



Modifications récentes à la *Loi sur la location à usage d'habitation*

Il y a eu de nombreuses modifications à la *Loi sur la location à usage d'habitation en 2011*, et celles-ci touchent à la fois les locataires et les locataires. Par exemple, on a ajouté de nouvelles exigences concernant les travaux de réfection (rénovation) et modifié les règles concernant la remise des avis. Le présent numéro du bulletin explique plusieurs de ces modifications afin d'aider les locataires et les locataires à mieux les comprendre.

Il y a également eu des modifications à la *Loi sur les condominiums* qui touchent à la manière dont un ensemble

résidentiel est converti en corporation de condominium. Il y aura des renseignements sur ces modifications dans le prochain numéro du bulletin.

Si vous avez des questions sur ces modifications, consultez le site Web de la Direction de la location à usage d'habitation, ou téléphonez au bureau de la Direction le plus près de chez vous.

Nouveaux motifs de résiliation d'une convention de location pour les locataires

Les locataires ayant signé une convention de location d'une durée déterminée (p. ex., une convention d'un an) sont habituellement responsables pour le loyer jusqu'à la fin de la convention. Dans certains cas, les locataires peuvent mettre fin à leur convention de location d'une durée déterminée avant que celle-ci ne prenne fin. *La Loi sur la location à usage d'habitation* a été modifiée afin d'inclure trois nouvelles situations qui pourraient permettre au locataire de résilier la convention avant sa fin.

Si, en raison d'une détérioration de sa santé, le locataire **n'est plus en mesure d'avoir accès à l'unité locative** (p. ex., il n'y a pas d'ascenseur et le locataire se déplace maintenant en fauteuil roulant), celui-ci peut donner un avis de résiliation de la convention avant sa fin. Le locataire doit donner un avis de résiliation qui est au moins d'un terme. Il doit fournir à son locateur un certificat médical confirmant qu'il ne peut plus habiter dans l'unité locative. La détérioration de l'état de santé doit être à long terme (p. ex., ne peut être une jambe cassée qui guérira).

Un locataire qui est victime de **violence familiale** ou de **harcèlement criminel** et qui croit que sa propre sécurité ou celle d'un enfant à sa charge sera compromise s'il demeure dans l'unité locative peut résilier sa convention de location avant sa

fin. Le locataire doit donner un avis de résiliation qui est au moins d'un terme. Il doit présenter un certificat des Services aux victimes de Justice Manitoba qui confirme qu'il y a un motif permettant de résilier la convention de location.

Un locataire, ou le conjoint d'un locataire, qui est **membre des Forces canadiennes ou réserviste**, et qui est affecté à un endroit se trouvant à au moins 50 kilomètres de l'unité locative peut résilier sa convention de location avant sa fin. Le locataire doit donner un avis de résiliation qui est au moins d'un terme s'il est avisé de son changement d'affectation moins de trois mois avant que celui-ci ait lieu. S'il est avisé de ce changement plus de trois mois avant qu'il n'ait lieu, il doit donner au locateur un avis de résiliation d'au moins trois termes. Il doit remettre un certificat revêtant la forme approuvée par la Direction, établi par un représentant des Forces canadiennes et confirmant le transfert.

Pour en savoir plus sur la **résiliation d'une convention de location**, communiquez avec le bureau de la Direction le plus près de chez vous ou consultez le site Web de la Direction.

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

Modifications des frais et des droits en vigueur au 1^{er} novembre 2011

Frais de paiement en retard

Les frais de retard par jour sont maintenant de 2 \$. Les frais pour la première journée demeurent de 10 \$ et le montant maximal pouvant être exigé demeure de 100 \$.

REMARQUE : Les locateurs doivent utiliser l'ancien taux pour calculer les frais des paiements en retard dus avant le 1^{er} novembre 2011.

Frais de chèque sans provision

Les frais que le locateur peut exiger pour un chèque sans provision reçu le 1^{er} novembre 2011 ou à une date ultérieure sont de 60 \$ par chèque.

Demande d'augmentation de loyer supérieure à la ligne directrice

19 unités ou moins – 150 \$

20 unités ou plus – 500 \$

Droits d'administration pour le versement du loyer à la Direction

150 \$ plus 5 \$ par unité pour chaque mois pendant lesquels l'ordre est en vigueur et que le loyer est perçu

Frais d'audience permis

65 \$ pour une audience en vue de la délivrance d'un ordre d'indemnisation

110 \$ pour une audience en vue de la délivrance d'un ordre de possession

Pour les réclamations plus importantes, les personnes peuvent demander jusqu'à 10 % du montant accordé, si elles peuvent prouver que leurs frais étaient aussi élevés.

Si vous avez des questions concernant les modifications des frais, veuillez communiquer avec le bureau de la Direction le plus près de chez vous.

Projets de réfection

Prolonger la durée de vie et améliorer la qualité d'un ensemble résidentiel

Les locateurs qui désirent rénover leurs ensembles résidentiels pourraient être admissibles à un programme appelé un projet de réfection. L'objectif d'un tel programme est de prolonger la durée de vie des ensembles résidentiels et d'améliorer la qualité des unités locatives pour les locataires. Les modifications récentes apportées à la *Loi sur la location à usage d'habitation* stipulent que les locateurs sont admissibles à un projet de réfection lorsqu'ils apportent deux améliorations importantes à un ensemble résidentiel et font des rénovations aux unités locatives. Cela signifie qu'ils doivent faire des améliorations importantes dans deux des domaines suivants :

- structure
- câblage électrique;
- plomberie;
- chauffage;
- isolation et efficacité thermique.

Une fois que les travaux ont été faits dans le cadre d'un projet de réfection, les locateurs sont exemptés du contrôle du loyer pendant une période de temps déterminée. Pendant la période d'exemption, ils ne sont pas liés par les lignes directrices relatives aux augmentations de loyer annuelles. Toutefois, ils peuvent seulement augmenter le loyer une fois par année et doivent donner aux locataires un préavis de trois mois concernant l'augmentation.

La durée de la période d'exemption accordée aux locateurs dépend du montant d'argent qu'ils ont dépensé pour les rénovations. La Direction additionne les montants dépensés pour l'ensemble

résidentiel et divise le résultat par le nombre d'unités dans l'ensemble afin d'obtenir le montant dépensé par unité. Ce montant détermine la durée de la période d'exemption.

Les locateurs doivent dépenser les sommes suivantes :

- de 9 000 \$ à 11 999,99 \$ pour obtenir une exemption de deux ans;
- de 12 000 \$ à 14 999,99 \$ pour obtenir une exemption de trois ans;
- de 15 000 \$ à 16 999,99 \$ pour obtenir une exemption de quatre ans;
- 17 000 \$ ou plus pour obtenir une exemption de cinq ans.

Des modifications ont également été apportées à la formule que les locateurs doivent remplir pour présenter une demande d'exemption liée à un projet de réfection. Les locateurs qui désirent présenter une demande devraient examiner la nouvelle formule afin de connaître les critères pour les améliorations importantes.

Les locateurs qui bénéficient d'une exemption ne peuvent enregistrer leur ensemble résidentiel en tant que condominium pour une période de quatre ans à partir de la date de début de l'exemption. La Direction inscrira un avis sur le titre de l'ensemble résidentiel, indiquant qu'une exemption a été accordée et qu'une déclaration de condominium ne peut être enregistrée.

Si vous avez des questions à propos des projets de réfection, veuillez communiquer avec le bureau de la Direction le plus près de chez vous ou consulter notre site Web.

Services aux locataires

Un nouveau type d'ensembles résidentiels locatifs est devenu populaire au Manitoba. Il s'agit de logements de style appartement avec commodités ou services ajoutés. Ces ensembles résidentiels sont conçus pour les personnes qui sont capables de vivre de manière indépendante mais qui désirent des services ajoutés. Ces services, fournis par les locateurs, s'appellent les services aux locataires. Ils peuvent comprendre des services de lessive personnelle, de repas, d'entretien ménager léger, de transport, d'interventions d'urgence personnelles, de loisirs, de bien-être, de gestion de l'argent et autres.

Les conventions de location qui comprennent des services aux locataires doivent être rédigées par écrit. Les conventions doivent indiquer séparément les montants que les locataires doivent payer chaque mois pour le loyer et les services aux locataires. Les locateurs doivent aviser les locataires du prix de ces services avant que ces derniers ne signent la convention de location. Les locataires bénéficient d'une **période de réflexion de 48 heures**, au cas où ils changeraient d'avis. Cette option est seulement offerte aux locataires **avant** qu'ils ne prennent possession de leur unité locative.

Les lignes directrices relatives aux augmentations de loyer annuelles ne s'appliquent pas aux frais pour les services aux locataires. Toutefois, les locateurs doivent donner aux locataires un avis écrit de trois mois avant d'augmenter les frais de ces services. Les frais peuvent seulement être augmentés une fois par période de 12 mois.

Les locateurs peuvent entrer dans l'unité des locataires afin de fournir les services aux locataires (p. ex., service d'entretien ménager léger ou de lingerie) sans devoir donner un avis de 24 heures comme il est habituellement exigé. Toutefois, si les locateurs entrent dans l'unité pour réaliser des activités comme des réparations ou des inspections annuelles, ils doivent alors donner un avis de 24 heures.

Le locateur doit donner aux locataires de ce type d'ensembles résidentiels l'occasion de lui présenter leurs observations concernant le fonctionnement de l'ensemble résidentiel et la fourniture des services aux locataires. Les règlements prévoient différentes manières par lesquelles le locateur peut faire cela (p. ex., assemblées annuelles, séances portes ouvertes ou représentants sur place).

Les locateurs qui offrent ces services peuvent exiger un dépôt de garantie pour les services aux locataires. Le maximum qui peut être exigé pour le dépôt est la moitié des frais pour le premier mois des services aux locataires.

Si vous avez des questions sur les services aux locataires ou les frais des services aux locataires, veuillez communiquer avec le bureau de la Direction le plus près de chez vous ou consulter notre site Web.

Service de gestion des ressources financières dans les immeubles qui offrent des services aux locataires

Parfois, les locataires dans les immeubles qui offrent des services aux locataires aiment que les locateurs offrent un service de gestion des ressources financières. Cela signifie que les locateurs gardent de l'argent en fiducie pour les locataires et agissent comme de mini banques (ainsi les locataires n'ont pas besoin d'aller aussi souvent à la banque pour avoir de l'argent de poche ou de garder de larges sommes d'argent dans leur unité locative). Il s'agit d'un service que le locateur peut choisir d'offrir. Si le locateur offre ce service, il **ne peut obliger** les locataires à déposer de l'argent auprès de lui s'ils ne le veulent pas.

Le Règlement sur la location à usage d'habitation limite le montant que les locateurs peuvent détenir en fiducie pour chaque locataire en tout temps. Les locateurs ne peuvent détenir plus de 400 dollars en tout temps pour chaque locataire qui utilise ce service. La *Loi sur la location à usage d'habitation* et ses règlements régissent ce service de façon stricte. Les locateurs et les locataires doivent comprendre leurs droits et leurs responsabilités s'ils offrent ou utilisent ce type de service.

Si les locateurs offrent ce service, ils doivent savoir que :

ils ne peuvent exiger que les locataires déposent de l'argent auprès d'eux;

ils doivent tenir des registres conformément aux règlements.

Si les locataires utilisent ce service, ils doivent savoir que :

ils peuvent donner un avis écrit à leur locateur pour exiger la totalité ou une partie de leur argent et le locateur doit leur remettre ce montant dans les dix jours;

ils peuvent s'attendre à ce que le locateur tienne un registre de tous les dépôts et retraits effectués par leurs locataires et fournisse un relevé aux locataires chaque année.

Pour des renseignements sur les règlements relatifs aux services de gestion des ressources financières, veuillez communiquer avec le bureau de la Direction le plus près de chez vous ou rendez-vous à l'adresse électronique suivante www.manitoba.ca/rtb et cliquez sur Lois et règlements.

La Commission des droits de la personne du Manitoba offre un nouvel atelier pour les locateurs à Winnipeg et à Brandon

ouvrir les portes aux droits en matière de location

Les locateurs, nouveaux ou d'expérience, pourront bénéficier de cet atelier de deux heures qui explique le *Code des droits de la personne* et les manières dont il s'applique aux situations de location. L'atelier portera notamment sur comment rédiger une annonce efficace qui n'est pas discriminatoire, comment évaluer le processus de sélection afin de s'assurer qu'il n'est pas discriminatoire et comment répondre aux demandes d'accommodement.

Date : Le 14 mars 2012 (Winnipeg), Heure : 11 h à 13 h
Lieu : Commission des droits de la personne
175, rue Hargrave, 7^e étage, Winnipeg Coût : 75 \$ (repas inclus)
Inscription en ligne : www.manitobahumanrights.ca/wpg_workshops.html

Et

Date : Le 29 février 2012 (Brandon), Heure : 11 h à 13 h
Lieu : Brandon, l'endroit sera confirmé deux semaines avant la date de l'atelier, Coût : 75 \$ (repas inclus)
Inscription en ligne : www.manitobahumanrights.ca/brandon_workshops.html

Pour en savoir plus, communiquez avec Sheilagh Hooper au 204 945-5112.

Affiche gratuite sur les punaises de lit offerte aux locateurs

Les locateurs du Manitoba font souvent face à de nombreux défis lorsqu'ils tentent de se débarrasser des punaises de lit dans leurs unités locatives ou ensembles résidentiels. Le dépistage précoce et la vigilance des locataires permettent de prévenir l'infestation et de faciliter l'élimination.

La Direction de la location à usage d'habitation, conjointement avec le comité de coordination interministériel, a conçu une affiche que les locateurs pourront mettre dans leurs ensembles résidentiels. Cette affiche encourage les locataires à vérifier que tous les articles qu'ils amènent dans leur logement sont exempts de punaises de lit et à communiquer immédiatement avec leur locateur ou concierge s'ils soupçonnent la présence de punaises de lit dans leur unité.

Pour obtenir votre exemplaire gratuit de cette affiche, communiquez avec le bureau de la Direction le plus près de chez vous ou écrivez-nous à rtb@gov.mb.ca. Vous pouvez également communiquer avec le service d'information sur les punaises de lit au 1 855 3MB-BUGS (1 855 362-2847) ou, par courriel, à bedbugs@gov.mb.ca.

Besoin d'information?

ACCÈS EN LIGNE
manitoba.ca/rtb

EN PERSONNE OU PAR TÉLÉPHONE

**Nos bureaux son 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

**Disponible en
médias substitués sur demande.**

Manitoba 