

**Bureaux de la
Direction :**

155, rue Carlton,
bureau 1700
Winnipeg (Manitoba)
R3C 3H8
Tél. : 204-945-2476
Sans frais : 1 800 782-8403
Télécopieur : 204-945-6273
courrier électronique :
rtb@gov.mb.ca

340, 9^e rue, bureau 143
Brandon (Manitoba)
R7A 6C2
Tél. : 204-726-6230
Sans frais : 1 800 656-8481
Télécopieur : 204-726-6589
courrier électronique :
rtbbrandon@gov.mb.ca

59, promenade Elizabeth
bureau 113
Thompson (Manitoba)
R8N 1X4
Tél. : 204-677-6496
Sans frais : 1 800 229-0639
Télécopieur : 204-677-6415
courrier électronique :
rtbthompson@gov.mb.ca

Branch Offices:

1700 – 155 Carlton St.
Winnipeg MB R3C 3H8
Tel. 204-945-2476
Toll-free: 1-800-782-8403
Fax: 204-945-6273
E-mail: rtb@gov.mb.ca

143-340 9th Street
Brandon MB R7A 6C2
Tel. 204-726-6230
Toll-free: 1-800-656-8481
Fax: 204-726-6589
E-mail:
rtbbrandon@gov.mb.ca

113-59 Elizabeth Dr.
Thompson MB R8N 1X4
Tel. 204-677-6496
Toll-free: 1-800-229-0639
Fax: 204-677-6415
E-mail:
rtbthompson@gov.mb.ca

La Direction de la location à usage d'habitation

RENSEIGNEMENTS

Accords de garantie : Renseignements à l'intention des locateurs

En tant que locateur, il est possible qu'à certains moments vous doutiez de la fiabilité d'un locataire potentiel. Si un demandeur n'a pas de bons antécédents en matière de location (ou de crédit), vous avez le droit de lui demander de trouver une personne pour signer un accord de garantie (un garant) avant de lui louer un logement. Cet accord prévoit que si le loyer (ou d'autres frais) n'est pas payé, le garant peut être responsable à l'égard de ce loyer (peut devoir vous le payer).

Vous ne pouvez utiliser les accords de garantie pour empêcher certains groupes de personnes de louer un logement. Par exemple, vous ne pouvez exiger un accord pour tous les locataires âgés de 18 à 25 ans. Vous pouvez seulement exiger un garant lorsque vous avez une raison valide de douter de la capacité de payer d'un certain demandeur.

Qu'est-ce qu'un garant?

Un garant est une personne qui accepte, par écrit, de payer toute somme d'argent qu'un locataire doit à un locateur pendant la location d'un logement. Ces sommes peuvent concerner le loyer, des réparations ou des dommages non payés à l'égard d'une unité locative.

Qu'est-ce qu'un accord de garantie?

Un accord de garantie est un document écrit, **signé** par le garant et vous, qui énonce les paiements qui seront effectués par le garant si le locataire omet de les faire. Ces paiements peuvent concerner le loyer, des dommages, des réparations ou toute autre somme que le locataire pourrait vous devoir. Le montant maximal pour lequel le garant est responsable doit être indiqué dans l'accord. Consultez la feuille de renseignements intitulée *Ce que doivent inclure les accords de garantie* pour en savoir plus. Vous pouvez obtenir cette feuille de renseignements auprès de la Direction de la location à usage d'habitation ou en ligne à www.manitoba.ca/rtb.

Vous devez remettre au garant des copies **signées** de l'accord de garantie et de la convention de location de l'unité locative (le bail), dans les 21 jours suivant la date à laquelle le locataire peut emménager. Par exemple, si la date du déménagement est le 1^{er} juillet, vous devez lui remettre les copies au plus tard le 22 juillet.

L'accord de garantie peut s'appliquer à une durée déterminée (p. ex., un an), à une durée indéterminée (p. ex., un bail renouvelable au mois) ou à toute la durée d'une location. Assurez-vous que l'accord énonce, par écrit, la durée exacte de la responsabilité du garant.

Augmentations de loyer

Vous devez remettre au garant un préavis écrit de trois mois concernant toute augmentation de loyer. Par exemple, si vous avisez le locataire que son loyer augmentera le 1^{er} juillet, vous devez remettre un avis au locataire et au garant au plus tard le 31 mars. Si vous ne remettez pas un avis approprié au garant, il ne sera pas responsable à l'égard du montant augmenté.

(voir au verso)

Quelles sont mes responsabilités à l'égard du garant?

Si le locataire ne paie pas le loyer, vous devez en aviser le garant par écrit au plus tard dans les 10 jours suivant la date à laquelle le montant impayé correspond au montant payable pour deux termes. Par exemple, si le loyer est exigible le premier du mois et que le locataire ne le paie pas le 1^{er} juillet et le 1^{er} août, vous devez en aviser le garant au plus tard le 11 août.

Si un locataire ne respecte pas la convention de location d'une autre manière (p. ex., dommages, bruit, nuisance), vous devez en aviser le garant dès que possible. Par exemple, si le locataire a causé des dommages s'élevant à 2 000 \$ dans l'unité locative et qu'il n'a pas payé pour les réparations, vous devez en aviser le garant, par écrit, **le plus rapidement possible**.

Renouvellement de bail et sous-location

Parfois la location est d'une durée déterminée et l'accord stipule que le garant est responsable à l'égard de ce terme en plus d'un autre terme. Si le locataire renouvelle pour un autre terme, vous devez aviser le garant de ce renouvellement au moins trois mois avant la fin de la convention de location. Par exemple, si la convention de location prend fin le 30 juin, vous devez en aviser le garant par écrit au plus tard le 31 mars.

L'avis doit mentionner toute augmentation de loyer. Il doit aussi indiquer que le garant continuera à être responsable à l'égard du terme renouvelé, à moins qu'il ne décide de mettre fin à l'accord.

Si vous ne remettez pas d'avis de renouvellement au garant, l'accord de garantie prend fin au moment où la convention de location existante se termine.

Il est possible qu'un locataire vous demande la permission de sous-louer son logement. Si vous acceptez, le garant n'est pas responsable à l'égard de la sous-location à moins qu'il accepte de signer un nouvel accord de garantie pour le sous-locataire. Vous devez aviser le garant par écrit que vous avez accepté de laisser le locataire sous-louer le logement.

Droit du garant de résilier un accord de garantie

Si la convention de location (le bail) est de durée déterminée (p. ex., un an), l'accord de garantie ne peut être résilié avant la fin de la convention de location, **sauf** si l'accord prévoit cette possibilité ou si le logement est sous-loué.

Si le bail est de durée déterminée (p. ex., un an) et que l'accord de garantie stipule que le garant sera responsable à l'égard d'un ou de plusieurs renouvellements, le garant peut tout de même résilier l'accord de garantie en vous remettant un avis écrit au moins deux mois avant la fin du bail actuel. Par exemple, si la convention de location commence le 1^{er} juillet et se termine le 30 juin, le garant peut vous aviser au plus tard le 30 avril que l'accord de garantie prendra fin le 30 juin.

Si le bail est renouvelable au mois, le garant peut mettre fin à l'accord en donnant un préavis équivalant à une période de versement de loyer. Par exemple, si le loyer est exigible le 1^{er} juillet, le garant doit vous aviser par écrit au plus tard le 31 mai.

Si le garant résilie l'accord et que vous avez toujours des raisons de croire que le locataire a besoin d'un garant, vous pouvez demander au locataire de trouver un nouveau garant. Si le locataire ne trouve pas de nouveau garant, vous pourriez être en mesure de lui remettre un avis l'enjoignant de quitter les lieux.

Remarque : les locataires ne peuvent exiger de sommes d'argent au garant, à l'exception des frais permis en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Vous pouvez consulter cette loi à manitoba.ca/rtb.

La présente feuille de renseignements ne constitue qu'une brève explication du sujet. Pour en savoir plus sur les accords de garantie, communiquez avec la Direction de la location à usage d'habitation.

Ces renseignements sont offerts dans de multiples formats sur demande.