

Portes ouvertes

L'hiver approche



Bientôt, ce sera l'hiver, et les locateurs et les locataires veulent savoir quelles sont les règles au sujet du chauffage des unités locatives et ce que disent les règlements à propos de la température qu'il doit faire dans les logements.

Voici quelques renseignements de base pour les locateurs et les locataires :

Les locateurs doivent veiller à ce que la température dans toutes les unités locatives respecte les normes provinciales. Il n'y a pas de date établie pour commencer à chauffer; toutefois, la température dans l'immeuble ou dans l'unité locative doit :

- se maintenir à au moins 18,3 °C (65 °F) entre 23 h et 7 h.
- se maintenir à au moins 21 °C (70 °F) entre 7 h et 23 h.

Si un système de chauffage ne fonctionne pas dans une unité ou dans un ensemble résidentiel pendant la saison froide, la Direction de la location à usage d'habitation considère qu'il s'agit d'une urgence. Les locateurs devraient effectuer régulièrement l'entretien et les réparations de tous les systèmes de chauffage pour prévenir une panne par temps froid.

S'il y a un générateur d'air chaud (une fournaise) dans l'unité locative, le locateur peut demander au locataire de remplacer le filtre de cet appareil. Dans ce cas, il doit informer le locataire du type de filtre nécessaire et de la fréquence à laquelle le filtre doit être changé.

Les locataires qui possèdent un foyer dans leur unité sont responsables de nettoyer le foyer, les planchers et les événements muraux.

Pour toute question sur les normes de chauffage, composez le 311 à Winnipeg. Si vous habitez à l'extérieur de Winnipeg, vous pouvez vous rendre à la page suivante : gov.mb.ca/health/publichealth/environmentalhealth/protection/contact.html (en anglais seulement).

Vous y trouverez une liste des bureaux des inspecteurs d'hygiène publique dans l'ensemble du Manitoba. Vous pouvez aussi composer sans frais le 1 855 236-1566 et demander le numéro de téléphone de l'inspecteur d'hygiène publique de votre région.

Avis aux locataires

Parfois, lorsqu'un locateur ne parvient pas à trouver un locataire à la conclusion d'une convention de location, la Direction de la location à usage d'habitation reçoit les sommes que le locateur doit au locataire. Si vous avez oublié de récupérer un ou plusieurs dépôts de garantie, ou si vous avez un trop-payé de loyer, consultez notre site Web à gov.mb.ca/ccar/b/index.fr.html. Dans le menu, choisissez « Dépôts non réclamés / Autre », sous « Locataires », pour parvenir à une liste d'adresses pour lesquelles la Direction détient de l'argent appartenant à des locataires. Si vous voyez une adresse où vous avez vécu, appelez le personnel de la Direction pour plus de renseignements ou remplissez le formulaire de demande du locataire et envoyez-le ou apportez-le à la Direction de la location à usage d'habitation.



Incendie dans un ensemble résidentiel à plusieurs étages

Si vous habitez dans un ensemble résidentiel à plusieurs étages et qu'un incendie se déclare, devez-vous rester dans votre unité et attendre les secours ou sortir immédiatement? Lorsque l'alarme incendie se déclenche dans votre bâtiment, comment savoir s'il est plus sécuritaire de quitter votre unité ou d'y rester?

Certains des signes qui indiquent qu'il serait préférable de **rester dans votre unité** sont :

- La porte qui donne sur le couloir est chaude au toucher.
- Le couloir est plein de fumée ou de flammes.
- L'escalier est plein de fumée ou de flammes.

S'il est plus sûr de rester dans votre unité, fermez votre porte et coincez des serviettes humides à la base de la porte. Éteignez tous les appareils électroménagers et allez dans une pièce qui a une fenêtre. Prenez votre téléphone cellulaire avec vous si vous en avez un. Téléphonnez au 911 et dites-leur combien vous êtes dans l'unité et à quel endroit vous êtes. Accrochez un drap à la fenêtre pour que les pompiers sachent où vous vous trouvez. Fermez la porte de la pièce où vous vous réfugiez et placez des serviettes humides dans toutes les bouches d'aération et à la base de la porte. Une fois dans la pièce, restez avec votre visage le plus près du sol que possible.

Certains des signes qui indiquent qu'il est **sécuritaire de quitter votre unité** et sortir du bâtiment sont :

- La porte qui donne sur le couloir est froide au toucher.
- Il n'y a pas de fumée dans le couloir, et aucun signe de flammes.
- Il n'y a pas de fumée dans l'escalier, et aucun signe de flammes.

Si vous pouvez quitter votre unité sans danger, déplacez-vous en gardant la tête le plus bas possible et allez vers la sortie la plus proche. Une fois que vous êtes dehors, allez au lieu de rencontre que vous avez fixé avec votre famille.

Si un feu se déclenche dans votre unité

Si un feu se déclenche dans votre appartement, faites sortir tout le monde, fermez votre porte et tirez sur l'alarme incendie la plus proche. Une fois que vous êtes sortis du bâtiment sains et saufs, appelez le 911 pour signaler l'incendie. Ne retournez jamais dans un bâtiment en feu.

Soyez prêts

Demandez à votre locateur ou à votre gardien d'immeuble s'il y a un plan de sécurité incendie pour votre bâtiment ou votre ensemble résidentiel. Assurez-vous que toute votre famille sait où se trouvent toutes les sorties et n'ignorez jamais une alarme incendie.

Responsabilités des locateurs et des locataires en cas d'infestations

Personne ne veut découvrir une infestation d'animaux ou d'insectes nuisibles dans son unité locative. Il peut s'agir notamment d'une infestation de coquerelles ou de punaises de lit, ou encore de rongeurs comme des souris ou des rats. Savoir quelles sont vos responsabilités relativement aux animaux ou insectes nuisibles et agir rapidement pour vous en débarrasser permettra d'empêcher leur propagation.

Les locateurs doivent s'occuper des plaintes d'infestation dans leurs unités locatives. S'il y a des traces d'organismes nuisibles, quels qu'ils soient, les locateurs doivent utiliser des méthodes de lutte généralement acceptées pour s'en débarrasser (par exemple, faire

des pulvérisations contre les insectes, placer des pièges contre les souris). Les locateurs doivent donner aux locataires suffisamment de temps pour faire tout travail de prétraitement requis et ils doivent se rappeler qu'ils doivent donner un avis écrit au locateur au minimum 24 heures avant d'entrer dans l'unité pour effectuer le traitement.

Les locataires doivent faire en sorte de garder leur unité locative raisonnablement propre et sans encombrement, afin d'éviter une infestation. Les locataires doivent prévenir le locateur en cas d'infestation dans leur unité, afin que celui-ci puisse traiter l'unité avant que les insectes ou animaux nuisibles se propagent dans

d'autres unités locatives. Les locataires doivent suivre les instructions du locateur ou de l'exterminateur pour la préparation des travaux d'extermination pour que le traitement puisse être aussi efficace que possible. Cela peut consister à vider les placards de cuisine, à éloigner les meubles des murs, à laver et à mettre dans des sacs tous les vêtements et le linge de maison, etc.

Remarque : Parfois, les locataires ne sont pas en mesure de faire eux-mêmes le travail de prétraitement demandé par le locateur ou l'exterminateur (par ex. des personnes âgées ou avec des besoins spéciaux). Le locateur doit discuter avec le locataire pour s'assurer que ce dernier reçoit l'aide nécessaire à une préparation adéquate de l'unité locative.

Le locateur est responsable des frais liés au traitement de l'infestation. Toutefois, si le locateur pense qu'il a eu des coûts supplémentaires à cause du locataire (p. ex., le locataire n'a pas laissé entrer l'exterminateur après avoir reçu un avis en bonne et due forme, ou n'a pas préparé son unité locative pour le traitement), il peut déposer une réclamation auprès de la Direction de la location à usage d'habitation. Si le locateur peut prouver qu'un locataire a causé l'infestation (p. ex., le locataire a apporté un matelas infesté de punaises de lit dans l'unité locative), il peut aussi déposer une réclamation pour les coûts totaux du traitement. La Direction organisera une audience afin d'entendre les deux parties, puis elle prendra une décision sur la question.

Prévention des incendies dans votre unité locative

Ayant récemment célébré la Semaine de la prévention des incendies au Canada, voici un rappel au sujet de ce qu'il est possible de faire pour éviter de déclencher un incendie chez soi, que ce soit dans une maison familiale ou dans une unité d'un ensemble résidentiel de grande hauteur. C'est le moment idéal pour parler de sécurité incendie avec vos enfants et de répéter votre plan d'évacuation avec toute votre famille. Si vous avez souvent des pourvoyeurs de soins chez vous, revoyez le plan d'évacuation avec eux aussi. N'oubliez pas que la sécurité incendie est la responsabilité de tous.

Voici quelques conseils qui vous aideront à rester en sécurité.

Sécurité dans la cuisine

La cuisine est la pièce de la maison où le plus d'incendies se déclarent. Ne laissez jamais de la nourriture en train de cuire sans surveillance. Si vous devez quitter la pièce, éteignez les éléments de cuisson. Portez des vêtements bien ajustés lorsque vous cuisinez (les vêtements amples ou à manches longues peuvent facilement prendre feu) et faites en sorte que les objets inflammables comme les torchons à vaisselle, les gants de four et les emballages alimentaires soient loin des éléments de cuisson. Si vous cuisinez avec de la graisse, gardez un couvercle ou un plat à biscuit à portée de main au cas où vous devriez étouffer des flammes. N'essayez jamais de retirer la poêle du feu, car elle sera brûlante et la déplacer pourrait propager les flammes. Si cela est possible, éteignez l'élément de cuisson et attendez que la poêle refroidisse.

Nous rappelons aux locateurs et aux gardiens d'immeuble que de nombreux nouveaux arrivants au Canada pourraient ne pas être habitués aux types d'appareils électroménagers que l'on trouve communément dans les cuisines canadiennes. Si des locataires ne connaissent pas un appareil électroménager, assurez-vous de leur expliquer comment l'utiliser sans danger.

Bougies

Il ne faut jamais laisser des bougies allumées sans surveillance dans une pièce. De nombreux incendies se déclarent dans des chambres à coucher où une personne a allumé une bougie, puis s'est endormie. Assurez-vous que les bougies sont placées à au moins 30 cm (12 pouces) de tout objet inflammable (rideaux, literie, vêtements, meubles, etc.) et envisagez d'utiliser des bougies sans flamme dans votre domicile.

Fumeurs

Ne fumez jamais au lit. Si vous prenez des médicaments ou si vous avez consommé de l'alcool et que vous ressentez de la somnolence, évitez de fumer à l'intérieur de votre domicile. Assurez-vous que les cendriers que vous utilisez sont profonds, gardez-les propres et vérifiez que tous les mégots sont bien éteints et froids avant de les jeter à la poubelle.

Radiateurs électriques portatifs

Si vous utilisez un radiateur électrique portatif, n'oubliez pas de l'éteindre lorsque vous quittez la pièce. Laissez au moins 1 mètre (3 pieds) entre le radiateur et tout objet qui pourrait prendre feu comme des meubles, des vêtements, la literie, etc.

Rappelez-vous qu'il ne faut jamais utiliser des radiateurs au propane à l'intérieur. Ces appareils provoquent des accumulations de monoxyde de carbone qui peuvent être fatales.

Pour plus de renseignements sur la sécurité incendie, les locataires et les locateurs peuvent consulter :

firecomm.gov.mb.ca/french/safety_education_fr.html.



Ligne directrice concernant les augmentations de loyer pour 2017

Chaque année, le gouvernement du Manitoba établit une ligne directrice pour les augmentations de loyer. Elle permet aux locataires de savoir de quel montant ils peuvent augmenter les loyers sans avoir à demander une autorisation à la Direction de la location à usage d'habitation. À compter du 1^{er} janvier 2017, la ligne directrice pour les augmentations de loyer est de 1,5 %.

Pour déterminer cette ligne directrice, le gouvernement a utilisé une méthode établie en vertu du Règlement sur le contrôle du loyer des locaux d'habitation. Elle se base sur la variation, en pourcentage, de la moyenne annuelle de l'indice d'ensemble des prix à la consommation (pour le Manitoba seulement), publiée par Statistique Canada.

Les locataires qui veulent augmenter les loyers en suivant la ligne directrice doivent donner un avis écrit aux locataires concernés au moins **trois mois** avant la date d'entrée en vigueur de l'augmentation de loyer. La Direction de location à usage d'habitation fournit aux locataires le formulaire intitulé Avis d'augmentation de loyer à cet égard.

La ligne directrice s'applique à la plupart des unités locatives, y compris aux appartements, aux chambres, aux maisons et aux duplex. Certaines unités ne sont toutefois pas visées par la partie 9 de la Loi sur la location à usage d'habitation et ne sont donc pas soumises à la ligne directrice, notamment :

- les unités locatives dont le loyer mensuel est égal ou supérieur à 1 455 \$ par mois au 31 décembre 2016;
- les foyers de soins personnels;

- les unités locatives rénovées qui ont été approuvées;
- les immeubles construits il y a moins de 15 ans et pour lesquels un premier permis d'occupation a été délivré après le 9 avril 2001 ou dont une unité locative a été occupée pour la première fois après cette date.
- les immeubles construits il y a moins de 20 ans et pour lesquels un premier permis d'occupation a été délivré après le 7 mars 2005 ou dont une unité locative a été occupée pour la première fois après cette date.

Les locataires qui souhaitent s'opposer à une augmentation de loyer doivent envoyer une lettre à la Direction de la location à usage d'habitation expliquant la raison de leur désaccord. En vertu de la Loi sur la location à usage d'habitation, les raisons pouvant justifier une opposition à une augmentation de loyer égale ou inférieure à la ligne directrice sont les suivantes :

- le locateur ne maintient pas l'unité locative ou l'immeuble en bon état;
- le locateur a réduit ou retiré un service ou une installation;
- le locateur ne satisfait pas à une obligation en vertu d'une convention de location ou de la Loi;
- le locataire croit que les frais du locateur n'ont pas augmenté.

Il faut que la Direction reçoive les lettres d'opposition au plus tard 60 jours avant la date prévue de l'augmentation de loyer.

Pour en savoir plus sur les augmentations de loyer, communiquez avec le bureau de la Direction de la location à usage d'habitation le plus proche de chez vous ou visitez le site Web de la Direction.

Besoin d'information?

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

Brandon
340, 9^e 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/rtb

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/rtb.