



Il faut demander une autorisation pour augmenter un loyer au-delà de la ligne directrice

Les locataires qui veulent augmenter un loyer au-delà du taux annuel fixé par le gouvernement provincial doivent présenter une demande d'autorisation auprès de la Direction de la location à usage d'habitation.

« La ligne directrice provinciale a été fixée à 2,5 p. 100 pour 2006, précise M. Ernie Gagnon, directeur du Programme de contrôle du loyer à la Direction. Les locataires qui désirent augmenter un loyer au-delà du pourcentage peuvent présenter un formulaire de demande et obtenir plus de renseignements auprès de la Direction. »

Les demandes d'autorisation pour une augmentation supérieure à la ligne directrice doivent être présentées à la Direction de la location à usage d'habitation au moins deux mois et demi avant la date de la première augmentation. M. Gagnon explique : « Si, par exemple, un locateur donne le 15 juin un avis d'augmentation à un locataire qui prendra effet le 1er octobre, la Direction doit recevoir la demande au plus tard le 14 juillet. »

Les locataires qui font une telle demande doivent la faire pour toutes les unités de l'ensemble résidentiel assujetties à la loi. Ils peuvent opter pour une augmentation de loyer selon un même pourcentage (p. ex. : 5 p. 100 par unité locative) ou un même montant (p. ex. : 12 \$ d'augmentation par unité locative). Les locataires doivent répartir uniformément toute augmentation de loyer sur chaque période. « Cela signifie que si un locateur est autorisé à augmenter le loyer de chacune des unités de 120 \$ par an, explique M. Gagnon, il percevra 10 \$ de ce montant chaque mois. »

Les locataires sont tenus de donner aux locataires un avis écrit au moins trois mois avant d'augmenter le loyer. L'avis doit contenir les éléments suivants :

- ▶ le loyer actuel;
- ▶ le montant du loyer augmenté, exprimé en dollars et en pourcentage (p. ex. : une hausse de 15 \$ ou 3 p. 100);
- ▶ le montant auquel le locateur est autorisé à augmenter le loyer;

- ▶ la date à partir de laquelle l'augmentation s'appliquera;
- ▶ l'énoncé du fait qu'il est interdit d'augmenter un loyer sans avoir donné au locataire un préavis de trois mois;
- ▶ l'énoncé du fait que le locataire a le droit de contester le montant de l'augmentation.

Lorsqu'un locateur fait une demande d'augmentation de loyer, la Direction invite les locataires à se rendre à la Direction pour examiner la demande du locateur et ses pièces justificatives. Les locataires peuvent présenter à la Direction des commentaires écrits sur la demande, et les locateurs ont le droit de répondre, par écrit, à tout commentaire. Même si les locataires et les locateurs peuvent discuter oralement du dossier avec le personnel de la Direction, cette dernière ne tiendra compte que des commentaires écrits lorsqu'elle rendra une décision sur une augmentation de loyer.

La Direction rend sa décision sur une augmentation de loyer en fonction des renseignements financiers et des documents écrits qui sont soumis par le locateur et les locataires, ainsi qu'en vertu de la Loi sur la location à usage d'habitation. Les motifs de la décision de la Direction d'autoriser une augmentation sont énoncés dans l'ordonnance finale qui établit la hausse du loyer.

Les locataires doivent payer des frais non remboursables pour toute demande d'augmentation de loyer supérieure à la ligne directrice. Les frais sont de 150 \$ pour un ensemble résidentiel d'au plus trois unités locatives et de 500 \$ pour un ensemble de quatre unités et plus.

Pour obtenir des formulaires ou plus de renseignements sur une demande d'augmentation de loyer, composez le 945-2476 de Winnipeg ou, sans frais, le 1 800 782-8403, ou encore visitez le site Web de la Direction à l'adresse suivante : www.gov.mb.ca/finance/ccal/rtbl/index.fr.html.

La Loi sur la location à usage d'habitation limite les paiements additionnels

Le chef du service à la clientèle de la Direction de la location à usage d'habitation, M. Edward Yu, souligne que les locataires et les locataires du Manitoba devraient connaître les paiements additionnels que les locateurs peuvent percevoir en vertu de la Loi sur la location à usage d'habitation.

« Avant qu'un locataire n'emménage dans un logement, le locateur pourra lui exiger le paiement d'un dépôt de garantie allant jusqu'à 50 p. 100 du loyer du premier mois, signale M. Yu. La somme lui sera remise lorsqu'il mettra fin à la location, s'il a respecté la totalité de la convention. »

En plus du dépôt de garantie, la Loi définit les types de paiements que les locateurs peuvent exiger des locataires.

Les locateurs peuvent demander à un locataire de payer des frais supplémentaires pour :

- ▶ une entente de stationnement pour un visiteur inhabituel;
- ▶ le remplacement d'une clé ou d'un ouvre-porte de garage que le locataire a perdu;
- ▶ des jeux supplémentaires de clés qui ne peuvent pas être reproduites pour des raisons de sécurité;
- ▶ des reçus si le loyer est payé sous forme de chèque ou de mandat par le locataire ou à partir de sa source de revenu;
- ▶ des copies de reçu de loyer si le locataire perd le reçu original;
- ▶ pour « se dégager » volontairement d'une convention de location avant son expiration.

La Loi ne précise pas les montants que les locateurs peuvent imposer pour ces services.

Les locateurs peuvent imposer des frais au locataire pour le travail administratif relatif à une cession ou à une sous-location d'au plus 40 \$. Les locateurs ne peuvent le faire que s'ils consentent à la cession ou à la sous-location dans le formulaire de convention de location.

La Loi établit que les locateurs ne peuvent percevoir des sommes supplémentaires auprès des locataires dans les situations suivantes :

- ▶ avant qu'une demande de location ne soit traitée;
- ▶ avant que les clés n'aient été données au locataire;
- ▶ avant que le service d'électricité, d'eau ou de gaz ne soit branché;
- ▶ avant que les ouvre-portes de garage ne soient remis au locataire;
- ▶ pour fournir un reçu original du loyer lorsqu'un locataire paie le loyer en espèces (un paiement automatique est considéré comme un paiement en espèces);
- ▶ pour avoir un animal de compagnie;
- ▶ pour recevoir des visiteurs pendant de longues périodes.

Pour de plus amples renseignements sur les frais permis en vertu de la Loi sur la location à usage d'habitation, composez le 945-2476 de Winnipeg ou, sans frais, le 1 800 782-8403, ou encore visitez le site Web de la Direction à l'adresse suivante : www.gov.mb.ca/finance/rtb/index.fr.html.

QU'ENTEND-ON PAR AUGMENTATION NON AUTORISÉE?

Les locateurs doivent être au courant de diverses situations afin de s'assurer qu'ils ne perçoivent pas des augmentations de loyer non autorisées.

Par exemple, toute augmentation est interdite lorsque le locateur n'a pas donné au locataire un avis de trois mois ou lorsque l'augmentation est supérieure à la ligne directrice annuelle d'augmentation des loyers et que le locateur n'a pas fait une demande à la Direction et reçu l'autorisation de cette dernière à cet effet.

On considère également comme une augmentation de loyer non autorisée tout retrait ou toute réduction d'un service ou tout droit pour celui-ci lorsqu'il était au départ compris dans le loyer, lorsque le locateur n'a pas demandé à la Direction de déterminer la valeur monétaire du changement. Ce serait le cas par exemple si un locateur demandait aux locataires d'acheter des laissez-passer pour utiliser une salle récréative ou un gymnase dont l'utilisation était comprise au départ dans le loyer. Comme autre exemple, citons l'annulation

par le locateur d'un service de câblodistribution compris au départ dans le loyer.

Il s'agit aussi d'augmentations non autorisées du loyer lorsque les locateurs :

- ▶ augmentent le loyer d'une unité locative avant sa date anniversaire (p. ex. : un locateur augmente le loyer le 1er avril tandis que la date anniversaire du loyer de l'unité est le 1er mai);
- ▶ augmentent le loyer plus d'une fois au cours d'une période de 12 mois;
- ▶ ne fournissent pas aux locataires tous les renseignements requis à l'aide d'un Avis d'augmentation de loyer ou d'un Avis au nouveau locataire.

Le personnel de la Direction de la location à usage d'habitation vérifie tous les Avis d'augmentation de loyer et les Avis au nouveau locataire remis par les locateurs et ceux-ci sont tenus de présenter ces formulaires à la Direction pour toute augmentation de loyer, ce qui permet d'éviter aux locataires des

augmentations de loyer illégales. Le personnel de la Direction passe en revue les loyers et pourra tenir compte de toute perception de loyer non autorisée antérieure, de même qu'utiliser des informations tirées du registre des loyers ou tous renseignements fournis par des locataires actuels ou précédents ou par le locateur. La Direction déterminera :

- ▶ le loyer maximum permis au cours de la période examinée;
- ▶ le loyer perçu par le locateur pendant cette période;
- ▶ le montant, s'il y a lieu, que le locateur doit rembourser aux locataires actuels ou précédents;
- ▶ la façon dont le locateur procédera au remboursement des locataires.

Lorsque le personnel de la Direction détermine qu'un locateur a injustement augmenté le loyer d'une unité locative, il pourra examiner le loyer d'autres unités locatives du même ensemble résidentiel et en réviser le montant.

LOCATION À USAGE D'HABITATION : DE NOUVELLES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES MODIFIENT NOTAMMENT LES RÈGLES DE RENOUVELLEMENTS

* Tout locateur est tenu de remettre au locataire une nouvelle convention au moins trois mois avant l'expiration d'une convention à durée déterminée existante, sauf si le locateur lui donne un avis de résiliation.

Si le locateur ne remet pas une nouvelle convention au locataire et que celui-ci continue d'occuper l'unité locative, la convention existante est renouvelée pour la même durée ou pour une période maximale de 12 mois, selon la plus courte des deux périodes. Tout locataire a le droit de donner un avis de résiliation équivalent à une période de versement de loyer si une convention est renouvelée automatiquement parce que le locateur ne lui a pas remis une nouvelle convention.

* Le locateur doit donner au locataire un préavis écrit de trois mois avant d'annuler ou de réduire une remise de loyer. Cette disposition ne s'applique pas aux remises conditionnelles, offertes par exemple aux locataires qui paient leur loyer à temps, si le locataire ne s'est pas acquitté de ses obligations.

* La disposition d'« augmentation en vue de l'éviction du locataire » a été élargie pour y inclure les unités locatives exemptées du règlement sur le contrôle du loyer. Cela signifie que si le locateur d'une unité exemptée augmente le loyer pour que le locataire quitte l'unité locative à la suite de l'augmentation, il pourrait être en infraction, sauf s'il conclut avec un nouveau locataire, dans les deux mois suivant le départ de l'ancien locataire, une convention de location pour un loyer supérieur à au moins 90 % du loyer augmenté demandé à l'ancien locataire.

* Lorsqu'un locateur présente à la Direction une demande d'augmentation de loyer supérieure à la ligne directrice, les locataires ont le droit de résilier leur convention de location à durée déterminée s'ils donnent au locateur un avis d'au moins deux périodes de versement de loyer. Ce droit est aussi accordé aux locataires dont

l'unité locative fait l'objet d'une demande d'approbation de projet de réfection. Ils peuvent donner leur avis de résiliation à partir de la date à laquelle ils prennent connaissance de la demande du locateur auprès de la Direction, jusqu'à la fin des 14 jours suivant la communication d'une décision de la Direction ou de la Commission de la location à usage d'habitation relative à la demande.

* Lorsqu'un locateur accepte un paiement de loyer d'un locataire après lui avoir donné un avis de résiliation en raison d'un loyer impayé, le locateur doit, le cas échéant, avertir le locataire par écrit qu'il s'attend encore à ce que celui-ci quitte l'unité.

* La Direction a maintenant le pouvoir d'ordonner à un locataire d'indemniser le locateur pour les frais raisonnables que celui-ci a engagés aux fins de l'obtention d'un bref de mise en possession.

La Loi sera modifiée de nouveau prochainement. Les dispositions, dont l'adoption est prévue plus tard au cours de l'année, permettront notamment :

- ▶ à tout locataire de demander à la Direction d'être indemnisé si un locateur ne fait pas des réparations dans des délais raisonnables;
- ▶ à tout locateur de demander à un locataire de payer des frais d'administration si celui-ci abandonne l'unité locative avant la fin d'une convention de location à durée déterminée sans avoir cédé ou sous-loué l'unité;
- ▶ à tout locateur de demander l'approbation d'un projet de réfection visant uniquement une unité locative dans un ensemble résidentiel. L'exemption de l'application de la ligne directrice sur l'augmentation de loyer durera alors au maximum 2 ans;
- ▶ à tout locateur de demander qu'un bien en très mauvais état soit exempté du règlement sur le contrôle du loyer pour une période maximale de 15 ans.

Modifications apportées à *la Loi sur les baux viagers*

Un bail viager est une forme de convention de location écrite à l'intention des locataires de 55 ans et plus. Le locataire achète une part d'un ensemble résidentiel faisant l'objet de baux viagers. Il paie des frais d'entrée ainsi que des frais mensuels. La Loi modifiant la Loi sur les baux viagers a été adoptée récemment et les dispositions suivantes sont maintenant en vigueur :

- ▶ Les locataires d'un ensemble résidentiel à but non lucratif peuvent choisir parmi eux un ou deux représentants pour participer aux réunions du conseil d'administration d'un locateur à but non lucratif. Le procès-verbal des réunions est distribué aux représentants des locataires. La Loi n'exige pas que les représentants puissent voter, mais ils peuvent le faire si le locateur y consent.
- ▶ Les locateurs d'ensembles résidentiels à but non lucratif sont tenus de fournir des états financiers vérifiés si une majorité de locataires en fait la demande écrite.
- ▶ Les locateurs ne peuvent déduire aucune somme du remboursement des frais d'entrée. Les frais d'entrée constituent un montant que le locataire doit verser lorsqu'il contracte un bail viager. Les locateurs ne peuvent déduire aucune somme en raison de tout dommage, d'un arriéré de loyer ou pour toute autre indemnité. La Direction de la location à usage d'habitation peut cependant déduire un montant des frais et le verser au locateur avant la date à laquelle celui-ci est tenu de les rembourser au locataire.
- ▶ Les locataires d'un ensemble résidentiel à but non lucratif pourront subir une deuxième augmentation de loyer au cours d'une même année en cas d'insuffisance du budget.

D'autres modifications à la Loi sur les baux viagers entreront en vigueur plus tard au cours de l'année dès la sanction de nouvelles dispositions.

Lutte antiparasitaire dans les unités locatives

« **L**a lutte antiparasitaire donne les résultats les meilleurs lorsque les locateurs et les locataires travaillent ensemble à éviter les parasites », affirme le chef du service à la clientèle de la Direction, M. Edward Yu.

De manière générale, les locateurs sont responsables de la lutte contre les parasites dans leurs immeubles. On entend ici par parasite les insectes, telles les coquerelles ou les punaises, ou les rongeurs, comme les souris ou les rats.

Les locateurs sont notamment tenus :

- ▶ d'examiner les plaintes concernant les parasites dans une unité locative ou un ensemble résidentiel;
- ▶ de se débarrasser des organismes nuisibles en recourant aux méthodes communément acceptées, comme la vaporisation d'insecticide ou l'installation de pièges à rongeurs;
- ▶ de faire toute réparation nécessaire, comme de boucher les trous dans une fondation, pour empêcher tout organisme nuisible de pénétrer dans l'unité locative ou l'ensemble résidentiel.

Les locataires ont eux aussi des responsabilités dans la lutte antiparasitaire. Ils doivent entre autres :

- ▶ tenir l'unité locative dans un état de propreté et d'ordre raisonnables pour essayer d'empêcher les parasites d'y pénétrer et de s'y multiplier;
- ▶ signaler tout problème de parasites au locateur pour que ce dernier puisse s'y attaquer avant qu'ils ne se répandent dans d'autres unités;
- ▶ permettre au locateur, ou à une personne engagée par le locateur, de pénétrer dans l'unité pour se débarrasser des parasites;
- ▶ suivre les instructions du locateur ou de l'exterminateur de vider des placards ou des armoires, de déplacer des meubles ou d'effectuer toute préparation nécessaire à l'extermination pour que le traitement soit aussi efficace que possible.

Besoin d'information?

ACCÈS EN LIGNE

www.gov.mb.ca/finance/cca/rtb/index.fr.html

EN PERSONNE OU PAR TÉLÉPHONE

Nos bureaux sont 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: 667-6496

Sans frais 1-800-782-8403

