

# Portes ouvertes

## Changements des exigences relatives à l'obligation de déménager

Les locateurs doivent donner aux locataires un préavis d'un certain temps s'ils veulent que des locataires déménagent. Un locateur peut vouloir qu'un locataire déménage pour les motifs suivants :

- le locateur a l'intention d'emménager dans l'unité locative;
- l'unité locative va être rénovée et le locataire ne peut pas y demeurer pendant l'exécution des travaux;
- l'unité locative va être démolie;
- l'unité locative va être transformée et ne servira plus à la location résidentielle.

La période de préavis que le locateur doit donner au locataire dépend du taux d'inoccupation local. Le taux d'inoccupation représente le nombre d'unités locatives offertes à la location dans la région où se trouve l'unité locative.

Si le taux d'inoccupation est :	Les locataires doivent recevoir un préavis de :
3 % et plus	3 mois
Entre 2 et 2,9 %	4 mois
En dessous de 2 %	5 mois

La Direction de la location à usage d'habitation utilise les taux d'inoccupation indiqués dans l'édition d'automne la plus récente du *Rapport sur le marché locatif*, publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Selon le *Rapport sur le marché locatif* de l'automne 2015, les taux d'inoccupation ont changé dans plusieurs régions du Manitoba. Cela a eu des répercussions sur la période de préavis que doit donner un locateur.

Région	Préavis requis
Winnipeg	4 mois
Hanover	4 mois ( <b>changement</b> )
Brandon	4 mois ( <b>changement</b> )
Thompson	4 mois ( <b>changement</b> )
Portage-la-Prairie	3 mois
Steinbach	3 mois
Winkler	5 mois ( <b>changement</b> )
Manitoba	4 mois (hors des centres urbains)

Un locataire lié par une convention de location d'une durée déterminée (par exemple, un an) doit recevoir un avis d'obligation de déménager qui coïncide avec la fin de sa convention de location. Par exemple, si une location se termine le 31 juillet et que l'unité locative est située à Winnipeg, le locateur doit remettre au locataire un avis d'obligation de déménager au plus tard le 31 mars.

### Avis d'obligation de déménager lorsque l'unité locative est vendue

Si un locateur vend l'unité locative et que l'acheteur veut y emménager, les règles suivantes s'appliquent :

- dans le cas d'une **location au mois**, le locateur doit remettre un avis d'obligation de déménager avec un préavis basé sur le taux d'inoccupation. Si le taux d'inoccupation de la région où est située l'unité locative est **inférieur à 3 %**, le locateur doit donner un préavis de trois mois. Si le taux d'inoccupation est **de 3 % ou plus**, un préavis d'un mois est suffisant.
- Dans le cas d'une **convention de location d'une durée déterminée**, le locateur doit donner un préavis de **trois mois qui coïncide** avec la fin de la convention de location (par exemple, si une location se termine le 31 octobre, le locateur doit donner son préavis au locataire au plus tard le 31 juillet).

Des règles particulières s'appliquent lorsque le locataire a des **enfants d'âge scolaire** qui fréquentent une école raisonnablement proche de l'unité locative. Pour obtenir plus de renseignements, veuillez communiquer avec le bureau de la Direction de la location à usage d'habitation le plus proche de chez vous.

Pour plus d'information sur les avis d'obligation de déménager, communiquez avec le bureau de la Direction le plus proche de chez vous.



# Lorsqu'un bien locatif est vendu

Que se passe-t-il pour les locataires lorsqu'un bien locatif est vendu? La réponse à cette question dépend de l'acheteur et du bien locatif.

Le vendeur peut continuer à louer le bien locatif. Dans ce cas, toute location en cours continuerait. Une fois que l'acheteur aura pris possession du bien locatif, il doit avertir chaque locataire – par écrit – qu'il est le nouveau locateur et joindre ses coordonnées à cet avis. Il doit aussi indiquer aux locataires quels sont les dépôts (par ex. : dépôt de garantie, dépôt pour animal de compagnie et dépôt de garantie pour les services aux locataires) dont il est maintenant détenteur.

Si l'acheteur désire emménager dans le bien locatif, le locateur actuel doit donner un avis de résiliation au locataire (un avis lui demandant de déménager). Cette situation peut se produire si n'importe laquelle de personnes suivantes emménage dans le bien locatif:

- l'acheteur;
- le conjoint de l'acheteur;
- un enfant adulte de l'acheteur (ou de son conjoint);
- les parents de l'acheteur (ou de son conjoint).

Il est important de savoir que le locateur **n'a pas le droit** de donner à un locataire un *Avis de résiliation* pour vente du bien locatif à moins que les conditions suivantes soient réunies :

- l'unité locative est vendue **et**;
- l'acheteur a demandé, par écrit, que le locateur actuel donne un avis écrit de résiliation de la convention de location au locataire, car l'une des personnes susmentionnées va emménager dans l'unité.

## N'oubliez pas

Si vous vivez dans une habitation unifamiliale de plain-pied, c'est vous qui devez nettoyer les vitres intérieures et extérieures de toutes les fenêtres et portes-fenêtres. Les locataires qui vivent dans des unités locatives à plusieurs étages sont tenus de nettoyer les fenêtres à l'intérieur ainsi que l'extérieur des portes et des fenêtres qui s'ouvrent sur un balcon.

## Quelle est la durée du préavis que le locataire reçoit si l'acheteur veut emménager dans l'unité?

Si le locataire a une **location au mois**, le délai de préavis est fondé sur le taux d'inoccupation dans la zone où se situe l'unité locative. Le numéro d'automne du *Rapport sur le marché locatif*, publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement chaque octobre, donne la liste des taux d'inoccupation. La direction publie les taux d'inoccupation les plus récents sur son site Web.

Un locataire lié par une **convention de location à une durée déterminée** (par exemple, un an) doit recevoir un préavis de trois mois qui coïncide avec la fin de sa convention de location. Par exemple, si la convention de location se termine le 30 avril, le locataire devrait recevoir l'avis de résiliation de sa convention de location au plus tard le 31 janvier.

Si le locataire a un enfant fréquentant une école située à une distance raisonnable de l'unité locative, il peut rester dans l'unité locative jusqu'à la fin de l'année scolaire. Par exemple, si la convention de location se termine le 31 janvier, le locateur doit donner l'avis de résiliation au plus tard le 31 octobre. Le locateur pourrait néanmoins avoir le droit de rester dans l'unité jusqu'au 30 juin.

Les locataires qui reçoivent un avis d'obligation de déménager pour cette raison peuvent réclamer jusqu'à 500 \$ au locateur pour couvrir leurs frais de déménagement.

Pour plus de renseignements sur la vente d'un bien locatif, consultez le site [gov.mb.ca/ccca/rtb/index.fr.html](http://gov.mb.ca/ccca/rtb/index.fr.html), appelez la Direction de la location à usage d'habitation, ou rendez-vous au bureau de la Direction le plus proche de chez vous.

## Au sujet d'Airbnb et des unités locatives

### Qu'est-ce qu'Airbnb?

Airbnb est un site Web qui permet de mettre en contact les voyageurs qui cherchent un endroit où séjourner et les propriétaires de logement qui cherchent à louer un canapé, une chambre ou leur maison – pour une nuit ou plus longtemps. Ce service a commencé en 2008 et a grandi pour inclure plus d'un million d'annonces dans plus de 190 pays.

Il est important que les locataires du Manitoba sachent qu'ils ne peuvent pas louer leur unité locative ou une partie de leur unité locative sur Airbnb ou tout autre site de ce genre sans la permission écrite de leur locateur.

Sans la permission écrite de leur locateur, les locataires qui sous-louent une partie ou l'ensemble de leur unité locative risquent l'expulsion. Les locataires devraient parler à leur locateur avant d'accepter de sous-louer leur unité locative.



---

## Quoi de neuf à la Direction de la location à usage d'habitation?

---

Lorsque la Direction a des nouvelles à transmettre, elle les publie sur son site Web à [gov.mb.ca/cca/rtb/index.fr.html](http://gov.mb.ca/cca/rtb/index.fr.html), sous la rubrique « Quoi de neuf ».

Vous trouverez dans cette rubrique des renseignements sur différents sujets, notamment :

- La ligne directrice annuelle concernant l'augmentation de loyers
- Les changements apportés aux formulaires et aux droits
- Le nouveau matériel d'information (par ex. des brochures, des feuilles de renseignements)
- Les modifications apportées à la *Loi sur la location à usage d'habitation* ou à ses règlements d'application.
- Les changements concernant les avis d'obligation de déménager.

Pour des renseignements à jour, consultez la rubrique « Quoi de neuf » à [gov.mb.ca/cca/rtb/ot/whatsnewpage/whats\\_new.fr.html](http://gov.mb.ca/cca/rtb/ot/whatsnewpage/whats_new.fr.html).



---

## Évitez les hôtes indésirables

---

La saison des ventes-débarras et les fins de semaine de dons en bordure de rue prévues par la ville de Winnipeg seront bientôt là. Si vous faites des achats dans une vente-débarras ou si vous récupérez un article lors des fins de semaine de dons en bordure de rue, assurez-vous d'inspecter vos trouvailles pour ne pas apporter des punaises de lit dans votre unité locative.

Pour savoir comment vérifier s'il y a des punaises de lit, consultez [gov.mb.ca/asset\\_library/fr/bedbugs/brochure.fr.pdf](http://gov.mb.ca/asset_library/fr/bedbugs/brochure.fr.pdf) ou appelez le Service d'information sur les punaises de lit de la province au 1 855 362-2847.

---

## Apprenez-en davantage sur la location à usage d'habitation grâce à des présentations et des séances d'information

---

Une part importante du travail quotidien de la Direction de la location à usage d'habitation est d'aider les locataires et les locateurs à comprendre leurs droits et leurs responsabilités en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Nous faisons cela au téléphone, en personne, par courriel et grâce à notre site Web.

Nous offrons aussi des renseignements à nos clients dans le cadre de présentations de groupe. Si un groupe de locateurs, de locataires, de travailleurs de soutien de la collectivité ou d'autres organismes a besoin de plus de renseignements au sujet de la location à usage d'habitation, un membre de notre personnel se déplacera afin de parler au groupe intéressé. Parmi les sujets les plus populaires, citons :

- Connaître vos droits et vos responsabilités
- Renseignements sur l'augmentations de loyers
- Quelle aide la Direction de la location à usage d'habitation peut vous fournir
- Éviter l'expulsion

Nous pouvons aussi donner des présentations personnalisées pour répondre aux besoins particuliers de votre groupe.

Si vous souhaitez organiser une séance d'information, vous pouvez soit :

- Allez à [gov.mb.ca/cca/rtb/index.fr.html](http://gov.mb.ca/cca/rtb/index.fr.html), dans la partie « Outils en ligne », et cliquez sur « Réserver une présentation ». Vous trouverez alors un formulaire que vous pouvez soit remplir en ligne, soit imprimer et ensuite envoyer par la poste ou par télécopieur à la Direction (voir notre adresse au dos de ce bulletin); ou
- Appelez la ligne d'information au 204 945-2476 à Winnipeg ou sans frais au Manitoba au 1 800 782-8403.

Afin que nous puissions être en mesure de répondre aux besoins de votre groupe, veuillez faire votre demande au moins trois à quatre semaines avant la date de votre présentation.



# Règles raisonnables

Lorsqu'un locataire signe une convention de location avec un locataire, cela s'accompagne de certains droits et de certaines responsabilités. Payer son loyer en temps voulu, le droit à la protection de sa vie privée, ne pas déranger les autres locataires ou encore obtenir que le locateur se penche sur vos préoccupations en sont quelques exemples.

Parfois, les locateurs créent d'autres règles et s'attendent à ce que les locataires les suivent. Il s'agit des règles raisonnables. La manière dont les locateurs peuvent établir ces règles est établie en vertu de la Loi sur la location à usage d'habitation. En vertu de la Loi, ces règles doivent être claires, précises et doivent :

- être écrites;
- données aux locataires lorsqu'ils emménagent dans les unités locatives;
- s'appliquer d'une manière juste à tous les locataires.

Certains exemples de règles raisonnables concernent les barbecues sur les balcons, les animaux de compagnie, les invités qui restent pour la nuit ou l'installation d'une antenne parabolique.

Les règles doivent être en rapport avec :

- l'utilisation, l'occupation ou l'entretien de l'unité locative ou de l'ensemble résidentiel par le locataire;
- l'utilisation des services et installations par le locataire (par ex. la salle de lavage).

Les règles doivent être raisonnables. Elles peuvent être établies dans l'intention :

- de promouvoir la répartition équitable des services et des installations;
- de promouvoir la sécurité, le confort ou le bien-être des personnes travaillant ou résidant dans l'ensemble résidentiel;
- de protéger les biens du locateur contre les abus.

Pour être raisonnable, la règle doit :

- avoir un objectif clair;
- s'appliquer de manière égale à tous les locataires;
- exprimer clairement ce que le locataire doit faire ou ne pas faire pour se conformer à cette règle.

Si un locataire ne comprend pas une règle, il doit poser des questions au locateur ou au gardien d'immeuble. Il est important de suivre ces règles. Ne pas les respecter pourrait aboutir à une expulsion. Si un locataire et un locateur ne parviennent pas à s'entendre sur la nature équitable d'une règle, ils peuvent se présenter à la Direction de la location à usage d'habitation et une audience sera organisée afin de trancher la question.

Pour plus de renseignements sur les règles raisonnables :

- Locataires – Appelez la Direction de la location à usage d'habitation, rendez-vous au bureau de la Direction le plus près de chez vous ou consultez la page [gov.mb.ca/ccar/tb/tenant/rules.fr.html](http://gov.mb.ca/ccar/tb/tenant/rules.fr.html).
- Locateurs – Appelez la Direction de la location à usage d'habitation, rendez-vous au bureau de la Direction le plus près de chez vous ou consultez la page [gov.mb.ca/ccar/tb/landlord/rules.fr.html](http://gov.mb.ca/ccar/tb/landlord/rules.fr.html).



## Besoin d'information?

### Winnipeg

254, rue Edmonton, bureau 302  
ou téléphoner au 204 945-2476

### Brandon

340, 9<sup>e</sup> rue, bureau 143  
ou téléphoner au 204 726-6230

### Thompson

59, chemin Elizabeth, bureau 113  
ou téléphoner au 204 677-6496

1 800 782-8403 (sans frais)

Accès en ligne : [manitoba.ca/r/b](http://manitoba.ca/r/b)

En personne ou par téléphone :  
Nos bureaux sont ouverts du  
lundi au vendredi,  
de 8 h 30 à 16 h 30

Disponible en médias substitués sur demande.

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/r/b](http://manitoba.ca/r/b).