

PORTES ouvertes



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

Numéro 11, octobre 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, 9^e Rue, bureau 157, **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?



À compter du **1er janvier 2005**, le taux d'augmentation des loyers pour 2005 sera de 1,5 %. Vous trouverez plus d'information à ce sujet dans ces pages.

Les modifications à la Loi sur la location à usage d'habitation aident les locataires à s'occuper plus efficacement des biens abandonnés. Vous trouverez plus d'information à ce sujet dans ces pages.

Des changements à la Direction de la location à usage d'habitation signifient un meilleur service à la clientèle. Vous trouverez plus d'information à ce sujet dans ces pages.

Changements à plusieurs formes de la location à d'habitation - visitez notre site web à www.residentialtenancies.mb.ca ou nos bureaux pour les dernières versions.

Un nombre de municipalités imposent maintenant aux propriétaires d'une maison mobile des taxes foncières plutôt que des droits de permis. Les changements à la Loi entreront en vigueur le 1er octobre 2004 pour aider les locataires et les locataires à mieux s'adapter à cette situation. Vous trouverez plus d'information à ce sujet dans ces pages.

Rappel : La nouvelle version améliorée du Manuel des politiques et procédures offre des renseignements approfondis, précis et à jour à l'intention des locataires et des locataires. Vous pouvez consulter ce manuel en ligne à www.gov.mb.ca/finance/cca/rtb/gbook/index.fr.html.

Il est offert en anglais et en français et vous pouvez également le consulter à titre d'ouvrage de référence au bureau local de la Direction.

Abandon

Ligne Directrice Relative à l'augmentation de Loyers Établi pour 2005

À compter du 1er janvier 2005, le taux d'augmentation des loyers pour 2005 sera de 1,5 %.

« La ligne directrice relative à l'augmentation des loyers permet de faire en sorte que le coût des loyers au Manitoba demeure abordable, tout en tenant compte de la hausse des frais d'exploitation des locataires », a déclaré le ministre des Finances et ministre chargé de l'application de la Loi sur la location à usage d'habitation, M. Greg Selinger.

La ligne directrice s'applique aux unités locatives, y compris les appartements, les chambres, les maisons et les duplex, dont le loyer mensuel est inférieur à 1 000 \$ au 31 décembre 2004. Certains types d'habitation en sont exemptés :

- ▶ les unités locatives dont le loyer mensuel est supérieur à 1 000 \$ par mois au 31 décembre 2004;
- ▶ les foyers de soins personnels et les habitations à but non lucratif dont le loyer est subventionné;
- ▶ les unités locatives rénovées qui ont été approuvées;
- ▶ les immeubles construits il y a moins de quinze 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.

Un locateur peut demander une augmentation supérieure auprès de la Direction de la location à usage d'habitation s'il peut démontrer que la limite prévue ne lui permet pas de faire face à la hausse de ses frais.

Les locataires doivent recevoir un avis écrit de l'augmentation de loyer au moins trois mois avant la date d'entrée en vigueur de l'augmentation. Un avis d'augmentation de loyer doit être conforme aux exigences de la Loi sur la location à usage d'habitation. La Direction fournit des formulaires d'Avis d'augmentation de loyer à l'intention des locataires. Dans la plupart des cas, les loyers ne peuvent être majorés qu'une fois par an.

Les locataires ont la possibilité de s'opposer par écrit à toute augmentation de loyer, qu'elle soit inférieure, égale ou supérieure à la limite susmentionnée, auprès de la Direction de la location à usage d'habitation, au moins 60 jours avant la date de l'augmentation de loyer.

Vous pouvez obtenir plus de renseignements sur les droits et les responsabilités des locataires et des locataires en consultant le site Web de la Direction de la location à usage d'habitation (www.gov.mb.ca/finance/cca/rtb/index.fr.html) ou en composant le 945-2476 (à Winnipeg) ou le 1 800 782-8403 (sans frais).

Le locataire qui quitte une unité locative doit emporter ces biens personnels, à moins qu'il n'ait pris des dispositions particulières avec le locateur prévoyant l'entreposage de ces biens. Malheureusement, des locataires abandonnent parfois des biens personnels dans des unités locatives et les locateurs doivent décider quoi en faire.

Les locateurs doivent observer les prescriptions de la Loi sur la location à usage d'habitation afin d'être protégés s'ils disposent des biens abandonnés d'un locataire. À compter du 1er octobre 2004, le processus sera plus facile.

Auparavant, un locateur ne pouvait pas disposer des biens abandonnés d'un locataire sans l'autorisation écrite de la Direction de la location à usage d'habitation. Dans la plupart des cas, la Direction autorise qu'un locateur dispose de biens abandonnés seulement à la suite de l'inspection d'un employé de la Direction pour en évaluer la valeur. Les locateurs doivent entreposer ces biens jusqu'à ce que la Direction prenne les dispositions nécessaires pour l'inspection, ce qui peut prendre un mois ou plus.

Les modifications à la Loi permettent aux locateurs de décider si les biens ont une certaine valeur. Si un locateur croit que les biens abandonnés n'ont aucune valeur monétaire ou ne peuvent être entreposés pour des raisons sanitaires ou de sécurité, il peut maintenant s'en débarrasser sans avoir préalablement obtenu une autorisation écrite de la Direction, sous réserve d'une exception. Si un locataire laisse des documents personnels ou des photographies, le locateur doit les entreposer pendant 60 jours avant de s'en débarrasser. Les locateurs peuvent décider que la valeur monétaire des biens abandonnés est minime, ce qui signifie que le produit de la vente de ceux-ci serait inférieur aux frais d'enlèvement, d'entreposage et de vente. Dans ce cas, le locateur est tenu de s'efforcer de communiquer avec le locataire afin de lui donner la possibilité de réclamer les biens. Le locateur doit également dresser l'inventaire des biens sur un formulaire fourni par la Direction et en envoyer une copie à la Direction ainsi qu'à la dernière adresse connue du locataire. Une fois cette étape franchie, le locateur peut soit donner les biens abandonnés à un organisme de bienfaisance, soit les jeter dans une installation d'élimination convenable.

Dans de rares cas, les biens abandonnés ont une valeur monétaire. Le locateur est alors tenu d'en dresser l'inventaire sur un formulaire fourni par la Direction et d'en remettre une copie à la Direction et au locataire. Le locateur doit entreposer les biens abandonnés pendant 60 jours (au lieu de 90 jours, tel que l'exige actuellement la Loi). Après ce délai, la Direction autorisera le locateur à vendre ces biens. Les biens abandonnés sont généralement vendus aux enchères publiques. Le locateur peut déduire du produit de la vente une somme qui est encore en souffrance en vertu d'un ordre d'indemnisation délivré par la Direction. Si le locateur ne détient pas d'ordre ou que le locataire ne lui doit pas d'argent, le locateur est tenu de remettre le produit de la vente à la Direction. La Direction conserve l'argent pour le locataire pendant deux ans. Après ce délai, le montant est transféré dans un fonds qu'utilise la Direction pour produire des documents de sensibilisation à l'intention des locataires et des locataires.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur les abandons, veuillez consulter le Manuel des politiques et procédures de la Direction de la location à usage d'habitation.

Les changements à la Direction de la location à usage d'habitation signifient de meilleurs services à la clientèle

Les changements à la Direction de la location à usage d'habitation amélioreront les services à la clientèle, renforceront l'uniformité et simplifieront les processus. Les clients auront un meilleur accès aux services électroniques et l'intégration de renseignements améliorera leur efficacité.

« Nous améliorons les processus dans l'ensemble de l'organisation avec, notamment, l'ajout de formulaires et de matériel, déclare le directeur de la Location à usage d'habitation, M. Roger Barsy. Le personnel des bureaux de la Direction sera plus en mesure de régler les différends par un processus de médiation et les modifications à la Loi sur la location à usage d'habitation contribueront à simplifier les processus. »

À compter de septembre, la haute direction rencontrera des membres de la Professional Property Managers Association ainsi que des locataires pour expliquer les changements, et le personnel commencera une formation sur les nouvelles procédures.

VOICI LES POINTS SAILLANTS DES MODIFICATIONS À LA DIRECTION.

- ▶ Les nouveaux processus pour les agents des services à la clientèle permettront à ces derniers de communiquer de façon informelle avec les locateurs ou les locataires pour régler des plaintes et des différends concernant, entre autres, des réparations et l'accès à une unité locative, sans avoir préalablement obtenu un ordre officiel.
- ▶ Des nouvelles politiques permettront l'utilisation de preuves balayées électroniquement dans le cadre d'audiences et d'autres enquêtes.



Détecteur de fumée

Au Manitoba, la Semaine de prévention des incendies a lieu du 3 au 9 octobre. C'est un bon moment pour passer en revue les renseignements sur la prévention des incendies dans les unités locatives résidentielles.

La plupart des villes et des municipalités sont dotées d'un Règlement sur la prévention des incendies, lequel exige que les locateurs installent des détecteurs de fumée dans les unités locatives. Les locateurs devraient communiquer avec le service local de prévention des incendies pour se renseigner au sujet des exigences dans leur région. Un locateur devrait :

- ▶ vérifier et nettoyer les détecteurs de fumée au moins une fois par an;
- ▶ revérifier le détecteur de fumée chaque fois qu'un nouveau locataire emménage;
- ▶ montrer aux locataires comment tester un détecteur.

Un locataire ne doit jamais intervenir dans le fonctionnement d'un détecteur de fumée afin de ne pas s'exposer et de ne pas exposer les autres locataires à des risques. Un locataire devrait :

- ▶ vérifier le détecteur de fumée chaque mois, en suivant les instructions du locateur, afin de s'assurer qu'il est en état de fonctionnement;
- ▶ signaler immédiatement au locateur tout problème concernant un détecteur;
- ▶ dresser un plan d'évacuation en cas d'incendie et en faire l'exercice régulièrement.

Vous pouvez obtenir des renseignements supplémentaires sur la prévention des incendies en vous adressant à la **Direction de la prévention des incendies de la Ville de Winnipeg** (986-6358) et au **Bureau provincial du commissaire aux incendies** (945-3322 ou 1 800 282-8069).



La nouvelle définition de « loyer » à l'égard des parcs de maisons mobiles est avantageuse pour les locateurs et les locataires.

Dernièrement, certaines municipalités ont commencé à imposer des taxes foncières aux propriétaires d'une maison mobile au lieu des droits de permis. Pour tenir compte de ce changement, les modifications à la Loi sur la location à usage d'habitation exclurent les taxes foncières de la définition de loyer. Ces modifications s'appliquent à la valeur imposable d'une maison mobile n'appartenant pas au locateur d'un parc de maisons mobiles.

« Ces modifications permettront aux locateurs et aux locataires d'élaborer plus facilement leur convention de location et valideront une pratique commune dans le cadre de laquelle les locataires paient un loyer pour un lot dans un parc de maisons mobiles et des taxes foncières proportionnelles à la valeur imposable de leur maison, explique le directeur de la Location à usage d'habitation, M. Roger Barsy.

En vertu des changements qui entreront en vigueur le 1er octobre 2004 :

- ▶ une convention de location peut prévoir que le locataire est tenu de payer au locateur ou à la municipalité des taxes foncières ou des droits de permis;
- ▶ un locataire peut en appeler de l'évaluation d'une maison mobile en vertu de la Loi sur l'évaluation municipale;
- ▶ un locateur peut résilier la location d'un locataire qui omet de payer des taxes ou des droits de permis tel que le prescrit la convention de location.

Dépôt de garantie

Dans le premier numéro de Portes ouvertes, nous avons mentionné que les locateurs sont tenus de remettre les dépôts de garantie non réclamés à la Direction de la location à usage d'habitation. Nous voulons encore une fois attirer votre attention sur cette exigence. Quand la convention de location est échue, le locateur est tenu de remettre le dépôt de garantie du locataire dans les 14 jours, à moins que le locateur ait une réclamation envers le dépôt de garantie. Si ce n'est pas le cas, le locateur doit envoyer le dépôt au locataire. Si la nouvelle adresse du locataire est inconnue du locateur, ce dernier doit envoyer le dépôt à la Direction.

On rappelle aux propriétaires d'immeubles de vérifier dans leurs livres comptables s'ils ont en leur possession des dépôts de garantie non réclamés et, si c'est le cas, de les envoyer à la Direction.

« Nous avons besoin de cet argent pour assurer la disponibilité de sommes suffisantes dans le Fonds d'indemnisation des dépôts de garantie », affirme le directeur de la Location à usage d'habitation, M. Roger Barsy.



**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