

Portes ouvertes

Vente d'une unité locative

Qu'arrive-t-il lorsqu'un locateur décide de vendre une unité locative?

Si l'unité locative est occupée, le locateur doit aviser son locataire au préalable avant de faire visiter l'habitation à des acheteurs.

Le locataire doit recevoir un avis écrit au moins 24 heures avant le moment que le locateur compte entrer dans son unité locative. Si la date ou l'heure ne convient pas au locataire, il peut proposer une autre date ou heure.

Qu'arrive-t-il si mon unité locative est vendue et que le propriétaire veut y emménager?

Si le nouveau propriétaire désire emménager dans l'unité locative, il doit demander à votre locateur de vous remettre, à titre de locataire, un avis de résiliation (avis qui met fin à la location). Le nouveau propriétaire ne peut vous demander de quitter les lieux que si lui, son conjoint, son enfant adulte, l'enfant adulte de son conjoint, son parent ou le parent de son conjoint a l'intention d'emménager dans votre unité locative. Le locateur ne peut remettre d'avis de résiliation qu'une fois l'unité locative vendue et toutes les conditions de vente remplies.

Dans le cas d'une convention de location périodique (p. ex., mensuelle), le locateur doit remettre au locataire un avis lui enjoignant de quitter les lieux en tenant compte du taux d'inoccupation dans le secteur où l'immeuble et l'unité se trouvent. À l'heure actuelle, la période de préavis est de trois mois. Les locateurs et les locataires sont encouragés à consulter le site Web de la Direction au www.gov.mb.ca/ccca/rtb/index.fr.html pour connaître la période de préavis requise à l'heure actuelle.

Dans le cas d'une convention de location d'une durée déterminée (p. ex., un an), le locateur doit remettre au locataire un avis écrit indiquant que la convention de location ne sera pas renouvelée à la fin de l'année. Le locateur doit remettre cet avis au moins trois mois avant la fin de la convention de location. Par exemple, si la convention de location se termine le 31 août, le locateur devrait remettre son avis écrit le 31 mai au plus tard.



Qu'arrive-t-il si le locataire a des enfants d'âge scolaire?

Si un locataire a des enfants d'âge scolaire vivant avec lui qui fréquentent une école à proximité de l'unité locative, il peut demeurer dans l'unité locative jusqu'à la fin de l'année scolaire (30 juin). Cette exception s'applique autant aux conventions de location périodiques qu'aux conventions de location d'une durée déterminée. Si une convention de location d'une durée déterminée prend fin durant l'année scolaire, le locateur doit fournir au locataire le préavis de trois mois lui enjoignant de quitter les lieux, tout en lui permettant de rester jusqu'à la fin de l'année scolaire.

Le locataire vivant dans une unité locative qui a été vendue et qui a reçu un préavis de trois mois lui enjoignant de quitter les lieux peut choisir de partir plus tôt. En pareil cas, le locataire n'a qu'à remettre au locateur un préavis correspondant à un terme (p. ex., un mois).

Lorsqu'un locataire reçoit un préavis lui enjoignant de quitter les lieux parce que la propriété a été vendue, le locateur doit indemniser des frais de déménagement raisonnables jusqu'à concurrence de 500 \$.

Pour en savoir plus au sujet de la vente d'une unité locative, communiquez avec le bureau de la Direction le plus proche ou consultez le site Web de la Direction de la location à usage d'habitation.



Unité locative non assujettie au Règlement sur le contrôle du loyer des locaux d'habitation

Il arrive que des unités locatives ou encore des immeubles ou ensembles résidentiels **ne soient pas assujettis au Règlement sur le contrôle du loyer des locaux d'habitation**. Cela veut dire que pour ces unités, la ligne directrice relative à l'augmentation annuelle des loyers ne s'applique pas. Les locateurs concernés peuvent donc augmenter le montant de leur loyer comme bon leur semble.

Raisons les plus courantes d'exempter un immeuble du Règlement :

- Les constructions nouvelles sont exemptées. Par exemple, si le premier locataire a emménagé dans l'immeuble après le 9 avril 2001, l'immeuble est exempté pendant 15 ans. Si le premier locataire a emménagé dans l'immeuble après le 7 mars 2005, l'immeuble est exempté pendant 20 ans.
- Si un locateur demande et obtient de la Direction de la location à usage d'habitation l'approbation nécessaire à son projet de réfection (pour l'ensemble résidentiel au complet), une exemption au Règlement s'appliquera pour une période donnée.
- Une unité en particulier d'un immeuble ou d'un ensemble résidentiel peut être aussi exemptée. C'est le cas lorsque le loyer dépasse un certain montant chaque année (le gouvernement fixe ce montant annuellement). Une exemption est également possible lorsqu'un locateur demande et obtient de la Direction de la location à usage d'habitation l'approbation nécessaire à son projet de réfection ayant trait à une unité locative déterminée.

Pendant une période d'exemption, les locateurs peuvent fixer le montant de leurs loyers comme bon leur semble une fois par année, pourvu qu'ils aient donné aux locataires concernés un préavis écrit de trois mois.

Si vous êtes un locateur et que vous avez des questions au sujet de vos unités locatives qui sont exemptées, communiquez avec le bureau de la Direction de la location à usage d'habitation le plus proche. Si vous êtes un locataire et que vous avez des questions au sujet de votre unité locative, téléphonez à la Direction ou consultez son site Web.

Le formulaire 'Avis au nouveau locataire' (Formule 2) est présenté sous un angle. Il contient des sections A, B, C et D. La section A concerne les renseignements sur le locataire (nom, adresse, code postal, ville, type d'unité). La section B concerne les renseignements sur l'ensemble résidentiel (année de construction, nombre total d'unités locatives, nombre de chambres, studio, etc.). La section C concerne les services et installations inclus dans le loyer de base (eau, chauffage, stationnement, appareils ménagers, meubles, etc.). La section D concerne l'antécédent de location (loyer de base, stationnement, intérieur, extérieur, couvert, etc.). À droite, il y a des tableaux pour le loyer précédent et le loyer proposé (date de prise d'effet, montant). Des notes indiquent que le locataire doit remplir ce formulaire et le remettre à la Direction de la location à usage d'habitation.

L'avis aux nouveaux locataires : indispensable pour les locateurs

L'Avis aux nouveaux locataires est une formule établie en vertu du *Règlement sur la location à usage d'habitation* qui indique ce qui suit :

- quel est le loyer actuel d'une unité locative et depuis quand;
- quel était le loyer précédent;
- quels seront la date et le montant de la prochaine augmentation de loyer si elle prend effet dans les trois mois suivant le début de la location;
- comment en est-on arrivé au loyer actuel si une moyenne des loyers exigibles a été établie (article 132 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*);
- tout autre renseignement exigé dans l'avis.

Il est très important que les locateurs remettent cet avis à leurs nouveaux locataires au début d'une location lorsqu'ils acceptent d'emménager dans l'unité locative. **Sans cet avis, toute augmentation de loyer autorisée qu'un nouveau locataire commence à payer au locateur après avoir emménagé pourrait être annulée.**

Cela signifie que la Direction de la location à usage d'habitation pourrait ramener le loyer au montant qu'il était avant que le locataire n'emménage. Si cela se produisait, le locateur pourrait avoir à rembourser au locataire tout montant perçu qui dépasse le montant du loyer original.

Si vous êtes un nouveau locateur ou si vous avez besoin d'aide pour remplir l'avis une première fois, veuillez téléphoner ou vous rendre au bureau de la Direction le plus proche. L'avis se trouve aussi sur le site Web de la Direction à l'intention des locateurs qui désirent le remplir et le transmettre en ligne. Vous pouvez aussi l'imprimer, le remplir et l'envoyer ou le remettre en main propre au bureau de la Direction le plus proche.

Montant maximal de la remise de loyer offerte à un nouveau locataire

La *Loi sur la location à usage d'habitation* fixe le montant maximal de la remise de loyer que les locateurs peuvent offrir aux nouveaux locataires qui déménagent dans une unité locative libre. Ce montant maximal s'applique aux locataires qui emménagent dans un **immeuble comptant trois unités ou moins**.

Il n'y a pas de limite imposée à la remise de loyer qu'un locateur peut offrir pour les unités locatives des immeubles comptant quatre unités ou plus, tant que le loyer perçu avant la remise est permis par la *Loi*.

Lorsqu'une unité locative d'un immeuble comptant trois unités ou moins est libre, le locateur peut fixer le loyer de cette unité comme bon lui semble lorsqu'il le loue à un nouveau locataire. Les locateurs fixent parfois le montant du loyer tout en proposant aux nouveaux locataires une remise pour les encourager à louer.

Le *Règlement sur la location à usage d'habitation* limite la remise de loyer s'appliquant aux immeubles comptant trois unités ou moins à 25 % du total du loyer. Par exemple, si un locateur décidait de fixer le montant du loyer à 800 \$, le montant maximal de la remise serait de 200 \$. Le montant total à payer par le locataire serait ainsi de 600 \$. Si, pour une raison donnée, la remise était supprimée, le montant total du loyer exigible serait d'au plus 800 \$.

La *Loi* précise les exigences particulières qui s'appliquent lorsqu'on propose ou supprime une remise. Si vous avez besoin d'aide ou de renseignements au sujet des remises, communiquez avec le bureau de la Direction de la location à usage d'habitation le plus proche ou consultez son site Web.

Rompre le silence entourant la violence familiale



On parle de violence familiale dans un couple lorsqu'un des partenaires use (ou a usé) de violence envers l'autre, ou est (ou a été) victime de la violence de l'autre. La violence peut être physique, psychologique ou sexuelle et toucher tout le monde.

Les locateurs et les locataires sont souvent conscients de ces mauvais traitements, mais ne savent pas comment y répondre. Il est important d'appeler la police si vous croyez qu'un voisin (ou vous-même) est en danger immédiat d'être victime d'une personne violente.

Signes qu'une personne pourrait être victime de violence familiale :

- elle présente souvent des blessures (coupures, bleus, fractures);
- elle semble en retrait ou isolée de ses amis et de sa famille;
- elle semble triste, solitaire et apeurée.

Signes qu'une personne pourrait être violente :

- elle semble jalouse et possessive et contrôler l'autre personne;
- elle critique et rabaisse l'autre personne;
- elle dirige les conversations et ne laisse pas l'autre personne parler;
- elle surveille l'autre personne en l'appelant, en lui en voyant des messages textes et en lui rendant visite souvent.

Si vous êtes victime de violence et en danger immédiat, **appelez la police**.

Si vous n'êtes pas en danger immédiat, mais que vous voulez de l'aide :

- Téléphone : 1 877 977-0007
- ATS : 1 888 987-2829

Ces numéros sans frais sont à la disposition de tous à la grandeur de la province.

Vous pouvez aussi aller au <http://www.gov.mb.ca/domesticviolence/index.fr.html>. (suite à la page 4)

La violence familiale (suite)

Pour en savoir plus sur la violence familiale et ce que vous pouvez faire :

Téléphone : 1 877 977-0777

C'est le numéro de la ligne de détresse et d'information sur la violence familiale. Vous pouvez aussi aller au http://www.gov.mb.ca/stoptheviolence/know_someone.fr.html.

Important

La *Loi sur la location à usage d'habitation* stipule que les victimes de violence familiale doivent pouvoir résilier leur convention de location si elles mettent en danger leur sécurité ou celle de leurs enfants en continuant d'habiter dans leur unité locative. Pour en savoir plus à ce sujet, veuillez téléphoner ou vous rendre au bureau de la Direction de la location à usage d'habitation le plus proche.

Comment parler aux victimes de violence familiale

Si vous jugez bon de parler à une personne qui est victime de violence familiale, voici quelques directives utiles :

- Si vous comptez parler à la victime de la violence qu'elle subit, assurez-vous qu'elle est seule dans un endroit sûr. N'abordez jamais le sujet si la personne violente est à proximité ou peut vous entendre.
- Si la victime ne veut pas parler de la violence qu'elle subit, n'insistez pas.
- Encouragez la victime de violence à appeler la ligne de détresse ou à communiquer avec un service de soutien (p. ex., responsable religieux ou travailleur social).
- Dites que vous vous inquiétez pour elle. Évitez de blâmer la victime ou de critiquer ses décisions.
- Ne parlez pas à la personne violente, car vous pourriez mettre votre sécurité ou celle de la victime en danger.

Besoin d'information?

Winnipeg

254, rue Edmonton, bureau 302
ou téléphoner au 204 945-2476

Brandon

340, 9^e rue, bureau 157
ou téléphoner au 204 726-6230

Thompson

59, chemin Elizabeth, bureau 113
ou téléphoner au 204 677-6496

1 800 782-8403 (sans frais)

Accès en ligne : manitoba.ca/rtb

En personne ou par téléphone :
Nos bureaux sont ouverts du
lundi au vendredi,
de 8 h 30 à 16 h 30

Disponible en médias substitués sur demande.

Pour vous abonner à *Portes Ouvertes*, pour commander une grande quantité d'exemplaires, pour nous soumettre vos commentaires ou pour obtenir de plus amples renseignements, téléphonez au 204 945-2476 si vous êtes à Winnipeg ou au 1 800 782-8403 (sans frais), ou visitez notre site Web à l'adresse suivante : manitoba.ca/rtb.

Manitoba 