



Modification de la Loi sur la location à usage d'habitation

Conformément à l'objectif du gouvernement provincial d'appuyer les droits et les responsabilités des locateurs et locataires dans la province, la *Loi sur la location à usage d'habitation a été modifiée*. Ces modifications visent à répondre de manière équitable à l'évolution continue du marché locatif.

En juin, les modifications suivantes sont entrées en vigueur :

- Pour accélérer le traitement de demandes, la Direction de la location à usage d'habitation est autorisée à modifier des ordres dans certaines situations. Cette modification vise à réduire le nombre d'appels qui sont causés par des erreurs typographiques et qui prennent beaucoup de temps.
- La Commission de la location à usage d'habitation aura un seul commissaire pour entendre certains appels, particulièrement ceux qui concernent de petites sommes d'argent ou de simples questions. Cette modification permettra d'accélérer le processus d'appel et de réduire les coûts.
- La durée du mandat des commissaires en chef adjoints est désormais de quatre ans (au lieu de deux ans).
- Des modifications mineures à la *Loi* clarifieront les responsabilités générales des locateurs concernant la réparation et l'entretien des unités locatives, ainsi que les responsabilités des locataires en ce qui a trait à l'entretien des emplacements loués réservés aux maisons mobiles.

Plusieurs autres modifications entreront en vigueur une fois que les règlements nécessaires seront prêts :

- Les locateurs ne pourront plus se soustraire aux règlements régissant les loyers lorsqu'ils reprennent possession d'unités locatives situées dans des ensembles résidentiels comptant au plus trois unités.
- La Direction sera autorisée à exiger que les locateurs d'ensembles faisant l'objet de baux viagers remboursent aux locataires tout paiement excédentaire de loyer.
- La Direction sera autorisée à imposer des sanctions administratives aux personnes qui changent illégalement des serrures, qui refusent le droit d'entrée, ou d'assurer des services essentiels ou qui altèrent les détecteurs de fumée. Ces modifications ont pour but de faire respecter les dispositions de la *Loi*, sans toutefois être trop sévère, et d'avoir recours à cette autorité seulement dans les cas les plus graves.
- Les locateurs qui donnent la permission à leurs locataires

de garder un animal de compagnie dans leur unité locative pourront exiger de ces locataires un dépôt pour les dommages attribuables à un animal de compagnie.

Cette modification vise à encourager les

locateurs à accepter des locataires qui ont des animaux de compagnie et de donner aux nombreux locataires qui aimeraient avoir un animal la possibilité d'en garder un dans leur unité locative. Souvent, les locateurs refusent les animaux de compagnie à cause des coûts supplémentaires nécessaires pour nettoyer et supprimer les odeurs et pour tout autre dommage éventuel. Les locataires qui ont besoin d'un animal de service n'auront pas à verser un dépôt pour les dommages attribuables à un animal de compagnie.

- Un accord de garantie conclu avec une tierce partie concernant une unité locative doit stipuler clairement les obligations que le garant s'engage à assumer au nom du locataire.

Les modifications proposées à la *Loi* couvrent également l'augmentation de la demande pour des unités locatives particulières pour lesquelles un ensemble de services aux locataires est fourni par le locateur. Les services aux locataires peuvent comprendre des services de repas, d'aide ménagère, de transport, de buanderie et de lingerie. Les clients cibles sont des personnes qui peuvent vivre de manière indépendante dans un ensemble résidentiel ordinaire, mais qui préfèrent vivre dans un immeuble offrant des commodités additionnelles.

Toutes ces modifications visent à protéger de manière égale les droits des locateurs et des locataires. La Direction fournira plus de détails au sujet de chaque modification dans les prochains numéros de ce bulletin d'information ainsi que sur son site Web à manitoba.ca/rtb.



Pour vous abonner à Portes Ouvertes, pour commander une grande quantité d'exemplaires, pour nous soumettre vos commentaires ou pour obtenir de plus amples renseignements, téléphonez au 204 945-2476 si vous êtes à Winnipeg, ou au 1 800 782-8403 (sans frais), ou visitez notre site Web à l'adresse suivante : manitoba.ca/rtb.

Grippe H1N1 : Symptômes à surveiller et conseils d'intervention

Le virus de la grippe H1N1 est une nouvelle souche du virus grippal qui est apparue au Manitoba. Le H1N1 est un virus pandémique et on s'attend à ce qu'il affecte les collectivités dans l'ensemble de la province cet automne et cet hiver, en même temps que la grippe saisonnière.

La grippe H1N1 peut causer les symptômes suivants :

- fièvre soudaine de 38° C (100.4° F) ou plus
- toux
- mal de gorge
- douleurs musculaires
- douleurs articulaires
- fatigue

Les enfants peuvent aussi souffrir de maux d'estomac, vomir ou avoir la diarrhée. Les personnes âgées et celles dont le système immunitaire est affaibli peuvent ne pas avoir de fièvre.

La plupart des Manitobains qui ont été infecté par le virus de la grippe H1N1 se sont rétablis sans soins médicaux particuliers ni hospitalisation. Cependant, cette grippe peut causer des maladies graves, il est donc important de surveiller votre santé et l'apparition des symptômes de la grippe.

Certaines personnes sont plus à risque de souffrir d'une forme grave de la grippe H1N1, notamment :

- les personnes souffrant d'une maladie chronique, d'obésité, d'alcoolisme, de toxicomanie, ou dont le système immunitaire est affaibli et celles qui fument, sont enceintes ou sont d'ascendance autochtone;
- les enfants de moins de cinq ans et les adultes âgés de moins de 65 ans peuvent aussi présenter un risque plus important.

Si vous avez l'un des ces facteurs de risque et que vous constatez l'apparition de symptômes, vous devriez contacter immédiatement votre fournisseur de soins de santé car une intervention précoce (dans les premières 24 à 48 heures) pourrait s'avérer très importante. Si vos symptômes sont légers et que vous ne présentez aucun des facteurs de risque susmentionnés, demeurez à la maison, soignez votre fièvre et vos autres symptômes, buvez beaucoup de liquides et reposez-vous jusqu'à

ce que vous vous sentiez mieux. La majorité des personnes se rétablissent sans aucun problème.

Si vous ou un proche avez l'un des symptômes suivants, rendez-vous directement dans une salle d'urgence, à un poste de soins infirmiers ou chez un fournisseur de soins de santé, ou encore composez le 911 :

- essoufflement ou difficulté à respirer;
- grande faiblesse;
- déshydratation ou aucune évacuation d'urine depuis 12 heures;
- somnolence ou confusion;
- fièvre chez un enfant âgé de moins de trois mois.



Vous pouvez réduire vos risques d'attraper la grippe H1N1 en suivant les conseils suivants :

- Lorsque vous toussiez ou éternuez, couvrez votre bouche et votre nez avec votre manche ou le creux de votre coude ou à l'aide d'un mouchoir.
- Lavez-vous souvent les mains avec du savon et de l'eau, surtout après avoir toussé ou éternué. Les désinfectants pour les mains à base d'alcool sont aussi efficaces.
- Évitez de vous toucher les yeux, le nez et la bouche.
- Restez en bonne santé en mangeant de la nourriture saine, en étant actif physiquement et en dormant suffisamment.

Même si vous avez déjà consulté votre médecin récemment, si vos symptômes de grippe s'aggravent ou si votre état de santé vous inquiète, communiquez avec votre fournisseur de soins de santé ou avec Health Links — Info Santé au 788-8200, à Winnipeg, ou sans frais au 1 888 315-9257.

Pour plus d'information sur la grippe H1N1, consultez le site gov.mb.ca/flu/index.fr.html.

LIGNE DIRECTRICE ÉTABLIE POUR LES AUGMENTATIONS DE LOYER EN 2010

La Province a annoncé que le taux d'augmentation des loyers en 2010 a été fixé à 1 %, à compter du 1^{er} janvier 2010. Les augmentations ne s'appliquent qu'aux unités locatives, y compris les appartements, les chambres, les maisons et les duplex dont le loyer mensuel est inférieur à 1 105 \$ au 31 décembre 2009.

Pour obtenir plus d'information au sujet des augmentations de loyer, composez le 945-2476 à Winnipeg ou, le 1 800 782-8403 (sans frais), ou visitez le site Web à l'adresse : manitoba.ca/rtb.

Semaine de la prévention des incendies – Inspection annuelle

La Semaine de la prévention des incendies a lieu du 4 au 10 octobre et le moment est arrivé d'effectuer votre inspection annuelle de sécurité-incendie. Certains règlements de sécurité-incendie s'appliquent spécialement aux unités locatives résidentielles dans toute la province. En tant que locateur ou locataire, vous pouvez communiquer avec le service local de prévention des incendies pour connaître les exigences dans votre région.

Les exigences suivantes s'appliquent dans toute la province :

- Les locateurs doivent installer des détecteurs de fumée dans chaque unité locative et les maintenir en bon état de fonctionnement.
- Les locateurs doivent s'assurer que les détecteurs de fumée sont nettoyés et vérifiés au moins une fois par an.
- Les locateurs doivent revérifier les détecteurs de fumée chaque fois qu'un nouveau locataire emménage.

- Les locateurs doivent montrer aux locataires comment vérifier eux-mêmes les détecteurs de fumée.
- Il est interdit aux locateurs et aux locataires de toucher à un détecteur de fumée en vue de modifier son fonctionnement.
- Les locataires doivent vérifier chaque mois leurs détecteurs de fumée pour s'assurer qu'ils fonctionnent bien.
- Les locataires doivent signaler immédiatement au locateur tout problème concernant leurs détecteurs de fumée.
- Les locataires devraient établir un plan d'évacuation en cas d'incendie et faire des exercices d'évacuation régulièrement.

Pour obtenir plus de renseignements au sujet de la sécurité-incendie, communiquez avec la Direction de la prévention des incendies de la Ville de Winnipeg au 986-6358, ou avec le Bureau du commissaire aux incendies au 945-3322 à Winnipeg, ou sans frais au 1 800 282 8069.

Questions d'argent

Les deux sujets ci-dessous ont déjà été traités dans des numéros précédents, mais il vaut la peine d'y revenir.

Sommes retenues en fiducie

Si un locateur doit un dépôt de garantie à un locataire dont l'adresse est inconnue, il est tenu de remettre la somme à la Direction de la location à usage d'habitation, qui en aura la garde. L'argent sera retenu en fiducie pendant deux ans. La Direction retient aussi en fiducie les trop-payés de loyer qui ont été recouverts pour des locataires.

Les locataires qui croient que de l'argent leur est dû peuvent vérifier si cet argent est retenu par la Direction en se rendant sur son site Web, à manitoba.ca/rtd, et en cliquant sur « Avis aux locataires : la direction de location à usage d'habitation a-t-elle de l'argent qui vous appartient? ». Ils peuvent aussi téléphoner au 945-2476, à Winnipeg, ou au 1 800 782-8403, sans frais au Manitoba.

Pour réclamer l'argent, les locataires peuvent faire une demande en personne ou remplir une formule de demande en ligne. Ils doivent également fournir une preuve d'identité. Pour réclamer les trop-payés de loyer, les locataires pourraient devoir prouver qu'ils ont résidé à l'adresse en question pendant la période donnée.

L'argent qui n'est pas réclamé après deux ans est déposé dans un fonds éducatif dont la Direction se sert pour fournir des ressources aux locateurs, aux locataires et à d'autres personnes.

Dépôts de garantie non réclamés

En vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, les locateurs sont tenus d'envoyer les dépôts de garantie non réclamés à la Direction de la location à usage d'habitation. Cette exigence fait partie de la *Loi* depuis l'adoption de cette dernière en 1992.

Après la résiliation d'une location, le locateur dispose de 14 jours pour rendre tout dépôt de garantie non réclamé au locataire. Le locateur qui désire faire une réclamation à l'égard du dépôt de garantie est tenu d'aviser le locataire des détails de sa réclamation au plus tard 28 jours après la résiliation de la location.

Si le locateur ne connaît pas la nouvelle adresse du locataire, il doit, au plus tard 28 jours après la résiliation de la location, envoyer :

- sa réclamation à la dernière adresse connue du locataire;
- toute partie du dépôt de garantie qui n'est pas réclamée, à la Direction.

Lorsque la Direction reçoit un dépôt de garantie non réclamé, elle le garde pour le locataire pendant deux ans. Après cette période, le dépôt de garantie est transféré dans le Fonds de remboursement des dépôts de garantie. Ce fonds sert à payer les dépôts de garantie non réglés aux locataires. On l'utilise seulement lorsqu'un locateur ne se conforme pas à un ordre juridique de rembourser une somme et qu'il n'y a aucune autre manière de faire exécuter cet ordre dans une période raisonnable.

Fonds de remboursement des dépôts de garantie

Une fois que le solde du Fonds atteint un certain montant, la Direction peut utiliser l'excédent pour fournir aux locateurs, aux locataires et au public des ressources et des programmes éducatifs qu'elle ne pourrait peut-être pas leur offrir autrement. Le Fonds permet de couvrir les frais pour des ressources comme des feuilles de renseignements, des brochures et des vidéos, ainsi que de supporter le coût de production du présent bulletin. Il est aussi utilisé pour fournir des séances d'information publique aux locateurs et aux locataires.

La réalité et la fiction concernant la publicité en ligne

La publicité sur Internet offre plusieurs avantages aux locataires et aux locataires. Elle fait gagner du temps, accroît le nombre d'options et offre de l'espace sans limite pour écrire des détails. Cependant, les locataires qui cherchent un appartement en ligne doivent prendre conscience de la possibilité qu'une annonce soit frauduleuse.

Bien que les possibilités de supercherie soient innombrables, un rapport récent présenté à la Direction de la location à usage d'habitation offre un bon exemple de la façon dont les arnaqueurs utilisent Internet pour perpétrer leurs fraudes.

Un locataire a trouvé une annonce en ligne pour la sous-location d'un appartement à Winnipeg. L'annonce contenait des photos montrant les caractéristiques de l'unité locative. L'annonceur disait qu'il avait été transféré à l'étranger et qu'il avait besoin de sous-louer l'unité locative dès que possible. Le locataire a donc communiqué avec l'annonceur par courrier électronique, puis lui a viré une grande somme d'argent pour couvrir le premier mois de loyer. Lorsque l'annonceur lui a demandé plus d'argent, le locataire a commencé à avoir des doutes et a décidé de communiquer directement avec le gestionnaire immobilier de l'immeuble. Il a alors découvert que l'annonceur n'était pas un locataire de l'immeuble et qu'il n'y avait en fait aucun appartement à louer. Malheureusement, le locataire n'avait aucun moyen de récupérer son argent et il a dû chercher un nouveau logement et payer un autre dépôt de garantie.

Conseils pour éviter d'être victime d'une fraude en ligne lorsque vous sous-louez une unité locative :

- Demandez autant que possible à visiter l'unité locative **avant** d'accepter de la louer.
- Communiquez **directement** avec le propriétaire ou le gestionnaire immobilier actuel de l'immeuble afin de prendre les dispositions nécessaires pour signer un bail et verser un dépôt de garantie.
- Versez le dépôt de garantie et le loyer **seulement** au propriétaire ou au gestionnaire immobilier, et non pas au locataire individuel.

*...les locataires qui
cherchent un
appartement en ligne
doivent prendre
conscience de la
possibilité qu'une
annonce soit
frauduleuse.*

Besoin d'information?

ACCÈS EN LIGNE

manitoba.ca/rtb

EN PERSONNE OU PAR TÉLÉPHONE

Nos bureaux sont ouverts du lundi au vendredi,
de 8 h 30 à 16 h 30

254, rue Edmonton, bureau 302, Winnipeg
Téléphone : **945-2476**

340, 9^e rue, bureau 157, Brandon
Téléphone : **726-6230**

59, chemin Elizabeth, bureau 113, Thompson
Téléphone : **677-6496**

Sans frais 1-800-782-8403

Manitoba 