquête du médiateur des loyers, et
- Étape 5 – Décision du médiateur des loyers.

Pour obtenir de plus amples renseignements, prière d'appeler le 1-888-762-8600 (sans frais) ou de visiter le site web du Tribunal sur la location de locaux d'habitation : www.snb.ca/je-loue.

Partie 2 – Obligations des propriétaires et des locataires

Obligations des propriétaires

Le **propriétaire** doit :

- délivrer les locaux habitables et en bon état de propreté et de réparation au **locataire**,
- conserver les locaux habitables et en bon état de réparation,
- délivrer et conserver en bon état de réparation les biens personnels, qu'il fournit au **locataire** dans les locaux,
- se conformer à l'ensemble des normes applicables en matière de salubrité, de sécurité, d'habitation et de construction ainsi qu'à toute autre prescription légale concernant les locaux, et
- tenir toutes les parties communes dans un état propre et offrant toute sécurité.

De plus,

- 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, de serrures et d'autres dispositifs pour rendre la chambre raisonnablement sûre sont installés et maintenus en bon état, et
- le **propriétaire** d'un **emplacement de maison mobile** doit réparer tout dommage causé par le **propriétaire** ou par son représentant ou par une autre personne agissant au nom du propriétaire à la maison mobile d'un **locataire** sur un emplacement de maison mobile, à la jupe de la maison mobile ou à toute construction placée par le **locataire** sur l'emplacement de maison mobile.

Notes :

- La non-exécution par le **propriétaire** de ses obligations peut autoriser le **locataire** à les faire exécuter par un médiateur des loyers au frais du **propriétaire** ou peut entraîner la résiliation de la location par un médiateur des loyers. Si un médiateur des loyers résilie la location, il peut ordonner au **propriétaire** d'indemniser le **locataire**.
- Commet une infraction le **propriétaire**, son représentant ou toute autre personne agissant en son nom
 - qui entrave de façon délibérée la fourniture des services d'énergie électrique, d'eau ou de chauffage aux locaux, sauf en cas d'urgence ou lorsque cela est nécessaire pour permettre d'effectuer des travaux d'entretien ou de réparation, ou
 - qui fait de façon délibérée quoi que ce soit qui rendrait les locaux inhabitables.

Obligations des locataires

Le **locataire**

- est responsable de la propreté normale des locaux et des biens personnels qui y sont fournis par le **propriétaire**,
- doit, dans un délai raisonnable après sa survenance, réparer tout dommage causé aux locaux ou aux biens personnels qui y sont fournis par le **propriétaire**, que le dommage soit causé par la conduite délibérée ou négligente du **locataire** ou par une telle conduite de personnes dont il autorise la présence dans les locaux, et
- doit se conduire et exiger des autres personnes qui se trouvent dans les locaux avec son consentement qu'elles se conduisent de façon à ne pas causer de désordre ou de nuisances.

De plus, le **locataire** d'un **emplacement de maison mobile**

- doit maintenir dans une apparence soignée et en bon état de propreté et de réparation l'extérieur de la maison mobile placée sur l'emplacement de maison mobile, la jupe de la maison mobile et toute construction placée par le **locataire** sur l'emplacement de maison mobile,
- ne peut exercer ou accomplir, ou permettre que soit exercé ou accompli, sur l'emplacement de maison mobile ou dans le parc de maisons mobiles tout acte, tout métier, tout commerce, toute profession ou toute occupation qui soit illicite,
- ne peut, par action ou omission, diminuer, mettre en péril ou entraver la sécurité ou tout droit, privilège ou intérêt légitimes du **propriétaire** ou d'un **locataire** d'un emplacement de maison mobile dans le parc de maisons mobiles, et
- ne peut contrevenir à toute norme d'hygiène, de sécurité, d'habitation ou de construction à l'égard du nombre de personnes qui occupent une maison mobile.

Note : La non-exécution par le **locataire** de ses obligations en vertu de la *Loi sur la location de locaux d'habitation* ou des conditions du présent bail, peut l'exposer à devoir indemniser le **propriétaire** et peut entraîner la résiliation de la location par le médiateur des loyers.

Partie 3 – Signification

Les avis, actes de procédure et documents doivent être signifiés, par écrit, conformément à l'article 25 de la *Loi sur la location de locaux d'habitation*.

Mode de signification	Signification au propriétaire	Signification au locataire	Signification au médiateur des loyers	Signification au cédant
Transmission électronique	<ul style="list-style-type: none"> • Tout avis, acte de procédure ou document est suffisamment signifié au propriétaire s'il lui est envoyé par voie électronique. • Tout avis, acte de procédure ou document que le locataire doit signifier au propriétaire est suffisamment signifié : <ul style="list-style-type: none"> • s'il est envoyé par voie électronique au propriétaire à l'adresse de courriel (« adresse électronique ») donnée par le propriétaire ou son agent ou représentant dans le présent bail et utilisée par le propriétaire pour communiquer avec le locataire pendant la période de location en application des dispositions de l'article 25 de la <i>Loi sur la location de locaux d'habitation</i>; • Si l'adresse de courriel (« adresse électronique ») donnée par le propriétaire dans le bail change durant la durée de la convention de location, le propriétaire doit s'assurer de fournir sa nouvelle adresse de courriel (« adresse électronique ») au locataire en bonne et due forme pour s'assurer qu'elle est valide aux fins de signification. Entre-temps, l'adresse de courriel (« adresse électronique ») indiquée dans le présent bail demeure l'adresse valide du propriétaire aux fins de signification en vertu de la <i>Loi sur la location de locaux d'habitation</i>. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tout avis, acte de procédure ou document est suffisamment signifié au locataire s'il lui est envoyé par voie électronique. • Tout avis, acte de procédure ou document que le propriétaire doit signifier au locataire est suffisamment signifié : <ul style="list-style-type: none"> • s'il est envoyé par voie électronique au locataire à l'adresse de courriel (« adresse électronique ») donnée par le locataire dans le présent bail et utilisée par le locataire pour communiquer avec le propriétaire pendant la période de location en application des dispositions de l'article 25 de la <i>Loi sur la location de locaux d'habitation</i>; • Si l'adresse de courriel (« adresse électronique ») donnée par le locataire dans le bail change durant la durée de la convention de location, le locataire doit s'assurer de fournir sa nouvelle adresse de courriel (« adresse électronique ») au propriétaire en bonne et due forme pour s'assurer qu'elle est valide aux fins de signification. Entre-temps, l'adresse de courriel (« adresse électronique ») indiquée dans le présent bail demeure l'adresse valide du 	<ul style="list-style-type: none"> • Tout avis, acte de procédure ou document est suffisamment signifié au médiateur des loyers s'il est envoyé par voie électronique à l'adresse de courriel (« adresse électronique ») du Tribunal sur la location de locaux d'habitation : JELOUE@SNB.CA. 	<ul style="list-style-type: none"> • En cas de cession par un locataire d'une partie du reste de la durée du bail, aux fins d'application du paragraphe 13(2.2) de la <i>Loi sur la location de locaux d'habitation</i>, un avis est suffisamment signifié au cédant pendant la durée de la cession, s'il est envoyé par voie électronique à : <ul style="list-style-type: none"> • l'adresse de courriel (« adresse électronique ») fournie par le cédant au propriétaire pour la durée de la cession.

Transmission électronique (suite)		locataire aux fins de signification en vertu de la <i>Loi sur la location de locaux d'habitation</i> .		
Signification à personne	<ul style="list-style-type: none"> • Tout avis, acte de procédure ou document est suffisamment signifié à un propriétaire s'il lui est signifié à personne. • Tout avis, acte de procédure ou document que doit signifier le locataire au propriétaire, est suffisamment signifié : <ul style="list-style-type: none"> • en le remettant personnellement à tout représentant du propriétaire, si le propriétaire a affiché ou a communiqué à un médiateur des loyers aux termes du paragraphe 25(8) de la <i>Loi sur la location de locaux d'habitation</i> le nom ou la raison sociale de son représentant; • en le remettant personnellement à toute personne adulte résidant apparemment avec le propriétaire ou à toute personne au lieu d'affaires du propriétaire qui paraît en être responsable. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tout avis, acte de procédure ou document est suffisamment signifié à un locataire s'il lui est signifié à personne. • Si un avis ne peut être remis personnellement à un locataire du fait qu'il est absent des locaux ou se soustrait à la signification, l'avis peut lui être signifié en le remettant personnellement à toute personne adulte résidant apparemment avec lui. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tout avis, acte de procédure ou document est suffisamment signifié à un médiateur des loyers s'il lui est signifié à personne à son bureau. 	
Courrier	<ul style="list-style-type: none"> • Tout avis, acte de procédure ou document est suffisamment signifié au propriétaire s'il lui est envoyé par courrier ordinaire à l'adresse donnée dans le bail ou à l'adresse indiquée en application des dispositions du paragraphe 25(8) de la <i>Loi sur la location de locaux d'habitation</i>. • Tout avis, acte de procédure ou document que doit signifier le locataire au propriétaire est suffisamment signifié : <ul style="list-style-type: none"> • en l'envoyant par courrier ordinaire à l'adresse où il réside; • si les locaux loués sont situés dans un bâtiment contenant plusieurs logements, en mettant l'avis, l'acte de procédure ou le document dans une boîte aux lettres qui a été placée dans un endroit bien en vue à l'intérieur du bâtiment par le propriétaire afin de permettre aux 	<ul style="list-style-type: none"> • Tout avis, acte de procédure ou document est suffisamment signifié au locataire s'il lui est envoyé par courrier ordinaire à l'adresse des locaux. • Si un avis ne peut être remis personnellement à un locataire du fait qu'il est absent des locaux ou se soustrait à la signification, l'avis peut lui être signifié : <ul style="list-style-type: none"> • en le lui envoyant par courrier ordinaire à l'adresse où il réside; • en mettant l'avis dans la boîte aux lettres des locaux. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tout avis, acte de procédure ou document est suffisamment signifié à un médiateur des loyers en le lui envoyant par courrier ordinaire à l'adresse de son bureau. 	<ul style="list-style-type: none"> • En cas de cession par un locataire d'une partie du reste de la durée du bail, aux fins d'application du paragraphe 13(2.2) de la <i>Loi sur la location de locaux d'habitation</i>, un avis est suffisamment signifié au cédant pendant la durée de la cession, s'il est envoyé par courrier ordinaire : <ul style="list-style-type: none"> • à l'adresse fournie par le cédant au propriétaire pour la durée de la cession; • à l'adresse des locaux, si le cédant n'a pas fourni d'adresse au propriétaire pour la durée de la cession.

Courrier (suite)	<p>locataires de laisser tout avis, acte de procédure ou document qui doit lui être signifié.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si les locaux loués sont situés dans un bâtiment contenant plus de deux (2) logements et que le propriétaire ne réside pas dans le bâtiment, tout avis est suffisamment signifié s'il est envoyé par la poste à l'adresse affichée ou communiquée en vertu du paragraphe 25(8) de la <i>Loi sur la location de locaux d'habitation</i>. 			
Télécopieur	<ul style="list-style-type: none"> • Tout avis, acte de procédure ou document est suffisamment signifié à un propriétaire qui a donné un numéro de télécopieur dans le bail ou qui a affiché ou communiqué un numéro de télécopieur comme faisant partie d'une adresse aux fins de signification pour l'application du paragraphe 25(8) de la <i>Loi sur la location de locaux d'habitation</i>, si un fac-similé de l'avis, de l'acte de procédure ou du document lui est transmis à ce numéro de télécopieur. 		<ul style="list-style-type: none"> • Tout avis, acte de procédure ou document est suffisamment signifié à un médiateur des loyers, si un fac-similé de l'avis, de l'acte de procédure ou du document lui est transmis au numéro de télécopieur à son bureau. 	
Affichage		<ul style="list-style-type: none"> • Si un avis ne peut être remis personnellement à un locataire du fait qu'il est absent des locaux ou se soustrait à la signification, l'avis peut lui être signifié en l'affichant dans un endroit bien en vue sur une partie des locaux ou sur une porte y menant. 		
Autre	<ul style="list-style-type: none"> • Si les locaux loués sont situés dans un bâtiment contenant plus de deux (2) logements et que le propriétaire ne réside pas dans le bâtiment, tout avis est suffisamment signifié s'il est délivré à l'adresse affichée ou communiquée en vertu du paragraphe 25(8) de la <i>Loi sur la location de locaux d'habitation</i>. 	<ul style="list-style-type: none"> • Si un avis ne peut être remis personnellement à un locataire du fait qu'il est absent des locaux ou se soustrait à la signification, l'avis peut lui être signifié en mettant l'avis sous la porte des locaux. 		

Notes :

- Tout avis, acte de procédure ou document envoyé par courrier est réputé avoir été signifié le troisième jour qui suit sa date de mise à la poste.
- Si les locaux loués sont situés dans un bâtiment contenant plus de deux (2) logements, le **propriétaire**, s'il ne réside pas dans le bâtiment, est tenu par le paragraphe 25(8) de la *Loi sur la location de locaux d'habitation* d'afficher et de tenir affiché dans un endroit bien en vue à l'intérieur du bâtiment ou de communiquer à un médiateur son nom ou sa raison sociale ou le nom ou la raison sociale de son représentant ainsi qu'une adresse aux fins de signification. Le **propriétaire** peut afficher ou communiquer un numéro de télécopieur comme faisant partie d'une adresse aux fins de signification.
- Si l'adresse de courriel (« adresse électronique ») du **propriétaire** ou du **locataire** indiquée dans le présent bail change pendant la durée de la convention de location, le **propriétaire** ou le **locataire**, selon le cas, doit s'assurer de fournir sa nouvelle adresse de courriel (« adresse électronique ») à l'autre partie en bonne et due forme pour s'assurer qu'elle est valide aux fins de signification. Entre-temps, l'adresse de courriel (« adresse électronique ») indiquée dans le présent bail demeure l'adresse valide du **propriétaire** ou du **locataire** aux fins de signification en vertu de la *Loi sur la location de locaux d'habitation*.

Partie 4 – Droit d'entrée autorisé

La *Loi sur la location de locaux d'habitation* prévoit des périodes de préavis minimales pour que le **propriétaire**, son représentant ou toute autre personne agissant en son nom puisse pénétrer dans les locaux loués dans des circonstances particulières. Le préavis doit être donné par écrit et être conforme à la *Loi sur la location de locaux d'habitation*.

Sauf lorsque le **locataire** a abandonné les locaux loués ou lorsqu'il y a état d'urgence, le **propriétaire**, son représentant ou une autre personne agissant en son nom ne peut pénétrer dans les locaux un dimanche ou un autre jour férié ni entre 20 h et 8 h.

Préavis minimum requis (avis écrit exigé)	Droit d'entrée autorisé (dans l'une quelconque des circonstances suivantes)
Sans préavis	<ul style="list-style-type: none"> • le locataire a abandonné les locaux • il y a état d'urgence • le locataire y consent • dans les deux (2) jours ouvrables qui suivent la réception de la demande écrite faite par le locataire d'effectuer des travaux de réparations aux locaux, le propriétaire ou son représentant ou une autre personne agissant en son nom pénètre dans les locaux pour effectuer les travaux demandés (un jour ouvrable est un jour quelconque sauf le dimanche ou autres jours fériés) • le propriétaire, son représentant ou une autre personne agissant en son nom pénètre dans les locaux au cours de la dernière période de location de la convention de location pour les montrer à d'éventuels locataires et le bail prévoit que le propriétaire, son représentant ou une autre personne agissant en son nom peut y pénétrer sans préavis dans cette circonstance • la convention de location relative à une chambre dans une pension de famille ou une maison de chambres prévoit que le propriétaire fournira des services d'entretien ménager et le propriétaire, son représentant ou une autre personne agissant en son nom pénètre dans les locaux pour fournir ces services d'entretien ménager.
Préavis d'au moins vingt-quatre (24) heures	<ul style="list-style-type: none"> • le propriétaire, son représentant ou une autre personne agissant en son nom pénètre dans les locaux pour effectuer les travaux de réparations que lui a demandés par écrit le locataire mais qui n'ont pas été effectués dans les deux (2) jours ouvrables qui ont suivi la demande faite par le locataire (un jour ouvrable est un jour quelconque sauf le dimanche ou autres jours fériés) • une personne ou une autorité ayant compétence pour agir ainsi, exige, par ordonnance, ou autrement que le propriétaire, son représentant ou une autre personne agissant en son nom effectue ou fasse effectuer des travaux de réparations aux locaux, et le propriétaire ou le représentant ou l'autre personne agissant en son nom pénètre dans les locaux pour effectuer les travaux • le propriétaire ou son représentant ou une autre personne agissant en son nom désire pénétrer dans les locaux pour les montrer à d'éventuels acheteurs ou créanciers hypothécaires ou pour les inspecter
Préavis d'au moins sept (7) jours	<ul style="list-style-type: none"> • Le propriétaire ou son représentant ou une autre personne agissant en son nom désire pénétrer dans les locaux pour y faire des travaux normaux de réparations ou de peinture ou de tapisserie

Notes :

- Hors les exceptions prévues aux articles 16 et 25.03 de la *Loi sur la location de locaux d'habitation*, commet une infraction le **propriétaire**, son représentant ou toute autre personne agissant en son nom qui pénètre dans les locaux loués pendant la durée d'un bail.
- Commet une infraction le **propriétaire** ou le **locataire** qui, sauf consentement mutuel ou sur autorisation écrite d'un médiateur des loyers, change ou fait changer la serrure ou le système de fermeture de toute porte donnant accès aux locaux loués au cours de la période d'occupation prévue par la convention de location.

Partie 5 – Avis de résiliation**Protection en vertu de la Loi**

Si un **locataire** porte plainte contre un **propriétaire**, un avis de résiliation de la location signifié par le **propriétaire** au cours de la période courant à compter du jour de la plainte et se terminant un (1) an après cette date n'est pas valide si :

- le **locataire** avise par écrit, dans les (15) quinze jours qui suivent la réception de l'avis, un médiateur des loyers qu'il a l'intention de s'opposer à l'avis, et
- le **propriétaire** ne démontre pas au médiateur des loyers qu'il n'a pas signifié l'avis de résiliation parce que le **locataire** a porté plainte.

Avis de résiliation

- Dans les cas de **location à durée déterminée**, aucun avis de résiliation de la part du **propriétaire** ou du **locataire** n'est nécessaire puisque la date de résiliation est fixée au bail.
- Un avis de résiliation pour une **location périodique** signifié par un **propriétaire** ou un **locataire** doit être signifié par écrit et doit être conforme à la *Loi sur la location de locaux d'habitation*.

Type de location périodique	Délai minimum de signification d'un avis de résiliation (<i>avis écrit exigé</i>)
Location à la semaine	Par le propriétaire ou le locataire , une (1) semaine au moins avant l'expiration de la semaine visée pour prendre effet le dernier jour de cette semaine. Un avis est suffisamment donné ou signifié s'il est donné ou signifié au plus tard le premier jour de cette semaine.
Location au mois (autre que la location de longue durée ou la location d'emplacement de maison mobile)	Par le propriétaire ou le locataire , un (1) mois au moins avant l'expiration d'un mois visé pour prendre effet le dernier jour de ce mois. Un avis est suffisamment donné ou signifié s'il est donné ou signifié au plus tard le premier jour de ce mois.
Location à l'année	Par le propriétaire ou le locataire , trois (3) mois au moins avant l'expiration de l'année pour prendre effet le dernier jour de cette année. Un avis est suffisamment donné ou signifié s'il est donné ou signifié au plus tard le premier jour du premier mois des trois (3) mois du délai d'avis.
Location de longue durée (Le même locataire a occupé les locaux, autre qu'un emplacement de maison mobile, au moins cinq (5) années consécutives)	Par le locataire , un (1) mois au moins avant l'expiration d'un mois visé pour prendre effet le dernier jour de ce mois. Un avis est suffisamment donné ou signifié s'il est donné ou signifié au plus tard le premier jour de ce mois. Par le propriétaire , trois (3) mois au moins avant l'expiration d'un mois visé pour prendre effet le dernier jour de ce mois. Un avis est suffisamment donné ou signifié s'il est donné ou signifié au plus tard le premier jour du premier mois des trois (3) mois du délai d'avis. Restrictions. Un propriétaire ne peut signifier un avis de résiliation de la location que si : <ul style="list-style-type: none"> • le propriétaire a l'intention, de bonne foi, que les locaux soient occupés par lui-même, son conjoint, un de ses enfants ou parents ou un parent de son conjoint, • les locaux occupés par le locataire seront utilisés autrement qu'aux fins résidentielles, • les locaux seront rénovés à un point tel qu'il est nécessaire qu'ils soient vacants pour l'exécution des rénovations, ou • la location résulte d'une relation d'emploi entre le locataire et le propriétaire qui consiste dans l'entretien ou la gestion des locaux ou les deux, et que cette relation d'emploi a pris fin. Révision. Un locataire à qui un avis de résiliation de la location est signifié peut demander par écrit à un médiateur des loyers de le réviser dans les quinze (15) jours de la réception de l'avis.

Location d'emplacement d'une maison mobile	<p>Par le locataire, deux (2) mois au moins avant l'expiration d'un mois visé pour prendre effet le dernier jour de ce mois.</p> <p>Un avis est suffisamment donné ou signifié s'il est donné ou signifié au plus tard le premier jour du premier mois des deux (2) mois du délai d'avis.</p> <p>Par le propriétaire, six (6) mois au moins avant l'expiration d'un mois visé pour prendre effet le dernier jour de ce mois.</p> <p>Un avis est suffisamment donné ou signifié s'il est donné ou signifié au plus tard le premier jour du premier mois des six (6) mois du délai d'avis.</p> <p>Un locataire à qui un avis de résiliation de la location est signifié peut résilier la location au cours du délai d'avis de six (6) mois en signifiant un avis de résiliation au propriétaire au moins un (1) mois avant l'expiration de n'importe quel mois dans la période de six (6) mois pour prendre effet le dernier jour de ce mois.</p> <p>Restrictions. Le propriétaire ne peut signifier un avis de résiliation de la location sauf si :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le propriétaire a l'intention, de bonne foi, que l'emplacement de maison mobile soit occupé par lui-même, son conjoint, un de ses enfants ou parents ou un parent de son conjoint, • l'emplacement de maison mobile doit être utilisé autrement que comme emplacement de maison mobile, ou • l'emplacement de maison mobile doit être rénové à un point tel qu'il soit nécessaire qu'il soit vacant pour l'exécution des rénovations. <p>Révision. Un locataire à qui un avis de résiliation de la location est signifié peut demander par écrit à un médiateur des loyers de le réviser dans les quinze (15) jours de la réception de l'avis.</p>
---	--

Partie 6 – Loyer

Le **locataire** auquel le **propriétaire** n'a pas remis un exemplaire original du présent bail, peut verser tout loyer exigible à un médiateur des loyers plutôt qu'au **propriétaire**.

En vertu du paragraphe 6(5) de la *Loi sur la location de locaux d'habitation*, un médiateur des loyers peut exiger que le **locataire** lui paie le loyer plutôt qu'au **propriétaire**.

Augmentation de loyer

- Sous réserve de toutes lois de la province, si une location est une **location à durée déterminée** et que le **propriétaire** a le droit d'augmenter le loyer pendant la durée de la location sans toutefois que le montant et la date de l'augmentation ne soient indiqués dans le bail, le **propriétaire** ne peut augmenter le loyer sans en donner au **locataire** un avis minimal de trois (3) mois. L'avis doit être donné par écrit et être conforme à la *Loi sur la location de locaux d'habitation*.
- Sous réserve de toutes lois de la province, si une location est une **location périodique**, le **propriétaire** ne peut augmenter le loyer que s'il en a donné avis au **locataire** dans le délai requis. L'avis doit être donné par écrit et être conforme à la *Loi sur la location de locaux d'habitation*.

Type of location périodique	Avis minimaux pour les augmentations de loyer (<i>avis écrit exigé</i>)
Location à la semaine	Avis minimal de deux (2) mois
Location au mois	Avis minimal de deux (2) mois
Location à l'année et location de longue durée (dans le cas d'une location de longue durée, le même locataire a occupé les locaux, autres qu'un emplacement de maison mobile, durant au moins cinq (5) années consécutives)	<p>Avis minimal de trois (3) mois</p> <p>Restrictions. En plus de donner le délai d'avis requis, un propriétaire d'une location de longue durée peut seulement augmenter le loyer si :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'avis d'augmentation constitue un document distinct de tout autre avis ou reçu donné ou signifié au locataire par le propriétaire, et • le propriétaire augmente le loyer de chaque unité comparable dans le même bâtiment du même pourcentage ou si l'augmentation du loyer est raisonnable par rapport au loyer demandé aux locataires des unités comparables dans la même région géographique. <p>Révision. Un locataire à qui un avis d'augmentation de loyer est signifié peut demander par écrit à un médiateur des loyers de le réviser dans les quinze (15) jours de la réception de l'avis.</p>

Location d'emplacement de maison mobile	Avis minimal de six (6) mois
	<p>Restrictions. En plus de donner le délai d'avis requis, un propriétaire peut seulement augmenter le loyer si :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'avis d'augmentation constitue un document distinct de tout autre avis ou reçu donné ou signifié au locataire par le propriétaire, et • le propriétaire augmente le loyer de chaque emplacement de maison mobile dans le parc de maisons mobiles ou dans la même aire distincte du parc de maisons mobiles du même pourcentage. <p>Révision. Un locataire à qui un avis d'augmentation de loyer est signifié peut demander par écrit à un médiateur des loyers de le réviser dans les quinze (15) jours de la réception de l'avis.</p>

Choix de résilier la location

- Si le **locataire** reçoit un avis d'augmentation de loyer pour une location à durée déterminée (le montant et la date de l'augmentation de loyer n'étant pas précisés au bail) ou pour une location périodique, il peut choisir de le considérer comme un avis de résiliation de la location.
- Si le **locataire** choisit de considérer l'avis comme un avis de résiliation, il doit en donner avis au **propriétaire** par écrit conformément à la *Loi sur la location de locaux d'habitation* :
 - dans le cas d'une location à durée déterminée, à l'année ou au mois (autre qu'une location d'emplacement de maison mobile), au moins un (1) mois avant le jour précédant immédiatement la date à laquelle l'augmentation du loyer doit prendre effet,
 - dans le cas d'une location à la semaine, au moins une (1) semaine avant le jour précédant immédiatement la date à laquelle l'augmentation du loyer doit prendre effet,
 - dans le cas d'une location d'emplacement de maison mobile, au moins un (1) mois avant l'expiration de tout mois dans le délai d'avis de six (6) mois pour prendre effet le dernier jour de ce mois.

Non-paiement de loyer et avis de déménagement

- Si le **locataire** n'acquiesce pas le loyer échu, le **propriétaire** peut lui signifier un avis de déménagement résiliant la location à la date précisée dans l'avis et l'obligeant à vider les lieux à la date ou avant la date précisée dans l'avis. La date précisée dans l'avis doit être fixée à quinze (15) jours au moins après la date de la signification de l'avis au **locataire**. (La formule d'avis de déménagement est disponible au Tribunal sur la location de locaux d'habitation.)
- Le **propriétaire** doit, dans les sept (7) jours de la signification d'un avis de déménagement à un **locataire**, en signifier une copie à un médiateur des loyers.
- Sous réserve du paragraphe 19(6) et de l'articles 25.5 de la *Loi sur la location de locaux d'habitation*, le paiement de la totalité du loyer dû par le **locataire** dans les sept (7) jours de la signification de l'avis de déménagement entraîne l'annulation de l'avis et la poursuite de la location.

Note : Un **propriétaire** n'est pas autorisé à saisir les biens personnels du **locataire** pour non-paiement du loyer.

Frais de paiement tardif

Si le **locataire** n'acquiesce pas le loyer échu, que le loyer a été versé sous forme de chèque ou d'autre titre négociable qui a, par la suite, été refusé et que le propriétaire peut faire payer les frais de paiement tardif prévus à la clause 4(B)(2) du bail, le montant des frais de paiement tardif est le montant des FIF (frais d'insuffisance de fonds) imposés par une institution financière au **propriétaire** à la suite du refus du titre et attestés par le **propriétaire** au moyen d'un reçu ou d'un état de l'institution financière.

Partie 7 – Changement de la convention de location

Dans le cas de location de longue durée (location de locaux, autres qu'un emplacement de maison mobile, qui ont été occupés par le même locataire pendant au moins cinq (5) années consécutives) ou une location d'emplacement de maison mobile, un **propriétaire** peut changer toute disposition du bail ou toute autre convention de location des locaux, sauf celle qui prévoit le montant du loyer, si

- le **propriétaire** signifie au **locataire** un avis écrit d'au moins trois (3) mois du changement,
- le changement n'entre pas en conflit avec une disposition, un droit ou un devoir prévu par la *Loi sur la location de locaux d'habitation*, et
- le changement est raisonnable et juste.

Note : L'avis de changement doit être conforme à la *Loi sur la location de locaux d'habitation*. Le **locataire** à qui est signifié un avis de changement peut demander par écrit à un médiateur des loyers de le réviser dans les quinze (15) jours de la réception de l'avis.

Partie 8 – Dépôts de garantie

Un dépôt de garantie est destiné à fournir une garantie contre :

- le non-paiement du loyer par un **locataire**,
- le non-remboursement par le **locataire** des dépenses engagées par le **propriétaire** pour les services d'énergie électrique, de gaz naturel, d'eau ou de chauffage qui sont fournis aux locaux si :
 - le bail prévoit que le **locataire** payera les dépenses engagées par le **propriétaire** pour la fourniture de ces services, et
 - le loyer ne comprend pas le paiement par le **locataire** pour la fourniture de ces services,
- le non-paiement par le **locataire** des frais de paiement tardif qui sont exigés par le **propriétaire** en vertu de l'article 19.1 de la *Loi sur la location de locaux d'habitation*, lorsque le **locataire** n'a pas payé ces frais après avoir reçu une demande écrite de le faire qui est datée et qui porte la signature du **propriétaire**, de son représentant ou d'une autre personne agissant en son nom, ou
- la non-exécution par un **locataire** de ses obligations en matière de propreté ou de réparation des locaux ou des biens personnels qui y sont fournis par le **propriétaire** que prévoient les alinéas 4(1)a) ou b) de la *Loi sur la location de locaux d'habitation*.

Type de location	Montant maximum du dépôt de garantie
Location à la semaine	Pas plus de une (1) semaine de loyer
Location d'un emplacement de maison mobile	Pas plus de trois (3) mois de loyer
Toutes autres locations	Pas plus de un (1) mois de loyer

Le dépôt de garantie doit être versé à un médiateur des loyers par le **propriétaire** ou le **locataire**.

Si une location a expiré ou a été résiliée, plusieurs options concernant le dépôt de garantie sont possibles, notamment :

- **Option 1 – Transfert du dépôt de garantie.** Un **locataire** qui a déjà versé un dépôt de garantie à un médiateur des loyers relativement à d'autres locaux peut demander à celui-ci, conformément à la *Loi sur la location de locaux d'habitation*, de l'affecter au dépôt de garantie exigé par un nouveau bail.
- **Option 2 – Le dépôt de garantie du locataire qui se maintient irrégulièrement dans les locaux est conservé.** Si une location a expiré ou a pris fin et qu'une nouvelle convention de location est créée entre un **locataire** qui se maintient irrégulièrement dans les locaux et un **propriétaire**, le montant déposé dans le fonds des dépôts de garantie au titre de la location qui a expiré ou qui a pris fin doit y demeurer pour être utilisé ou retourné à l'expiration ou à la fin de la nouvelle convention de location.
- **Option 3 – Réclamation contre le dépôt de garantie.** Le **propriétaire** peut soumettre une réclamation contre le dépôt de garantie pour la non-exécution d'une obligation du **locataire** couverte par le dépôt de garantie dans un délai de sept (7) jours suivant la cessation de la location ou dans la période prévue au paragraphe 8(12.02) ou (12.021) de la *Loi sur la location de locaux d'habitation*, le cas échéant. Après avoir mené une enquête en bonne et due forme, le médiateur des loyers peut affecter la totalité ou une partie du montant déposé auprès de lui à l'accomplissement de cette obligation.
- **Option 4 – Dépôt de garantie utilisé à l'exécution d'un jugement, d'une décision ou d'une ordonnance.** Si une réclamation visée au paragraphe 8(12.1) de la *Loi sur la location de locaux d'habitation* est réglée, en tout ou en partie, en faveur du **propriétaire** avant qu'une instance introduite à l'égard de la réclamation n'ait été conclue ou si l'instance, y compris tous les appels interjetés à son égard, a été conclue et qu'un redressement est accordé au **propriétaire** à la suite de l'instance, le médiateur des loyers doit, lorsqu'il reçoit signification d'une copie du règlement ou d'une copie du jugement, de la décision ou de l'ordonnance relatifs à l'instance, utiliser la totalité ou une partie du montant déposé auprès du médiateur des loyers pour exécuter le règlement, le jugement, la décision ou l'ordonnance.
- **Option 5 – Retour du dépôt de garantie.** S'il est mis fin à une location et que le **locataire** n'a fait aucune demande en application de l'option 1, et que l'option 2 ne s'applique pas, le montant déposé auprès du médiateur des loyers, après application des paragraphes 8(12) et (12.1) à (12.8) de la *Loi sur la location de locaux d'habitation*, doit être restitué au **locataire** dans les sept (7) jours de sa demande écrite de restitution.

Partie 9 – Cession

Cession de tous les droits conférés au locataire par le bail

Si le **locataire** cède la totalité des droits que lui confère le présent bail de la façon prévue au paragraphe 6A du bail, le **locataire** n'est plus responsable des obligations ni bénéficiaire des avantages découlant du bail, auquel cas, le nouveau **locataire** assume la totalité des obligations et a droit aux avantages découlant du bail en tant que partie au bail.

Si le **locataire** cède une partie de la durée restante de son bail de la façon prévue au paragraphe 6A du bail, le **propriétaire** doit signifier tout avis concernant la violation des obligations par le nouveau **locataire** au nouveau **locataire** et en envoyer une copie au **locataire** initial conformément au paragraphe 13(2.1) de la *Loi sur la location de locaux d'habitation*.

Si le **locataire** cède une partie de la durée restante de son bail de la façon prévue au paragraphe 6A du bail, le **propriétaire** doit signifier tout avis d'augmentation de loyer au **locataire** initial et en envoyer une copie au nouveau **locataire**. Le **locataire** initial conserve le droit de résilier la location en vertu de l'article 11.1 ou 25.4 de la *Loi sur la location de locaux d'habitation*.

Le consentement du propriétaire à la cession est exigé

Un **locataire** doit demander le consentement du **propriétaire** à toute cession en lui signifiant une demande de consentement à cession et un **propriétaire** qui n'y répond pas conformément à la *Loi sur la location de locaux d'habitation* dans les sept (7) jours de la signification de la demande, est réputé avoir donné son consentement. (La formule de demande est disponible au Tribunal sur la location de locaux d'habitation.)

Si le **locataire** veut céder les droits que lui confère le présent bail et que le consentement du **propriétaire** est exigé en vertu du paragraphe 6B du bail, le **propriétaire** peut :

- donner son consentement et exiger du **locataire** des frais ne dépassant pas 20 \$;
- refuser son consentement, tant que son refus n'est ni arbitraire, ni déraisonnable; ou
- sauf si le **locataire** loue un emplacement de maison mobile ou si la cession est effectuée à des fins d'hypothèque ou pour une partie seulement de la durée restante du bail, signifier au **locataire** dans les sept (7) jours de la signification de la demande de consentement à cession du **locataire**, un avis de congé par écrit résiliant le bail le même jour que la cession demandée devait prendre effet. L'avis de congé doit être conforme à la *Loi sur la location de locaux d'habitation*.

Si le **propriétaire** a refusé de donner son consentement à la cession des droits du **locataire**, le **locataire** peut demander par écrit au médiateur des loyers de réviser l'affaire.

2010-47; 2017-41