

PORTES ouvertes



Une publication de la Direction de la location à usage d'habitation

Numéro 1, juin 2004

Besoin d'information?

ACCÈS EN LIGNE

www.residentialtenancies.mb.ca

- ▶ Information concernant :
 - la Loi sur la location à usage d'habitation, la Loi sur les baux viagers et la Loi sur les condominiums
 - le nouveau Manuel des politiques et procédures
 - le Guide à l'usage des locataires, que l'on peut télécharger, qui porte sur la demande d'une augmentation de loyer d'un montant supérieur à la ligne directrice
 - les formules fréquemment utilisées, dont celles prescrites par règlement
 - les détails relatifs à l'établissement des antécédents en matière de loyer
 - l'accès au Registre des décisions

VISITES *en personne*

- ▶ Nos bureaux sont ouverts du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 16 h 30
354, rue Edmonton, bureau 302, **Winnipeg**
Téléphone : **945-2476**
340, 9e Rue, bureau 114, **Brandon**. Téléphone : **726-6230**
59, chemin Elizabeth, bureau 113, **Thompson**
Téléphone : **667-6496**
Sans frais : 1-800-782-8403

APPELS TÉLÉPHONIQUES

en tout temps

- ▶ Notre téléservice est offert jour et nuit.
Appelez au **945-2476** à Winnipeg ou sans frais au **1-800-782-8403**.
- ▶ Obtenez par télécopie des renseignements sur les augmentations de loyer, les dépôts de garantie et les responsabilités du locateur et du locataire. Vous n'avez qu'à téléphoner puis à suivre les instructions.
- ▶ Vous pouvez aussi obtenir le calcul des intérêts courus sur les dépôts de garantie par téléphone, en quelques étapes seulement.

Quoi de neuf?



Les modifications proposées à la Loi sur la location à usage d'habitation dans le projet de loi 39 clarifieront les dispositions existantes et simplifieront la façon de procéder. Ces modifications devraient prendre effet plus tard cette année. Vous trouverez plus d'information à ce sujet dans ces pages.

Le nouveau Manuel des politiques et procédures revu et augmenté contient une foule de renseignements à votre intention. Vous pouvez le consulter en ligne ou au bureau local de la Direction de la location à usage d'habitation. Vous trouverez plus d'information à ce sujet dans ces pages.

Nous mettons aussi au point de nouveaux systèmes et procédures afin d'être plus efficaces et de mieux vous servir. Vous en saurez plus à ce sujet sous peu.

Portes ouvertes, notre nouvelle publication informative à l'intention de notre clientèle, est offerte en ligne, par courriel ou par la poste.

Si vous n'êtes pas encore inscrits, envoyez-nous un courriel à rtb@gov.mb.ca, ou encore appelez au 945-2476 à Winnipeg ou sans frais au 1-800-782-8403. Nous verrons à ce que vous receviez votre copie.

Vous avez des sujets d'article à nous proposer ou des propositions à nous formuler? Envoyez-nous un courriel à rtb@gov.mb.ca

Projet de loi 39

Loi modifiant la Loi sur la location à usage d'habitation

Présentées à l'Assemblée législative le 11 mars 2004, les modifications proposées prendront effet à la proclamation prévue à l'automne.

Le projet de loi apporte plusieurs modifications à la Loi, dont la plupart visent à clarifier les dispositions existantes et à simplifier la façon de procéder de la Direction de la location à usage d'habitation.

« Les modifications clarifient davantage certaines dispositions, explique M. Roger Barsy, directeur de la location à usage d'habitation. Par exemple, il est dorénavant précisé qu'un locateur ou un locataire peut remettre un avis de résiliation à la convention de location sans donner au préalable un avertissement écrit lorsque la santé ou la sécurité est en cause ».

Les modifications clarifient le pouvoir dont bénéficient, relativement à la résiliation de la location, les locataires qui ne sont plus en mesure de vivre de façon autonome. Les locateurs peuvent se défaire des biens personnels qui ont une valeur monétaire minimale ou qui n'ont aucune valeur et qui sont abandonnés par les locataires. De plus, la période d'entreposage des biens ayant une valeur monétaire est réduite. Les modifications proposées précisent aussi que la définition de « loyer » exclut les taxes et les droits de permis exigés par les municipalités à l'égard des maisons mobiles n'appartenant pas aux locateurs. Cela veut dire que les locataires paieront les taxes exigées à l'égard de leur maison mobile et qu'ils pourront en appeler de l'évaluation obtenue auprès des municipalités.

Vous songez à acheter un immeuble d'appartements?

Pour vous éviter de mauvaises surprises, demandez un rapport sur les antécédents en matière de loyer. Le rapport sur les antécédents en matière de loyer peut aider les acheteurs éventuels d'un immeuble d'appartements ou d'un complexe résidentiel à obtenir l'information recherchée et à prendre une décision d'investissement éclairée.

« Nos rapports sur les antécédents en matière de loyer donnent des détails relatifs à la propriété comme les réparations à effectuer et les augmentations de loyer indues, explique le directeur, M. Roger Barsy. Tout ce qu'il nous faut, c'est l'autorisation écrite du propriétaire dûment inscrit, ce qui permettra à la Direction de la location à usage d'habitation de communiquer aux acheteurs éventuels les renseignements qui se trouvent au dossier. »

Vous pouvez obtenir un formulaire de demande de rapport sur les antécédents en matière de loyer en appelant la Direction au 945-2476 à Winnipeg ou sans frais au 1-800-782-8403, ou encore en ligne au www.residentialtenancies.mb.ca. Un rapport sur les complexes résidentiels comportant moins de cinq habitations coûte 150 \$; un rapport sur les complexes résidentiels comportant cinq habitations ou plus coûte 300 \$.





Message de M. Greg Selinger, ministre des Finances et ministre responsable de la Direction de la location à usage d'habitation

Voici le premier numéro de Portes Ouvertes, la publication de la Direction de la location à usage d'habitation.

Ce bulletin va dans le sens des efforts de la Direction visant à mieux renseigner les locateurs et les locataires. Il transmettra des renseignements importants concernant les politiques, les procédures et les modifications proposées ou apportées à la législation.

Je vous encourage notamment à lire les articles portant sur les modifications proposées à la Loi sur la location à usage d'habitation ainsi que sur le nouveau Manuel. Le projet de loi 39, Loi modifiant la Loi sur la location à usage d'habitation, a été déposé à l'Assemblée législative en mars dernier. Les modifications devraient prendre effet cet automne. Le Manuel contient de nouveaux renseignements sur les avis de résiliation et les ordres de reprise de possession, auxquels s'ajoutent les renseignements sur les règlements afférents et les réparations.

Vous pouvez consulter le Manuel en ligne au www.residentialtenancies.mb.ca ou encore au bureau local de la Direction de la location à usage d'habitation.

GREG SELINGER,
Ministre des Finances



Dépôts de sécurité

Les dépôts de sécurité non réclamés devraient être retournés à la Direction.

Q Quand la convention de location est échuë, le locateur est tenu de remettre le dépôt de garantie du locataire dans les 14 jours. Si le locateur a une réclamation pour le dépôt de garantie, il doit l'envoyer au locataire dans les 28 jours. En vertu de la Loi sur la location à usage d'habitation, les dépôts non réclamés doivent être envoyés à la Direction.

Après deux ans, les dépôts de garantie confiés à la Direction peuvent être consacrés à des programmes et à des documents d'information à l'intention des locateurs et des locataires.

Si un locataire n'a pas obtenu son dépôt de garantie et qu'il y a peu de chances que le locateur le lui remette, la Direction a le pouvoir d'utiliser des fonds à même les dépôts de garantie non réclamés.

« Les dépôts non réclamés sont transférés au Fonds de remboursement des dépôts de garantie et utilisés pour payer un locataire lorsque, en raison de circonstances extraordinaires comme une faillite, un locateur ne se plie pas à un ordre, explique M. Roger Bary, directeur de la location à usage d'habitation. Le reste des dépôts de garantie non réclamés est utilisé pour transmettre à nos clients des renseignements que nous pourrions fournir autrement. »

Nouveau guide

Manuel des politiques et procédures

Un nouveau Manuel augmenté et amélioré est maintenant offert. Divisé en 13 chapitres, il contient des renseignements à l'intention des locateurs et des locataires. La nouvelle édition est en langage clair et renferme des renseignements détaillés, précis et opportuns sur une foule de sujets importants :

- **responsabilités du locateur et du locataire;**
- **demandes d'indemnisation;**
- **audiences;**
- **médiation;**
- **avis de résiliation et ordres de reprise de possession;**
- **règlements afférents;**
- **réparations;**
- **conventions de location;**
- **dépôts de garantie;**
- **normes relatives à la réfection.**

Il existe des liens menant à la Loi sur la location à usage d'habitation et à ses règlements, ainsi que d'autres liens utiles entre les divers chapitres. Adresse du site : www.residentialtenancies.ca.

Le Guide est également offert aux fins de consultation au bureau local de la Direction.



**Heures d'ouverture
à Winnipeg,
Brandon et Thompson**
De 8 h 30 à 16 h 30
Du lundi au vendredi

Direction de la location à usage d'habitation

254, rue Edmonton, bureau 302

Winnipeg (Manitoba)

R3C 3Y4