

Ce que les locataires du Manitoba doivent savoir



**Sachez quels sont vos
droits et responsabilités**

Première étape pour les NOUVEAUX locataires

En sachant quels sont vos droits et responsabilités, locateur au Manitoba, vous allez contribuer à la bonne marche de vos affaires. Le présent guide offre des précieux renseignements importants aux locateurs de la province. Pour en savoir davantage sur ce sujet important, visitez le site suivant : www.manitoba.ca/rtb.

Prenez rendez-vous avec la Direction de la location à usage d'habitation (Direction) pour obtenir des renseignements sur ce qui suit :

- **formules** – quelles formules utiliser et comment les remplir
- **politiques** – augmentation du loyer, facturation des frais, avis de résiliation, réparations, entretien
- **droits et responsabilités** – du locateur et des locataires
- **règlement des différends** – comment utiliser le programme de médiation de la Direction pour régler les problèmes entre locateurs et locataires
- **audiences** – renseignements sur les raisons pour lesquelles il faut tenir des audiences, sur ce qui se passe au cours des audiences et sur ce que vous devez apporter

Au cours de la réunion, on vous fournira des renseignements pour nouveaux locateurs, notamment les suivants :

- les formules nécessaires
- les feuilles de renseignements de la Direction
- les coordonnées de la Direction



Trouver le bon locataire

Pour que votre expérience de location soit satisfaisante, il est important de bien sélectionner les candidats. Voici quelques conseils utiles pour trouver un bon locataire :

1. Utilisez la bonne formule de demande.

Il existe plusieurs formules accessibles en ligne (Remarque : elles ne sont pas disponibles à la Direction). Choisissez-en une qui vous donne les renseignements nécessaires pour faire le meilleur choix.

2. Ne faites jamais de discrimination.

Veillez à ce que votre processus de demande ne soit discriminatoire à l'égard d'aucun groupe et à ce qu'il n'enfreigne pas le Code des droits de la personne du Manitoba. Pour en savoir davantage, visitez le site suivant : http://www.manitobahumanrights.ca/landlords_condo_owners.html.

3. Vérifiez les références.

Assurez-vous de vérifier toutes les références des locataires éventuels, en particulier celles qui proviennent de leurs employeurs et de leurs locataires actuels.

4. Vérifiez les antécédents de location de candidats dans le Registre des décisions de la Direction.

La Direction dispose d'un registre de décisions que les locataires peuvent consulter sur une base ponctuelle en payant un frais ou plus souvent en payant un abonnement annuel. Le registre comporte une liste des décisions définitives que la Direction ou la Commission de la location à usage d'habitation ont rendues à l'égard de locataires et de locateurs. Si, par le passé, un locataire a été mis en cause dans l'une de ces décisions, le registre en donne les motifs.





Au début de la location

Conventions de location

La convention de location peut être verbale, écrite ou tacite et établie pour une durée déterminée (ex. : un an) ou au mois. Une fois que vous avez sélectionné un ou une locataire, remettez à cette personne une convention type. Cette formule donne au locataire les renseignements suivants :

- le montant du loyer et des frais de stationnement
- le montant que le locataire doit effectivement verser (ex. : si vous accordez une remise, vous devez en indiquer le montant dans la convention de location.)
- la date à laquelle le loyer doit être payé
- les dépôts que le locataire doit verser et leurs montants
- les personnes qui sont autorisées à habiter dans l'unité locative
- d'autres renseignements sur les droits et les obligations

Le locateur peut obtenir des exemplaires de la formule en ligne ou à la Direction. Si vous vous servez de votre propre formule, celle-ci doit comporter tous les renseignements qui figurent sur la formule de la Direction. Votre locataire doit en obtenir une copie dans les 21 jours qui suivent la signature de la convention.

Règles

La plupart des locateurs établissent des règles raisonnables que les locataires doivent respecter (ex. : pas de barbecues sur le balcon, interdiction de fumer). Ces règles doivent :

- être écrites
- s'appliquer de manière égale à tous les locataires
- être remises à tous les locataires avec les conventions de location

Avis au nouveau locataire

En accompagnement de la convention de location, chaque nouveau locataire doit recevoir un Avis au nouveau locataire indiquant ce qui suit :

- le montant du loyer précédent
- le montant du loyer actuel
- le montant du loyer proposé (ex. : toute augmentation de loyer prévue au cours de la période couverte par la convention de location)
- ce qui est inclus dans le loyer (ex. : stationnement, chauffage, eau, entreposage)
- toute remise du loyer éventuelle

Vous devez envoyer une copie de cette formule à la Direction dans les 14 jours suivant la remise de l'Avis au locataire.

Si vous êtes propriétaire d'un bâtiment qui ne compte pas plus de trois unités, vous pouvez augmenter le loyer du montant que vous voulez à l'arrivée d'un nouveau locataire, à condition de remettre un Avis au nouveau locataire à cette personne. C'est la Direction qui peut vous fournir les formules nécessaires.



Dépôts

La *Loi sur la location à usage d'habitation* vous autorise à demander les dépôts suivants :

- **dépôt de garantie** – Vous pouvez exiger un dépôt de garantie aux locataires au début d'une location ou quand une autre personne reprend la location. Conservez-le jusqu'à la fin de la location. Il peut servir en cas de loyer impayé, de réparations pour dommages ou de nettoyage supplémentaire nécessaire après le départ du locataire. Le dépôt de garantie ne peut pas dépasser la moitié du montant exigé pour le loyer le premier mois.
- **dépôt pour dommages attribuables à un animal domestique** – Si vous autorisez la présence d'animaux domestiques, vous pouvez exiger un dépôt pour dommages attribuables à un animal domestique. Ce dépôt peut servir à payer les frais de nettoyage supplémentaire ou la réparation des dommages causés par les animaux des locataires à une unité locative ou à un bâtiment.
 - Un dépôt pour dommages attribuables à un animal domestique exigé entre le 30 juin 2010 et le 31 juillet 2014 ne peut excéder la moitié du montant d'un loyer mensuel.
 - Le montant d'un dépôt pour dommages attribuables à un animal domestique exigé à partir du 1er août 2014 peut atteindre le montant d'un loyer mensuel.
 - Les locataires qui utilisent des animaux d'assistance (ex. : chien-guide) ne sont pas tenus de payer un dépôt pour dommages attribuables à un animal domestique.
- **dépôt de garantie pour services aux locataires** – Si vous fournissez des services aux locataires de votre immeuble (ex. : repas, nettoyage, transport), vous pouvez exiger un dépôt de garantie pour services aux locataires. Le dépôt est détenu jusqu'à la fin de la location pour couvrir les frais de services aux locataires qui n'ont pas été payés ou d'autres montants connexes qui sont dûs.
 - Le montant du dépôt ne peut pas dépasser la moitié du montant des frais mensuels de services aux locataires.

Le locateur doit payer des intérêts sur les dépôts selon le taux qui est établi chaque année.

Rapport sur l'état de l'unité locative

Le jour de l'emménagement, réunissez-vous avec le nouveau locataire pour remplir un rapport sur l'état de l'unité locative. Ce rapport décrit l'état de l'unité au moment où votre locataire emménage. Pendant l'inspection, prenez note de ce qui suit :

- tout problème observé dans l'unité (ex. : éraflures de peinture, planchers endommagés)
- toutes les réparations nécessaires et à quel moment elles seront effectuées

Vous devez tous les deux (vous et le locataire) dater et signer le rapport et en garder une copie.

Vous devez remplir un rapport si votre locataire le demande. Dans tous les cas, la Direction recommande que ce genre de rapport soit rempli au début et à la fin de la location. À la fin de la location, vous pouvez vous en servir pour décider avec le locataire ce qu'il faut faire avec le dépôt de garantie (ex. : le renvoyer, l'utiliser pour payer les dégâts ou le nettoyage).



Pendant la location

Augmentations du loyer

Une fois tous les 12 mois, vous pouvez augmenter le loyer d'une unité locative. Chaque année, le gouvernement du Manitoba établit une ligne directrice sur l'augmentation annuelle des loyers. Il s'agit du montant maximal dont le loyer peut augmenter, à moins que vous demandiez une autorisation à la Direction.

Si vous voulez augmenter le loyer d'une unité locative, vous devez :

- donner aux locataires un préavis écrit de trois mois indiquant à partir de quelle date vous planifiez d'augmenter le loyer (ex. : si vous voulez l'augmenter à partir du 1er janvier, vous devez remettre le préavis au plus tard le 30 septembre.)
- utiliser un Avis d'augmentation de loyer ou votre propre formulaire, qui doit renfermer les **mêmes** renseignements. Vous pouvez télécharger et imprimer l'Avis à partir du site Web de la Direction ou bien le remplir et l'envoyer en ligne.

Si vous voulez augmenter le loyer d'un montant qui est supérieur à l'augmentation annuelle prévue par la ligne directrice, veuillez contacter la Direction pour obtenir des renseignements à ce sujet.

Conflits

Essayez de parler du problème avec votre locataire. Sachez quels sont vos droits et ceux de votre locataire dans cette situation.

Si vous ne pouvez pas résoudre le problème par vous-même, contactez la Direction. Le personnel peut souvent aider les locateurs et les locataires à résoudre les conflits au téléphone. Parfois, la Direction recommande la tenue d'une audience ou la médiation.

Avis de résiliation

Si vous devez mettre fin à une convention de location, vous devez respecter certaines règles.

Vous **devez** utiliser un Avis de résiliation qui correspond à la raison pour laquelle vous voulez mettre fin à la convention. Pour savoir quelle formule utiliser et quel préavis donner,

adressez-vous à la Direction ou visitez notre site Web. La Direction dispose de fiches de renseignements sur ce qu'il faut faire dans chaque cas de résiliation.

Ordres de reprise de possession

Si votre locataire ne déménage pas à la date prévue dans l'Avis de résiliation, présentez-vous à la Direction pour demander un Ordre de reprise de possession. Une audience sera prévue. Si vous obtenez gain de cause à l'audience, vous recevrez un ordre de la Direction indiquant que le locataire est tenu de déménager. Si le locataire ne quitte pas les lieux à la date prévue dans l'ordre, vous pouvez faire intervenir le tribunal et demander que les employés du shérif obligent le locataire à quitter l'unité.

La Direction exige des droits de dépôt pour les demandes d'ordres de reprise de possession. Vous pouvez consulter le site www.manitoba.ca/rtb pour obtenir davantage de renseignements à ce sujet.

Nota : Vous ne pouvez pas changer les serrures d'une unité locative pour obliger un locataire à déménager. La Direction peut imposer une sanction administrative aux locateurs qui interdisent l'accès des locataires à leur unité.

Pour en savoir davantage sur les ordres de reprise de possession, veuillez contacter la Direction ou consulter son Manuel des politiques et procédures à www.manitoba.ca/rtb. Pour obtenir davantage de renseignements sur les sanctions administratives, consultez notre fiche de renseignements sur le sujet.





À la fin de la location

Rapport sur l'état de l'unité locative

Le jour du déménagement, remplissez la partie correspondante dans le rapport que vous avez rempli au début de la location. Inscrivez tout problème que vous constatez. Dans la mesure du possible, prenez des photos datées de l'unité.

Renvoi des dépôts

S'il n'y a pas de problèmes à la fin de la location :

- vous devez renvoyer tous les dépôts – plus les intérêts – dans les 14 jours qui suivent la fin de la location (vous pouvez vous servir de la calculatrice d'intérêts sur le site Web de la Direction pour déterminer le montant que vous devez remettre au locataire).

Si vous voulez conserver une partie ou la totalité du dépôt, consultez les renseignements ci-dessous.

Réclamation

Il existe deux types de réclamation :

1. Réclamation à l'égard du dépôt ou réclamation inférieure au montant du dépôt : Vous voudrez peut-être conserver une partie ou la totalité d'un dépôt si votre locataire :

- n'a pas payé le loyer ou les frais de services aux locataires
- a endommagé, ou laissé son animal domestique endommager, l'unité ou l'ensemble résidentiel
- a laissé l'unité dans un état sale

Dans ce cas, vous devez envoyer au locataire un avis écrit de réclamation à l'égard du dépôt (dans les 28 jours suivant la fin de la location).

Si vous ne vous entendez pas avec le locataire sur le montant retenu sur le dépôt, vous pouvez demander à la Direction de décider qui devrait l'obtenir. Ce service est gratuit.

2. Réclamation d'indemnité : Vous pouvez faire une réclamation si vous avez subi une perte financière. Vous devez pouvoir prouver ce qui suit :

- que vous avez subi une perte financière
- que la perte s'est produite pendant la location
- que le locataire est responsable de la perte
- le montant de la perte

Nota : Vous devez montrer ce que vous avez fait pour limiter votre perte.

La Direction exige des droits pour le dépôt d'une réclamation d'indemnité. Consultez le site www.manitoba.ca/rtb pour en savoir davantage ou adressez-vous à l'un de nos bureaux près de chez vous.

Audiences et médiation

Si vous avez fait une réclamation ou une demande d'ordre de reprise de possession, vous devez vous présenter à la Direction le jour de votre audience (si vous ne vous présentez pas, l'audience se déroulera sans vous). Vous devez apporter ce qui suit :

- deux copies de vos éléments de preuve
- vos témoins éventuels; s'ils ne peuvent pas se présenter, apportez leurs déclarations écrites, datées et signées, comme éléments de preuve

La Direction ne tiendra pas compte des preuves reçues après l'audience.

On vous demandera, à vous et à votre(vos) locataire(s) d'essayer la médiation – une façon amicale de parvenir à un accord (les ententes obtenues par médiation ne sont pas du domaine public). Si vous-même ou le locataire ne voulez pas essayer la médiation, ou si vous l'essayez mais qu'elle ne règle pas le problème, l'audience aura lieu comme prévu.

Un agent d'audience :

- écoutera votre témoignage et celui du locataire
- prendra une décision fondée sur la loi et sur les éléments de preuve qui auront été présentés
- vous enverra une copie de la décision ainsi que les motifs de cette décision. Si vous n'êtes pas d'accord, vous pouvez faire appel auprès de la Commission de la location à usage d'habitation.





Contactez-nous

Pour d'autres renseignements, visitez le site Web de la Direction de la location à usage d'habitation à

www.manitoba.ca/rtb

Téléphonez au bureau le plus proche :

Winnipeg: 204-945-2476

Brandon: 204-726-6230

Thompson: 204-677-6496

Ou appelez sans frais au :

1-800-782-8403

1-800-656-8481

1-800-229-0639