



Logements à louer - Un enjeu lié aux droits de la personne

De nos jours, la question des droits de la personne est à l'avant-plan des préoccupations mondiales, un nombre croissant de personnes et d'organismes s'employant à instaurer l'égalité dans les nations où l'on prive la population des droits de la personne les plus fondamentaux.

À plus petite échelle, les droits de la personne occupent une place importante dans bon nombre d'aspects de la vie ici au Manitoba. Ils s'appliquent notamment à l'hébergement et à la capacité des personnes à trouver un logement adéquat pour elles et leur famille. Le *Code des droits de la personne*, appliqué par la Commission des droits de la personne du Manitoba, énonce les droits de toute la population de vivre, de travailler et de se divertir dans un milieu ouvert qui ne tolère aucune forme de discrimination.

Droits de la personne et logement

La Commission des droits de la personne du Manitoba offre des *Lignes directrices sur le logement* à l'intention des agences de location, des propriétaires, des gérants d'immeuble à appartements et des locataires. Ces lignes directrices expliquent de quelle façon le *Code des droits de la personne* régit l'industrie du logement locatif au Manitoba et elles donnent plusieurs exemples de discrimination.

La discrimination consiste à traiter une personne différemment des autres simplement parce qu'elle appartient, ou semble appartenir, à un groupe particulier. Peu importe la différence (p. ex., religion, culture, sexe), le *Code* précise qu'une personne doit uniquement être jugée en fonction de ses mérites *individuels*. Agir en fonction de préjugés – en associant des avantages ou des lacunes à un groupe de personnes particulier – constitue de la discrimination. Le *Code* exige que les logements qui sont offerts au public soient accessibles à tous les membres du public sans qu'il y ait de discrimination ou de stéréotypes.

Cette règle comporte des exceptions. Si vous louez un espace dans une résidence privée où vous habitez, vous avez le droit de choisir un locataire selon vos besoins ou préférences. Par exemple, si vous êtes une veuve louant une chambre dans votre maison, vous pouvez souhaiter louer seulement à une femme. Cela est permis par le *Code*. Toutefois, si vous louez une chambre dans une maison où vous *n'habitez pas*, vous êtes assujéti au *Code* et ne pouvez faire de discrimination concernant les locataires.

Droits des locataires

En tant que locateur, vous avez le droit :

- de protéger ce qui vous appartient en choisissant des locataires convenables et en refusant ceux qui sont indésirables, tant que vous ne faites pas de discrimination (telle qu'elle est définie ci-dessus);
- d'obtenir de l'information sur les demandeurs qui est pertinente pour déterminer s'ils sont admissibles comme locataires, tant

que vous ne l'utilisez pas à des fins de discrimination (p. ex., vous pouvez demander de connaître les sources de revenus d'un demandeur mais ne pouvez refuser la location parce que ses revenus proviennent, en partie ou au complet, de prestations de l'aide sociale);

- de choisir les demandeurs selon des critères pertinents au moyen de formulaires de demande de location, d'entrevues et de vérification des références (un formulaire-type pour les locateurs se trouve sur le site Web de la Commission ci-dessous);
- d'imposer vos préférences ou des restrictions dans les cas où les exceptions sont permises (p. ex., si vous louez une chambre dans votre propre résidence).

Locataires admissibles

Pour éviter toute discrimination, apparente ou réelle, l'unité locative doit être offerte à la première personne qui présente une demande *et* qui est admissible, en fonction de critères raisonnables. Ne présumez jamais qu'une personne n'est pas admissible avant d'avoir tous les faits en main.

Un locataire admissible est une personne qui est en mesure de vous fournir :

- une preuve raisonnable de sa capacité à payer le loyer (p. ex., renseignements sur le revenu et preuve que ce revenu est stable ou fiable);
- une indication raisonnable qu'elle sera un locataire responsable (vous pouvez demander à connaître ses antécédents en matière de location pour aider à confirmer qu'elle paiera le loyer à temps, évitera d'endommager le logement, ne perturbera pas les autres locataires, donnera un avis approprié avant de déménager, etc.).

Si le demandeur n'a jamais loué de logement avant, vous pouvez demander des références morales ou un cosignataire ou un garant. Veuillez noter qu'il est illégal de mettre en place une politique ou une procédure exigeant que tous les membres d'un groupe particulier (p. ex., les bénéficiaires de l'aide sociale) aient un garant.

Pour consulter dans leur intégralité les *Lignes directrices sur le logement* de la Commission des droits de la personne du Manitoba, rendez-vous sur le site Web de la Commission à manitoba.ca/hrc, ou communiquez avec les bureaux de celle-ci au 945-3007 (à Winnipeg) ou au 1 888 884-8681 (sans frais).

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

Avant de louer *Lignes directrices pour les locataires*

Avant de commencer à chercher un logement à louer, il est bon de penser à ce que vous voulez exactement.

Posez-vous les questions suivantes :

- Quel montant puis-je me permettre de payer chaque mois pour le loyer?
- Quel quartier conviendrait le mieux à mon mode de vie (p. ex., travail, école, magasins, lignes de bus)?
- Quel type de logement est-ce que j'aimerais (p. ex., tour d'habitation, maison en rangée, duplex)?

Lorsque vous trouvez un logement que vous aimez, prenez les mesures suivantes :

- Notez l'état de l'immeuble, à l'intérieur et à l'extérieur, ainsi que l'état de l'unité locative (p. ex., murs, planchers, tapis, espace dans les placards et les armoires, électroménagers).
- Renseignez-vous sur les services offerts (p. ex., buanderie, stationnement, air climatisé, système de sécurité).
- Demandez une confirmation par écrit des réparations nécessaires et du moment où elles seront effectuées.
- Demandez si le concierge habite l'immeuble; dans la négative, renseignez-vous sur la façon de communiquer

avec le locateur.

- Assurez-vous de visiter le logement qui est à louer.

Si vous prévoyez louer le logement, posez les questions suivantes :

- Quel est le prix du loyer et quand doit-il être payé?
- Quels sont les services inclus dans le loyer (p. ex., stationnement, services publics, télévision par câble)?
- Quel est le type de chauffage? Qui paie le chauffage?
- Quel préavis dois-je donner avant de déménager?
- Quelle est la politique concernant les animaux de compagnie, les lits d'eau, etc.?
- À partir de quand puis-je emménager? (Demandez une date et une heure.)
- Est-ce une convention de location au mois ou à durée déterminée?

Si vous voulez louer le logement, vous devrez peut-être remplir une formule de demande et laisser un dépôt de garantie. Ne le faites que si vous êtes absolument certain de vouloir ce logement. Autrement, vous pourriez perdre votre dépôt de garantie (si vous décidez de ne pas emménager), et le locateur pourrait déposer une plainte contre vous pour perte de loyer.

Avant de louer *Lignes directrices pour les locateurs*

Avant de louer une unité locative, assurez-vous que vous connaissez vos responsabilités à l'égard des locataires éventuels.

Commencez par lire les lignes directrices sur le logement de la Commission des droits de la personne (voir l'article *Logements à louer – Un enjeu lié aux droits de la personne*). Une fois que vous aurez examiné les lignes directrices et compris les droits des demandeurs et locataires, gardez à l'esprit les points suivants :

1. Lorsque vous demandez un dépôt de garantie, assurez-vous que le demandeur comprend que vous examinerez toutes les références et louerez l'unité à la première personne admissible.
2. Informez le demandeur de votre décision à propos de sa demande dès que vous avez terminé votre enquête.
3. Rencontrez le demandeur choisi pour signer la convention de location. Remettez au locataire une copie signée de la convention et une copie de vos règlements.
4. Donnez au nouveau locataire la formule *Avis au nouveau locataire*, que vous pouvez vous procurer à la Direction de la location à usage d'habitation ou en ligne à manitoba.ca/rtb.
5. Pour éviter tout conflit, assurez-vous que le locataire entrant et le locataire sortant coordonnent leurs dates de déménagement.
6. Réunissez-vous avec votre locataire à l'unité locative le jour du déménagement pour faire un rapport sur l'état de l'unité locative au début de la location. (Si possible, faites le rapport avant qu'il y ait des meubles.)
7. Donnez les clés de l'unité au locataire.



L'enquête de crédit

Prouver que vous avez un bon dossier de crédit est un des principaux éléments qui décideront un propriétaire à vous louer ou non un logement. L'enquête de crédit est un outil d'évaluation utilisé par la plupart des propriétaires.

Vos antécédents en matière de crédit laissent des traces

Lorsque vous empruntez de l'argent et que vous le remboursez, vous vous bâtissez un dossier de crédit. Un dossier de crédit est un rapport détaillé qui contient des renseignements sur votre lieu d'emploi et de résidence. Les dossiers de crédit sont conservés par des agences d'évaluation du crédit qui réunissent les renseignements sur vos antécédents grâce aux informations qui leur sont fournies par des créanciers comme les banques et les sociétés de cartes de crédit.

Il y a deux agences d'évaluation du crédit au Canada : Equifax Canada et Trans Union Canada. Les agences d'évaluation ne communiqueront pas d'informations vous concernant à moins d'avoir obtenu votre autorisation écrite. Si votre propriétaire dispose d'une telle autorisation, il pourra recevoir un rapport détaillé d'une agence d'évaluation du crédit. Ce rapport l'aidera à déterminer si votre risque de crédit est bon. Il cherchera surtout à s'assurer que vous serez en mesure de payer le loyer chaque mois, au complet et à temps.

Comprendre votre cote de crédit

Vous avez probablement entendu parler des cotes de crédit, une mesure utilisée par vos créanciers pour évaluer votre solvabilité. Votre cote de crédit est calculée chaque fois que quelqu'un - un prêteur ou un propriétaire éventuel - demande qu'on la lui fournisse.

Les renseignements contenus dans votre dossier de crédit sont intégrés à la formule servant au calcul de votre cote de crédit. Le système de cote vous donne des points pour chaque utilisation responsable du crédit. Votre cote de crédit est la somme de ces points.

Si vous n'avez jamais contracté d'emprunt et que vous n'avez jamais eu de carte de crédit, les propriétaires éventuels ne disposeront que de peu d'informations sur votre crédit. Bien qu'un dossier vierge soit meilleur qu'un mauvais dossier, il ne renseigne aucunement le propriétaire sur le risque financier que vous pouvez représenter comme locataire. Voilà pourquoi il est si important de se constituer un bon dossier de crédit.

Comment avoir une bonne cote de crédit?

Assurez-vous de rembourser vos emprunts et de payer vos factures et le solde minimum de votre carte de crédit à temps. Lorsque vous payez à temps, cela est indiqué dans votre dossier de crédit, ce qui démontre que vous savez utiliser le crédit de manière responsable. Si vous respectez ces consignes, votre cote de crédit sera bonne chaque fois qu'elle sera calculée. Sauter régulièrement des paiements ou les effectuer en retard a une incidence défavorable sur votre cote.

Votre cote de crédit change avec le temps, en fonction de votre utilisation de l'argent et du crédit. Il faudra sans doute des mois ou des années pour réparer les effets de remboursements ou de paiements en retard.

Les faillites restent habituellement en dossier six ans après la date de libération. Cependant, en cas de faillites multiples, l'information sur



celles-ci sera conservée plus longtemps.

Vérifier votre dossier de crédit : un élément capital

Comme il arrive que des erreurs ou des omissions se glissent dans les rapports de crédit, il est conseillé de vérifier votre dossier de temps à autre. Toute personne peut obtenir une copie de son dossier de crédit auprès des agences d'évaluation du crédit. Les deux agences ont un site Web que vous pouvez consulter pour obtenir plus d'information sur la façon de vous procurer votre rapport de crédit.

Si vous trouvez une erreur ou si vous découvrez que certains renseignements favorables concernant votre cote de crédit sont manquants, communiquez avec les agences d'évaluation du crédit pour faire rectifier ces erreurs afin de garantir l'exactitude de vos antécédents en matière de crédit. Préparez-vous à fournir des relevés ou des reçus pour appuyer votre demande. Les agences envoient avec le dossier de crédit une copie de leur politique sur les erreurs. Comme ces politiques varient, prenez-en connaissance une fois que vous avez réuni vos preuves de paiement.

Les agences d'évaluation du crédit ne rectifieront que les renseignements inexacts. Les informations exactes sur les paiements ou les remboursements ne peuvent être modifiées ou supprimées. Si vous avez omis par erreur d'effectuer un paiement, le dossier indiquera qu'il n'a pas été effectué et il sera impossible de corriger cette information. Dans un tel cas, vous avez le droit de faire ajouter au dossier un commentaire expliquant les causes du non-paiement. Il pourra être tenu compte de ce commentaire la prochaine fois que votre dossier sera demandé et que votre cote sera calculée, mais cela n'est pas garanti.

Vérifiez votre dossier de crédit et faites rectifier les erreurs que vous aurez détectées avant de consentir à communiquer son contenu à qui que ce soit.

(Source : site Web de la Société canadienne d'hypothèques et de logement à cmhc-schl.gc.ca/fr/cololol/index.cfm)

Conseils pour éviter les contaminants chimiques dans votre résidence

Les contaminants chimiques dans notre environnement sont malheureusement une réalité de tous les jours. Néanmoins, les locataires peuvent réduire les risques d'exposition :

- en choisissant des matériaux écologiques pour la construction, la rénovation et la réparation d'immeubles;
- en ayant recours à des pesticides ou à des pièges écologiques pour lutter contre les insectes et les animaux nuisibles;
- en utilisant de la peinture et des matériaux écologiques pour décorer les immeubles et les unités locatives;
- en se servant de produits écologiques pour nettoyer les immeubles, les unités locatives et les parties communes;
- en entreposant de façon sécuritaire les solvants et les substances chimiques dangereuses, loin des parties habitables et communes.

Les locataires peuvent également réduire le nombre de contaminants dans leurs unités locatives ou leurs immeubles en suivant quelques-uns des conseils suivants :

- Ne fumez pas à l'intérieur et ne permettez pas aux visiteurs de fumer dans votre résidence ou dans votre immeuble.
- Ne brûlez pas de chandelles, de combustibles liquides ou de l'encens dans votre résidence.
- Utilisez des méthodes écologiques pour lutter contre les insectes et animaux nuisibles dans votre résidence.
- Contrôlez l'humidité dans votre résidence afin de décourager les insectes qui sont attirés par l'humidité (p. ex. poissons d'argent et cloportes communs) et d'empêcher la formation de moisissures toxiques.
- Gardez votre cuisine et votre salle de bain bien aérées.
- Utilisez des produits de nettoyage écologiques au lieu de produits ammoniacaux comme l'eau de Javel.
- Sortez vos ordures ménagères tous les jours afin d'éliminer les toxines susceptibles de se développer dans les déchets domestiques.
- Évitez entre autres les désodorisants pour la maison, à vaporiser ou à brancher, les assainisseurs d'air, les assouplissants parfumés, etc.
- N'utilisez pas de boules antimites car elles dégagent des gaz toxiques. Aérez vos vêtements nettoyés à sec à l'extérieur, dans un endroit abrité, jusqu'à ce que l'odeur se dissipe.

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

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

Sans frais 1-800-782-8403

Manitoba 