

FORMULE 6.1

FORMULE TYPE DE BAIL D'EMPLACEMENT DE MAISON MOBILE

(Loi sur la location de locaux d'habitation,

Lois du Nouveau-Brunswick de 1975, chap. R-10.2, art. 9)

RENSEIGNEMENTS IMPORTANTS

Le propriétaire et le locataire peuvent consulter un médiateur des loyers sur toutes questions relatives à la présente formule type de bail d'emplacement de maison mobile et à leurs droits et obligations.

Le propriétaire et le locataire doivent signer deux exemplaires de la présente formule type de bail d'emplacement de maison mobile, fournis par le propriétaire, lesquels constituent deux exemplaires originaux du bail.

Il est interdit de modifier la présente formule type de bail d'emplacement de maison mobile ou d'en supprimer certaines parties si ce n'est en application des articles 10 et 11.

PARTIES

1 LE PRÉSENT BAIL EST FAIT EN DOUBLE EXEMPLAIRE ENTRE

_____ (le « propriétaire »)
Nom(s)

_____ Code(s) postal(aux)
Adresse(s)

Téléphone(s)

- ET -

_____ (le « locataire »)
Nom(s)

LOCAUX

2 LE PROPRIÉTAIRE CONVIENT DE DONNER À BAIL AU LOCATAIRE QUI LES ACCEPTE, LES LOCAUX SUIVANTS :

_____ n° de l'emplacement
Nom de la rue et n°

Parc de maisons mobiles

_____ Code postal
Cité ou ville

_____ Nom
Surintendant ou gérant du parc de maisons mobiles (s'il y en a) :

_____ Code postal
Adresse

Téléphone(s)

**DURÉE ET
RÉSILIATION**

**3 LE PROPRIÉTAIRE ET LE LOCATAIRE CONVIENNENT QUE LA LOCATION SERA UNE LOCATION PÉRIODIQUE, COMMENCERA LE _____ et courra de mois en mois.
Un avis écrit de résiliation devra être signifié**

a) par le propriétaire au moins six mois avant l'expiration du mois visé pour prendre effet le dernier jour de ce mois

(i) si le propriétaire veut de bonne foi que l'emplacement de maison mobile soit occupé par lui-même, son conjoint, son enfant, son parent ou un parent de son conjoint,

(ii) l'emplacement de maison mobile ne sera plus utilisé comme tel, ou

(iii) l'emplacement de maison mobile va être tellement restauré que toute occupation doit être exclue, ou

b) par le locataire au moins deux mois avant l'expiration du mois visé pour prendre effet le dernier jour de ce mois.

NOTE :

Le locataire à qui a été signifié un avis de résiliation de la location peut, dans les quinze jours qui suivent la réception de l'avis, demander par écrit au médiateur des loyers de réviser cet avis.

LOYER

4(1) SOUS RÉSERVE DES LOIS DE LA PROVINCE, LE LOCATAIRE CONVIENT DE PAYER LE LOYER DE LA FAÇON SUIVANTE :

_____ par mois
Montant(s)

payable à : _____
Nom

_____ Adresse _____ Code postal

4(2) LE PROPRIÉTAIRE ET LE LOCATAIRE CONVIENNENT QUE LE PREMIER PAIEMENT DU LOYER EST DÛ le _____ 19____ et par la suite les paiements doivent être faits le _____ de chaque mois.

NOTES :

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.

4(3) LE PROPRIÉTAIRE ET LE LOCATAIRE CONVIENNENT QUE LE LOYER MENTIONNÉ CI-DESSUS COMPREND LES FOURNITURES ET LE PAIEMENT DES INSTALLATIONS ET SERVICES SUIVANTS :

[] Eau [] Déblaiement de la neige
[] Égouts [] Stationnement pour _____ véhicules
[] Divers (*préciser*) _____

et que les services suivants sont à la charge du locataire : (*ne cocher qu'une seule case*)

[] Aucun, ou
[] (*préciser*) _____

AUGMENTATION
DU
LOYER

4(4) SOUS RÉSERVE DE TOUTES LOIS DE LA PROVINCE, le propriétaire doit donner au locataire un avis écrit de six mois pour augmenter le loyer et le locataire qui a reçu l'avis peut, dans les quinze jours qui en suivent la réception, demander par écrit au médiateur des loyers de réviser cet avis.

CHOIX DU
LOCATAIRE

4(5) LE LOCATAIRE A LE DROIT DE CONSIDÉRER L'AVIS DONNÉ EN VERTU DU PARAGRAPHE 4(4) COMME UN AVIS DE RÉSILIATION DE LA LOCATION, ET DANS UN TEL CAS, LE LOCATAIRE DOIT SIGNIFIER UN AVIS DE RÉSILIATION AU PROPRIÉTAIRE dans un délai d'un mois au moins avant l'expiration de tout mois dans la période de six mois visée pour prendre effet le dernier jour de ce mois.

DÉPÔT DE
GARANTIE

5 LE PROPRIÉTAIRE ET LE LOCATAIRE CONVIENNENT (*Cocher la case utile*)

a) qu'un dépôt de garantie n'est pas exigé;

- OU -

b) qu'un dépôt de garantie d'un montant de _____ est exigé.

INSTRUCTIONS :

Un dépôt de garantie ne doit pas dépasser le loyer de trois mois d'occupation de l'emplacement de maison mobile.

Un dépôt de garantie doit être remis à un médiateur des loyers par le propriétaire ou le locataire.

NOTES :

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 de l'affecter aux nouveaux locaux visés par le présent bail.

Lorsque le propriétaire en fait la demande dans les sept jours qui suivent la résiliation de la location et qu'il a été dûment fait enquête, le médiateur des loyers peut utiliser tout ou partie du dépôt de garantie après la résiliation de la location pour exécuter toute obligation non remplie par le locataire concernant le paiement du loyer, la propreté ou les réparations des locaux, ou encore les biens personnels du lieu fournis par le propriétaire.

À l'expiration de la location, le locataire peut demander par écrit au médiateur des loyers de lui restituer le dépôt de garantie.

OBLIGATIONS
DU PRO-
PRIÉTAIRE

6 LE PROPRIÉTAIRE S'OBLIGE

- a) à délivrer au locataire les locaux habitables et en bon état de réparation;
- b) à maintenir les locaux habitables et en bon état de réparation;
- c) à délivrer et à maintenir en bon état de réparation tout bien personnel qu'il fournit;
- d) à 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;
- e) à tenir toutes les parties communes dans un état propre et offrant toute sécurité; et
- f) réparer tout dommage causé par le propriétaire, son agent ou son représentant à la maison mobile du locataire sur l'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.

NOTE :

La non-exécution par le propriétaire de ses obligations peut autoriser le locataire à les faire exécuter par un médiateur des loyers aux frais du propriétaire.

OBLIGATIONS
DU LOCATAIRE

7 LE LOCATAIRE S'OBLIGE

- a) à répondre de la propreté normale des locaux et de tout bien personnel fourni par le propriétaire;
- b) à réparer dans un délai raisonnable, tout dommage survenu aux locaux ou aux biens personnels fournis par le propriétaire, dommage qui est causé par sa propre conduite ou par la conduite des per-

sonnes dont il autorise la présence dans les locaux, peu importe que cette conduite soit intentionnelle ou non intentionnelle;

- c) à se conduire et à exiger des autres personnes qui se trouvent dans les locaux avec son consentement qu'elles se conduisent de façon à ne pas causer désordre ou nuisance;
- d) à maintenir en bon état de nettoyage, de propreté et de réparation
 - (i) l'extérieur de la maison mobile placée sur l'emplacement de maison mobile,
 - (ii) la jupe de la maison mobile, et
 - (iii) toute construction placée par le locataire sur l'emplacement de maison mobile;
- e) à ne pas exercer ou exécuter, ou permettre d'exécuter, sur l'emplacement de maison mobile ou dans le parc de maisons mobiles tout acte, commerce, toute affaire, occupation ou tout métier illégal;
- f) à ne pas contrarier, risquer, ou entraver par acte de commission ou d'omission la sécurité ou tout droit, privilège ou intérêt légaux du propriétaire ou de tout locataire d'un emplacement de maison mobile dans le parc de maisons mobiles; et
- g) à ne pas violer les normes de salubrité, de sécurité, d'habitation ou de construction relatives au nombre de personnes occupant une maison mobile.

NOTE :

La non-exécution par le locataire de ses obligations prévues dans la *Loi sur la location de locaux d'habitation* ou dans le présent bail peut l'exposer à devoir indemniser le propriétaire et peut entraîner la résiliation de la location par un médiateur des loyers.

CESSION

8 LE PROPRIÉTAIRE ET LE LOCATAIRE CONVIENNENT (Cocher la case utile. Si aucune case n'est cochée, 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 présent bail.)

- [] a) QUE LE LOCATAIRE PEUT CÉDER TOUS LES DROITS QUE LUI CONFÈRE LE PRÉSENT BAIL POUR LA DURÉE RESTANT À COURIR DU BAIL OU POUR LA PARTIE DE LA DURÉE RESTANT À COURIR DU BAIL;

NOTES :

Lorsque le locataire cède la totalité des droits que lui confère le présent bail de la façon prévue à l'alinéa 8a), le locataire n'est plus responsable des obligations ni bénéficiaire des avantages découlant du présent bail, auquel cas, le nouveau locataire assume la totalité des obligations et a droit aux avantages en tant que partie au bail.

Lorsque le locataire cède une partie de la durée restante de son bail de la façon prévue à l'alinéa 8a), 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*.

Lorsque le locataire cède une partie de la durée restante de son bail de la façon prévue à l'alinéa 8a), 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 25.4 de la *Loi sur la location de locaux d'habitation*.

- OU -

- [] b) LE LOCATAIRE NE PEUT CÉDER LES DROITS QUE LUI CONFÈRE LE PRÉSENT BAIL POUR LA DURÉE RESTANTE DE SON BAIL OU POUR UNE PARTIE DE LA DURÉE RESTANTE DE SON BAIL QU'APRÈS AVOIR OBTENU LE CONSENTEMENT DU PROPRIÉTAIRE.

NOTES :

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 dans les sept jours de la signification de la demande, est réputé avoir donné son consentement. (La formule de demande est disponible au bureau du médiateur des loyers.)

Lorsque le locataire veut céder les droits que lui confère le présent bail et que la case à côté de l'alinéa 8b) a été cochée (le consentement étant alors nécessaire), le propriétaire peut

(i) donner son consentement et exiger du locataire des frais ne dépassant pas vingt dollars;

- OU -

(ii) refuser son consentement, tant que son refus n'est ni arbitraire, ni déraisonnable;

Lorsque le propriétaire a refusé de donner son consentement à la cession des droits du locataire, celui-ci peut demander par écrit au médiateur des loyers de réviser la question.

UTILISATIONS
AUTORISÉES

9 LE PROPRIÉTAIRE ET LE LOCATAIRE CONVIENNENT QUE LES LOCAUX NE SERONT UTILISÉS QU'À DES FINS D'HABITATION.

NOTE :

Le propriétaire qui veut limiter ou apporter des restrictions à l'utilisation des locaux peut le faire conformément à l'article 10.

CLAUSES
ADDITION-
NELLES

10 LE PROPRIÉTAIRE ET LE LOCATAIRE CONVIENNENT D'INSÉRER LES CLAUSES ADDITIONNELLES SUIVANTES DANS LE PRÉSENT BAIL :

DISPOSITION
FACULTATIVE

NOTES :

Aucune clause additionnelle ne peut modifier les droits ou devoirs énoncés dans la *Loi sur la location de locaux d'habitation* ou dans le présent bail.

Les clauses additionnelles doivent figurer sur les deux exemplaires originaux du présent bail.

Si vous n'avez pas assez de place, veuillez joindre un feuillet séparé en double originaux. Les deux exemplaires originaux du feuillet séparé doivent être signés par le propriétaire et le locataire pour être valides.

MODIFICATION
DE L'ACCORD

11 LE PROPRIÉTAIRE ET LE LOCATAIRE CONVIENNENT QUE LE PROPRIÉTAIRE PEUT MODIFIER TOUTE DISPOSITION DU PRÉSENT ACCORD, SAUF CELLE CONCERNANT LE MONTANT DU LOYER, SI

- a) le propriétaire a signifié au locataire un avis écrit de la modification, au moins trois mois avant la modification,
- b) la modification est conforme aux dispositions, droits ou devoirs contenus dans la *Loi sur la location de locaux d'habitation*, et
- c) la modification est raisonnable et juste.

NOTE :

Le locataire à qui a été signifié l'avis mentionné à l'alinéa a) peut, dans les quinze jours qui suivent la réception de l'avis, demander au médiateur des loyers de réviser l'avis.

SIGNIFICATION
DES AVIS

12 LA SIGNIFICATION D'AVIS, D'ACTES DE PROCÉDURE OU DE DOCUMENTS DOIT S'EFFEC-TUER CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 25 DE LA *LOI SUR LA LOCATION DE LOCAUX D'HABITA-TION*, QUI PRÉVOIT CE QUI SUIT :

25(1) Sous réserve du paragraphe (1.1), (1.2) ou (3), tout avis, acte de procédure ou document que doit signifier un propriétaire ou un locataire ou qui doit lui être signifié est suffisamment signifié

- a) s'il est remis à la personne du destinataire; ou
- b) s'il est envoyé par courrier ordinaire
 - (i) au propriétaire à l'adresse donnée dans le bail ou à l'adresse indiquée en application des dispositions du paragraphe (4),
 - (ii) au locataire à l'adresse des locaux, ou
 - (iii) à un médiateur des loyers à l'adresse de son bureau.

25(1.1) En cas de cession par un locataire d'une partie du reste de la durée du bail, aux fins du paragraphe 13(2.2), un avis est suffisamment signifié au cédant pendant la durée de la cession, s'il est envoyé par courrier ordinaire

- a) à l'adresse fournie par le cédant au propriétaire pour la durée de la cession, ou
- b) à l'adresse des locaux, si le cédant n'a pas fourni d'adresse au propriétaire pour la durée de la cession.

25(1.2) Tout avis, acte de procédure ou document est suffisamment signifié

- a) 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 (4), si un fac-similé de l'avis, de l'acte de procédure ou du document lui est transmis à ce numéro de télécopieur, ou
- b) 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.

25(2) 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.

25(3) Lorsqu'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

- a) en le remettant personnellement à toute personne adulte résidant apparemment avec lui;
- b) en l'affichant dans un endroit bien en vue sur une partie des locaux ou sur une porte y menant;
- c) en le lui envoyant par courrier ordinaire à l'adresse où il réside;
- d) en mettant l'avis sous la porte des locaux; ou
- e) en mettant l'avis dans la boîte aux lettres des locaux.

25(4) Lorsque les locaux loués sont situés dans un bâtiment contenant plus de deux logements, le propriétaire, s'il ne réside pas dans le bâtiment, doit afficher et tenir affiché dans un endroit bien en vue à l'intérieur du bâtiment ou 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; tout avis est suffisamment signifié s'il est délivré ou envoyé par la poste à l'adresse ainsi affichée ou communiquée et toute procédure prise par le locataire ou pour son compte peut être engagée à l'encontre du propriétaire sous le nom ou la raison sociale ainsi affichée ou communiquée.

25(5) Pour l'application du paragraphe (4), le propriétaire peut afficher ou communiquer un numéro de télécopieur comme faisant partie d'une adresse aux fins de signification.

**EFFET
OBLIGATOIRE
DU BAIL**

13 LE PRÉSENT BAIL LIE LES HÉRITIERS, EXÉCUTEURS TESTAMENTAIRES, ADMINISTRATEURS, SUCCESSEURS ET AYANTS DROIT DU PROPRIÉTAIRE ET DU LOCATAIRE ET LEUR PROFITE.

Le propriétaire et le locataire ont signé le présent bail le _____.
(jour, mois, année)

**NE PAS UTILISER DES
CARBONES EN SIGNANT
SIGNER SÉPARÉMENT
LES EXEMPLAIRES**

Signature du(des) propriétaire(s)

Signature du(des) locataire(s)

LA FORMULE SUIVANTE DOIT ÊTRE UTILISÉE LORSQU'UN DÉPÔT EN GARANTIE EST EXIGÉ EN VERTU DE L'ARTICLE 5 DU BAIL :

**VÉRIFICATION DU DÉPÔT EN
GARANTIE POUR EMPLACEMENT
DE MAISON MOBILE**

**BUREAU DU MÉDIATEUR
DES LOYERS**

PROVINCE DU NOUVEAU-BRUNSWICK

NOTE : ÉCRIRE EN CARACTÈRES D'IMPRIMERIE S.V.P.

Nom(s) du propriétaire

Nom(s) du locataire

Adresse(s) postale(s) du propriétaire

Adresse des locaux

_____ \$ _____
Dépôt en garantie requis Loyer

\$/par _____

Date du bail

Signature du(des) propriétaire(s)

Date de l'encaissement du dépôt en
garantie

INSTRUCTION AU LOCATAIRE

1. PAYER PAR CHÈQUE CERTIFIÉ OU MANDAT À L'ORDRE DU MINISTRE DES FINANCES.
2. NE PAS ENVOYER DE L'ARGENT COMPTANT PAR COURRIER POSTAL.
3. ENVOYER LE PAIEMENT PAR COURRIER POSTAL OU LE VERSER EN PERSONNE AU BUREAU DU MÉDIATEUR DES LOYERS.

ADRESSES POSTALES DES BUREAUX DES MÉDIATEURS DES LOYERS

C.P. 5001 BATHURST E2A 3Z9

C.P. 5001 CAMPBELLTON E3N 3H5

C.P. 5001 EDMUNDSTON E3V 3L3

C.P. 6000 FREDERICTON E3B 5H1

C.P. 5001 MONCTON E1C 8R3

UN MARKET SQUARE, 3^e ÉTAGE, SAINT JOHN E2L 4Z6