

Règles relatives aux préavis

Quelle est la période de préavis exigée pour les locateurs?

La période de préavis dépend :

- de la raison du préavis;
- de la nature de la convention de location;
- du taux d'inoccupation dans la région.

Si l'unité locative a été vendue et que l'acheteur veut emménager :

Nature de la convention de location	Taux d'inoccupation	Période de préavis exigée
Convention de location d'une durée indéterminée	Égal ou supérieur à 3 %	1 mois
Convention de location d'une durée indéterminée	Inférieur à 3 %	3 mois
Convention de location d'une durée déterminée	Non applicable	3 mois

Si le locateur veut emménager dans l'unité locative ou qu'il envisage de démolir l'unité locative, de la transformer ou de faire des réparations qui sont si importantes que le locataire ne peut demeurer dans l'unité locative pendant la durée des travaux :

Taux d'inoccupation	Période de préavis exigée
Inférieur à 2 %	5 mois
De 2 % à 2,9 %	4 mois
Égal ou supérieur à 3 %	3 mois

Que se passe-t-il si le locataire a une convention de location d'une durée déterminée?

L'avis ne peut entrer en vigueur avant la fin de la convention de location. Par exemple, un locataire a une convention de location d'une durée déterminée du 1^{er} janvier au 31 décembre. Le locateur envisage de faire des rénovations importantes et a besoin que le locataire déménage. Le taux d'inoccupation est de moins de 2 %. Le locateur ne peut demander au locataire de déménager avant la fin de la convention de location. Pour que le locataire déménage le 31 décembre, le locateur doit remettre au locataire un avis de déménagement au plus tard le 31 juillet.

Que se passe-t-il si le locataire a des enfants d'âge scolaire?

Si un locataire a des enfants qui fréquentent une école qui est raisonnablement accessible à partir de l'unité locative, le locateur ne peut exiger que le locataire déménage avant la fin de l'année scolaire. Si le locataire a une convention de location renouvelable au mois, le locateur peut donner un avis au locataire lui demandant de déménager le 30 juin. Si le locataire a une convention de location d'une durée déterminée qui prend fin pendant l'année scolaire, le locateur peut donner au locataire un avis indiquant que la convention de location ne sera pas renouvelée, mais le locataire a le droit de demeurer dans l'unité locative jusqu'au 30 juin. Par exemple, un locataire a une convention de location d'une durée déterminée du 1^{er} avril au 31 mars. Le locateur envisage de faire des rénovations importantes et a besoin que le locataire déménage. Le taux d'inoccupation est de moins de 2 %. Le locateur remet au locataire un avis au plus tard le 31 octobre pour que la convention de location prenne fin le 31 mars. Le locataire a le droit de demeurer dans l'unité locative jusqu'à la fin de juin.

Y a-t-il des règles spéciales lorsqu'un locateur donne un avis de déménagement à un locataire parce qu'un acheteur ou le locataire veut emménager dans l'unité locative?

Sur l'avis de déménagement, le locateur doit indiquer qui emménagera dans l'unité. La personne identifiée dans l'avis doit emménager dans l'unité dans un délai raisonnable (p. ex., deux ou trois mois) et, après avoir déménagé, doit demeurer dans l'unité pendant au moins 12 mois. Si un acheteur ou le locateur n'emménage pas dans un délai raisonnable ou ne demeure pas dans l'unité pendant un an, la Direction peut ordonner que cette personne verse une indemnité à l'ancien locataire.

Lorsqu'ils remettent un avis de déménagement à des locataires, les locateurs doivent utiliser les formules du *Règlement sur la location à usage d'habitation*. Cliquez ici pour obtenir des versions à remplir et à imprimer de ces formules.

<http://www.gov.mb.ca/cca/rtb/download.fr.html>