

Portes ouvertes

Direction de la location à usage d'habitation – Nous déménageons!



Le 2 janvier 2018, la Direction de la location à usage d'habitation (bureau de Winnipeg) déménage.

Notre nouvelle adresse est la suivante :

**155, rue Carlton, bureau 1700
Winnipeg (Manitoba) R3C 3H8**

À compter du 2 janvier 2018, toutes les affaires courantes de notre bureau de Winnipeg, y compris les audiences, auront lieu à cette nouvelle adresse. Nos numéros

de téléphone demeurent les mêmes. Nous serons heureux de vous servir dans nos nouveaux locaux.

Obligations du locateur - Préavis d'obligation de déménager

Tout locateur qui doit demander à un locataire de déménager est tenu de fournir à ce dernier un préavis basé sur le taux d'inoccupation de la ville ou de la région où est située l'unité locative.

- Un locateur peut vouloir qu'un locataire déménage pour les motifs suivants :
- le locateur a l'intention d'occuper 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 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.

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

Selon le Rapport sur le marché locatif de l'automne 2016, les taux d'inoccupation ont changé dans plusieurs régions du Manitoba, ce qui modifie la période de préavis exigée.

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

Un locataire lié par une convention de location d'une durée déterminée (par exemple, un an) doit recevoir un avis de quitter les lieux qui correspond à 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.

(Suite au verso)

Préavis d'obligation de déménager - Autres exigences

Lorsqu'un locateur vend une unité locative et que l'acheteur ou son conjoint, ses enfants adultes ou ses parents ou beaux-parents désirent emménager dans l'unité locative, les exigences suivantes s'appliquent :

- dans le cas d'une **location au mois**, le locateur doit remettre un préavis d'obligation de déménager 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, ou visitez notre site Web à l'adresse gov.mb.ca/cca/rtb/index.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 locateurs 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 1er 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 locateurs 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 la location à usage d'habitation fournit aux locateurs 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.



Dépôts de garantie non réclamés

Locataires – Si vous n’avez pas réclamé votre dépôt de garantie, visitez notre site Web ou demandez de l’aide pour qu’il vous soit remis

S’il n’y a pas de problèmes non résolus à la fin d’une location, les locataires doivent remettre tous les dépôts et intérêts aux locataires dans les 14 jours suivant la fin de la location. Si votre locateur fait une réclamation à l’égard de votre dépôt, il est tenu de vous envoyer une copie de sa réclamation au plus tard 28 jours après la résiliation de la location.

S’il n’y a aucune réclamation à l’égard de votre dépôt et que vous avez besoin d’aide pour obtenir que le locateur vous le remette, vous pouvez communiquer avec la Direction de la location à usage d’habitation afin de demander cette aide.

Il arrive parfois qu’un locateur ne peut pas retrouver un locataire après la résiliation de la location. Dans un tel cas, le locateur doit verser à la Direction tout dépôt non réclamé, avec les intérêts. La Direction détient ces sommes en fiducie pendant deux ans.

Le site Web de la Direction comprend une liste d’adresses d’unités locatives pour lesquelles des fonds sont conservés en fiducie. Si vous êtes un locataire et que vous pensez qu’il y a peut-être des fonds en fiducie qui vous reviennent, veuillez consulter notre site Web à l’adresse gov.mb.ca/ccar/tb/index.fr.html. Cliquez sur « Locataires » puis sur « Dépôts non réclamés / Autre » afin de consulter cette liste d’adresses. Vous pouvez également communiquer avec la Direction en personne ou par téléphone, télécopieur ou courriel.

Afin de vous assurer d’obtenir votre dépôt, avec les intérêts, à la fin de votre location, n’oubliez pas de remettre à votre locateur votre adresse de réexpédition afin qu’il puisse vous rejoindre.

Locateurs – N’oubliez pas de verser tout dépôt de garantie non réclamé à la Direction de la location à usage d’habitation

Si, une fois qu’un locataire a quitté une unité locative, vous n’avez aucune réclamation à l’égard du dépôt de garantie et de l’intérêt, vous devez remettre au locataire tout montant non réclamé. Si vous n’arrivez pas à retrouver votre locataire, vous devez verser ce montant à la Direction de la location à usage d’habitation qui le détiendra en fiducie pendant deux ans.

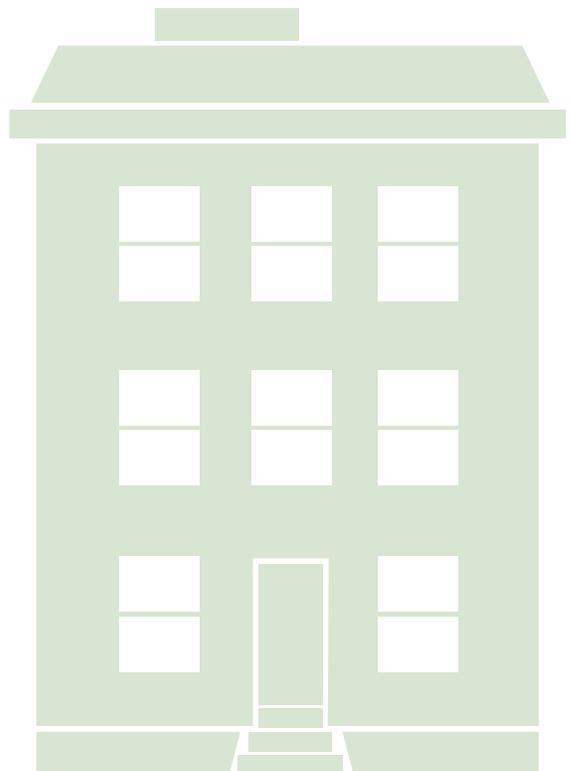
Si le dépôt n’est pas réclamé après deux ans, la somme en question est versé dans le Fonds de remboursement des dépôts de garantie, que l’on utilise pour enseigner aux locateurs et locataires leurs droits et responsabilités, ainsi que les lois du Manitoba et autres questions relatives à la location.

Étudiants, êtes-vous locataires pour la première fois?

Au début de chaque année scolaire, beaucoup d’étudiants des universités et des collèges sont à la recherche de logements à louer à prix abordable, hors campus. Si vous n’êtes pas de la région ou si vous n’avez jamais loué un logement, vous ne connaissez peut-être pas les droits et responsabilités des locateurs et des locataires au Manitoba.

Si vous n’avez jamais loué de logement auparavant, consultez la page intitulée « Louer pour la première fois » dans la section consacrée aux locataires sur le site Web de la Direction de la location à usage d’habitation. Il y a également d’autres renseignements d’intérêt pour les locataires dans les autres pages de cette section.

Pour plus de renseignements relativement à vos droits et responsabilités ou pour de l’aide pour vous-même ou pour quelqu’un de votre connaissance, communiquez avec la Direction en personne ou par téléphone, télécopieur ou courriel.



Un rappel aux locataires : vérifiez l'identité

Au moment d'exécuter une convention de location résidentielle à titre de locateur, assurez-vous que la convention comprend le nom légal exact du locataire. Une façon de vérifier cela est de demander au locataire de vous présenter une pièce d'identité avec photo qui inclut l'orthographe exacte de son nom légal. Si cette personne n'a aucune pièce d'identité avec photo, demandez à voir une autre pièce d'identité délivrée par le gouvernement.



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.