
Programme de conseillers indépendants

Les locataires et locateurs du Manitoba viennent de différents milieux et groupes d'âge. Parfois, leur expérience avec les conventions de location et autres documents juridiques liés à la location est limitée.

Parfois, lorsqu'il y a un problème avec une location, les locataires et locateurs doivent participer à un processus de règlement des différends à la Direction de la location à usage d'habitation. Certains d'entre eux trouvent ce processus difficile à gérer sans aide. Le programme de conseillers indépendants a été créé pour aider les personnes à obtenir des conseils et des renseignements importants, à déposer des demandes de réclamation et à se préparer à des audiences.

Le conseiller indépendant travaille pour Aide juridique Manitoba et vient en aide aux personnes qui sont engagées dans un processus d'audience ou de règlement de différends.

Le conseiller aidera les personnes à :

- remplir des formulaires;
- déposer des demandes de réclamation auprès de la Direction;
- déposer un appel auprès de la Commission de la location à usage d'habitation;
- se préparer à une audience à la Direction ou à la Commission.

Le conseiller aidera aussi les locataires à :

- s'opposer à des augmentations de loyer.

Le conseiller indépendant peut également aider les personnes à présenter les éléments de preuve pendant les audiences si elles :

- ont de la difficulté à parler l'anglais ou à le comprendre;
- ont des problèmes physiques ou cognitifs (mentaux ou émotionnels);
- ont un revenu limité (faible).

Ce projet pilote, rendu possible grâce au financement du gouvernement du Manitoba, a été lancé à Winnipeg à l'automne 2010. Actuellement, le service est seulement offert aux locataires, mais il sera élargi pour aider les petits locateurs indépendants dans un avenir rapproché.

Vous pouvez choisir de communiquer avec un conseiller indépendant en vous rendant au 254, rue Edmonton, bureau 302, ou en téléphonant au 881-1714. Les locataires peuvent envoyer un courriel à l'adresse suivante : tenant@legalaide.mb.ca. Vous n'avez pas besoin de rendez-vous pour parler à un conseiller. Les coordonnées pour le service aux locateurs seront affichées sur le site Web de la Direction dès qu'elles seront disponibles.

Garants et accords de garantie : Ce que vous devez savoir

Un garant est une personne qui accepte, par écrit, de payer les sommes d'argent qu'un locataire pourrait devoir à un locateur pendant une période de location. Ces sommes peuvent concerner des non-paiements de loyer ou la réparation de dommages causés à l'unité locative.

Les locateurs et garants concluent des accords de garantie. Un accord de garantie est un document écrit que le garant et le locateur signent et qui précise les paiements que prendra en charge le garant si le locataire ne le fait pas. Le montant maximum total dont le garant est responsable doit être indiqué dans l'accord.

Les garants doivent recevoir une copie signée de la convention de location (le bail) et de l'accord de garantie dans les 21 jours suivant le début de la location.

Que faire si les locataires ne paient pas leur loyer ou causent des dommages et ne les réparent pas?

Si un locataire manque deux paiements de loyer (omet de payer pendant deux mois), le locateur doit remettre au garant un avis écrit dans les dix jours suivant ce moment. Par exemple, si le loyer est exigible le premier du mois et que le locataire ne le paie pas le 1^{er} juillet et le 1^{er} août, le locateur doit en aviser le garant au plus tard le 11 août.

Si un locataire ne respecte pas le bail d'une autre manière (p. ex., dommages, bruit ou nuisance), le locateur doit en aviser le garant dès que possible. Par exemple, si le locataire a causé des dommages dans l'unité locative et qu'il n'a pas payé pour les réparations, le locateur doit en aviser le garant, par écrit, **le plus rapidement possible**.

De quelle manière un accord de garantie prend-il fin?

Si le bail est renouvelable au mois, le garant peut mettre fin à l'accord en donnant au locateur un préavis équivalant à une période de versement de loyer.

Si le bail est de durée déterminée, l'accord de garantie demeure en place jusqu'à la fin du bail (sauf si l'accord prévoit une autre possibilité). Si le garant ne veut pas être responsable des baux ultérieurs, il **doit** remettre au locateur un avis écrit deux mois avant la fin du bail actuel (par exemple, si le bail se termine le 30 juin, le garant doit aviser le locateur au plus tard le 30 avril pour que l'accord de garantie prenne fin le 30 juin).

REMARQUE : Les accords de garantie ne peuvent être utilisés pour empêcher un certain groupe de personnes de louer un logement. Par exemple, vous ne pouvez pas obliger tous les locataires âgés de 18 à 25 ans d'avoir un garant. Le locateur peut seulement exiger un garant lorsqu'il a une raison valide de douter de la capacité de payer d'un certain demandeur.

La *Loi sur la location à usage d'habitation* énonce les renseignements qui doivent figurer dans un accord de garantie. Pour en savoir plus, communiquez avec le bureau de la Direction le plus près de chez vous ou consultez notre site Web.

Plus de locateurs acceptent des locataires ayant des animaux de compagnie

Pendant de nombreuses années, les locataires ayant des animaux de compagnie avaient beaucoup de difficulté à trouver un locateur prêt à leur louer un logement. Toutefois, les temps changent, et de plus en plus de locateurs commencent à voir qu'il est avantageux d'autoriser les animaux de compagnie dans les logements.

Les modifications apportées à la *Loi sur la location à usage d'habitation* en 2010 sont peut être responsables de ce changement. La *Loi* permet maintenant aux locateurs d'exiger un dépôt pour les dommages attribuables à un animal de compagnie équivalant à la moitié d'un mois de loyer. Cette somme peut être utilisée, lorsque le locataire déménage, pour couvrir un nettoyage spécial ou la réparation de dégâts causés par l'animal.

Il est à noter que les locateurs peuvent exiger qu'un seul dépôt pour les dommages attribuables à un animal, même s'ils permettent aux locataires d'avoir plusieurs animaux.

Remarque : Les locateurs **ne peuvent pas** exiger un tel dépôt aux locataires qui ont besoin de l'aide des animaux (p. ex., chien-guide).

On encourage les locataires à fournir aux locateurs de l'information sur leur animal au moment de remplir une demande de location. Des « références » provenant du vétérinaire, ou du locateur actuel, pourraient aider les locateurs à se sentir plus à l'aise à autoriser les animaux dans leurs logements.

Si, en tant que locateur, vous décidez de louer à des locataires ayant des animaux, vous êtes susceptible :

- **D'accroître le nombre de personnes désirant louer vos logements.**

Ce ne sont pas tous les locateurs qui acceptent des locataires ayant des animaux, vos logements pourraient donc devenir en demande.

- **D'avoir des locataires qui désirent demeurer plus longtemps.**

Il peut être difficile de trouver des logements où les animaux sont permis, les locataires ayant des animaux sont donc susceptibles de demeurer dans un même logement plus longtemps que ceux qui n'en ont pas. Cela permet de diminuer le roulement de locataires dans vos immeubles.

- **D'attirer des locataires responsables.**

Les propriétaires d'animaux responsables sont souvent des locataires responsables.

La Winnipeg Humane Society affiche une liste des appartements dans lesquels les animaux sont permis à Winnipeg sur son site Web à www.winnipeghumanesociety.ca. Vous pouvez aussi téléphoner à la société, au 204 982-3555, pour obtenir plus de noms de locateurs acceptant les animaux ou pour faire ajouter un immeuble à la liste.

Les locataires de l'extérieur de Winnipeg devraient parler aux locateurs avant de signer une convention de location.

La Direction de la location à usage d'habitation publiera bientôt deux guides sur ce sujet :

- *Louer un logement quand vous vivez avec un animal de compagnie – Renseignements à l'attention des locataires;*
- *Louer à des propriétaires d'animaux de compagnie – Guide à l'intention des locateurs.*

Ces guides présentent des conseils à l'intention des locateurs et des locataires. Rendez-vous à www.manitoba.ca/rtb. Si vous désirez en recevoir une version papier, communiquez avec le bureau de la Direction de la location à usage d'habitation le plus près de chez vous

Conseils pour éviter la fraude liée à la location

En raison du nombre croissant de personnes qui utilisent Internet pour trouver un appartement ou une maison à louer, le nombre de fraudes – touchant aussi bien les locateurs que les locataires – est à la hausse.

Voici quelques exemples de fraudes ou d'arnaques liées à la location :

Fraude n° 1 : Un arnaqueur prétend être un locataire qui place une annonce pour sous-louer ou céder un appartement à un prix très raisonnable. Dans l'annonce, la personne indique qu'elle a besoin que quelqu'un prenne en charge le bail immédiatement. L'arnaqueur demande au nouveau locataire potentiel de lui envoyer directement de l'argent pour couvrir le dépôt de garantie et le premier mois de loyer. Le locataire apprend ensuite qu'il n'y a pas de logement à louer et que l'argent a disparu.

Fraude n° 2 : Un arnaqueur loue une unité locative d'un locateur. Il place ensuite une annonce en ligne pour sous-louer (ou céder) le logement. L'arnaqueur trouve plusieurs locataires potentiels qui lui envoient de l'argent pour le dépôt de garantie et le premier mois de loyer. Il se sauve ensuite avec l'argent sans payer le locateur.

Fraude n° 3 : Un arnaqueur prétend venir de l'extérieur et répond à une véritable annonce de logement à louer. Il envoie un **faux** chèque certifié au locateur pour le dépôt de garantie et le premier mois de loyer. Le chèque couvrira plus que le montant nécessaire pour le dépôt et le premier mois de loyer. L'arnaqueur demandera ensuite au locateur de lui renvoyer le montant payé en trop. Si le locateur renvoie ce montant sans d'abord attendre que le premier paiement soit passé à la banque, il perdra son argent.

Comment éviter la fraude

Si vous êtes à la recherche d'un logement à louer, gardez les conseils suivants à l'esprit :

- Les locataires doivent remplir une demande avec le locateur, et non en ligne avec la personne qui sous-loue ou cède le logement. N'acceptez pas de sous-louer un appartement ou de prendre en charge un bail si vous n'avez pas parlé au propriétaire ou au locateur.
 - Seuls les propriétaires et les entreprises de gestion immobilière peuvent approuver un locataire pour une sous-location ou une cession. Si le locataire sous-loue ou cède son logement, ne lui envoyez pas d'argent. Envoyez l'argent au propriétaire ou au locateur seulement.
 - Allez visiter le logement avant de payer quoi que ce soit. Si vous déménagez de loin, demandez à un ami ou à un membre de votre famille d'aller le visiter.
 - Communiquez avec le propriétaire ou le gestionnaire de l'immeuble pour vous assurer que le logement existe et qu'il est vraiment à louer.
 - Signez le bail avec les propriétaires ou les gestionnaires de l'immeuble seulement. Remettez les montants pour le dépôt et le premier mois de loyer qu'à ces derniers.
-

Affiches électorales et accès aux immeubles locatifs

Quelles sont les règles pendant une élection?

Affiches électorales

Locataires :

- Complexes résidentiels – Vous pouvez poser des affiches électorales pendant une élection tant que les affiches demeurent à l'intérieur de vos fenêtres ou de votre balcon.
- Maison individuelle ou duplex en rangée – Vous pouvez poser des affiches sur le terrain qui vous appartient. Remarque : Vous devez réparer tout dommage causé par les affiches et devez retirer les affiches le lendemain de l'élection.

Locateurs :

- Vous pouvez poser des affiches dans les aires communes des complexes résidentiels.

Accès aux immeubles locatifs

Les locateurs doivent laisser les recenseurs entrer dans les complexes résidentiels pour l'établissement de la liste électorale. Le recenseur est chargé de faire du porte-à-porte afin de vérifier combien de personnes sont admissibles, dans chaque foyer, à voter à la prochaine élection.

Une fois la date de l'élection fixée, les locateurs doivent permettre aux candidats (les personnes qui se présentent aux élections) d'entrer dans les complexes résidentiels afin de parler aux locataires ou de distribuer de l'information. Toutefois, les candidats doivent d'abord prendre des arrangements avec un locataire ou avec un concierge résidant concernant l'accès à l'immeuble

N'oubliez pas de vous renseigner sur les nouveautés!

Vous pouvez connaître tout changement apporté à la *Loi sur la location à usage d'habitation* en cliquant sur le lien « Quoi de neuf » sur le site Web de la Direction de la location à usage d'habitation. Rendez-vous à www.manitoba.ca/fs/cca/rtb/index.fr.html pour obtenir des renseignements sur :

- le renforcement des exigences pour les demandes de projets de réfection;
- les nouvelles protections à l'intention des locataires dans les immeubles qui offrent des services aux locataires;
- les modifications apportées à la période d'amortissement pour les demandes d'augmentations de loyer supérieures à la ligne directrice;
- les nouvelles règles pour les conversions en condominiums;
- les audiences plus rapides pour les ordres de reprise de possession concernant les violations de la sécurité et de l'atteinte au droit de jouissance
- l'augmentation des frais pour les paiements en retard et des frais de chèque sans provision;
- la réduction des frais pour les demandes d'augmentations de loyer supérieures à la ligne directrice pour les petits immeubles;
- l'accès à des conseillers indépendants pour les locateurs de petites propriétés;
- et plus encore...

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

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

Sans frais 1-800-782-8403

Manitoba 