

PORTESouvertes



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

Numéro 15, avril 2009

Chaque petit geste compte

Il est dans l'intérêt de tous les Manitobains et Manitobaines de conserver l'énergie et chaque petit geste en ce sens compte pour beaucoup. Les locataires et locataires peuvent avoir un effet très important sur la consommation d'énergie dans notre province simplement en suivant quelques-uns des conseils suivants :

- Utilisez une lampe de chevet au lieu d'un plafonnier ainsi que des lampes et des ampoules homologuées ENERGY STAR qui consomment jusqu'à 70 % moins d'énergie pour l'éclairage.
- Utilisez des ampoules éconergétiques pour les lampes utilisées plus de trois heures par jour.
- Garder les couvertures de votre lit d'eau bien remontées toute la journée, ce qui vous permettra de consommer 30 % moins d'énergie pour chauffer le lit.
- Débranchez les chargeurs de batterie pour téléphones cellulaires et assistants numériques personnels ainsi que les consoles de jeu vidéo lorsqu'ils ne sont pas utilisés. La consommation en mode de veille représente 40 % de l'énergie consommée par les appareils électroniques pour la maison.
- Éteignez les ordinateurs et l'équipement périphérique (moniteurs, imprimantes, haut-parleurs) lorsque vous ne vous en servez pas.
- Si chaque pièce est munie de son propre thermostat, baissez la température dans les pièces qui ne sont pas utilisées souvent.
- Scellez les fuites d'air dans les murs, les plinthes et autour des tuyaux pour réduire jusqu'à 50 % des pertes de chaleur.
- En hiver, fermez les stores des fenêtres orientées vers le nord pendant la journée pour conserver la chaleur.
- Branchez les appareils électroniques dans une barre multiprise et éteignez la barre lorsque les appareils ne sont pas utilisés.
- Chauffez le four à l'avance seulement pour faire la cuisson au four. Utilisez un grille-pain four, une poêle à frire électrique ou un four à micro-ondes pour préparer de petits repas.
- Utilisez une bouilloire électrique plutôt qu'une bouilloire pour dessus de cuisinière.
- Pour des raisons d'économie d'énergie et de salubrité des aliments, faites décongeler les aliments dans le réfrigérateur, plutôt que d'utiliser un four à micro-ondes ou de les laisser sur le comptoir de la cuisine.
- Laissez refroidir les aliments cuits avant de les entreposer dans le réfrigérateur.
- Pour éviter toute perte d'énergie, utilisez un foyer de cuisson qui convient à la taille de votre chaudron.
- Ne lavez que des pleines charges dans le lave-vaisselle ou la machine à laver.
- Utilisez le cycle économique du lave-vaisselle ou ouvrez la porte du lave-vaisselle après le rinçage final pour laisser sécher la vaisselle à l'air.
- Lorsque vous faites l'achat d'un appareil de divertissement à domicile, n'achetez que des produits homologués ENERGY STAR.



Pour plus d'information sur la conservation de l'énergie, consultez le site Web Voir la vie en vert à gov.mb.ca/seeinggreen/index.fr.html.

Pour vous abonner à Portes ouvertes, nous soumettre vos commentaires ou obtenir de plus amples renseignements, composez le 945-2476 de Winnipeg ou, sans frais, le 1-800-782-8403, ou visitez le site Web manitoba.ca/rtb

Cohabitations

Si vous pensez acquérir un colocataire pour partager vos frais de subsistance, voici quelques points que vous devriez prendre en considération :

La communication est un élément essentiel pour entretenir de bonnes relations et il en est de même pour les relations entre

colocataires. Avant d'emménager ensemble, établissez des lignes de conduite afin d'éviter tout problème qui pourrait survenir. Discutez de la responsabilité des tâches ménagères, de l'utilisation des biens personnels, du partage des clés et de la vie privée de chaque personne. Décidez qui sera

responsable pour payer le loyer, les factures de services publics et toute autre dépense partagée.

Vous devez prendre en compte non seulement les aspects pratiques de la cohabitation mais également les aspects personnels. Sachez, à l'avance, ce que l'autre ou les autres locataires pensent au sujet de diverses questions comme les invités qui restent pour la nuit, l'usage du tabac, le partage de la nourriture et la consommation de drogues et d'alcool. Il est préférable de se mettre d'accord au préalable sur des questions importantes pour éviter des problèmes plus tard.

N'oubliez pas que la personne qui signe le bail, ou qui accepte verbalement les conditions du locateur, est également responsable du comportement des autres colocataires. Si plus d'un locataire signe le même bail, chaque locataire est responsable du loyer et de tout dommage qui survient pendant la location. Si un locateur dépose une demande d'indemnisation après la fin de la location, il peut décider de déposer la réclamation contre tous les locataires, ou l'un des locataires seulement.



Projet de réfection ayant trait à une unité locative déterminée

Les locateurs peuvent présenter une demande d'approbation d'un projet de réfection ayant trait à une unité locative déterminée. Ce programme s'applique aux unités locatives qui ont été libérées volontairement et qui se trouvent dans des ensembles résidentiels comptant quatre unités locatives ou plus.

Pour présenter une demande d'approbation d'un projet de réfection pour une unité locative qui a été libérée ou sera libérée volontairement, le locateur doit remplir la formule *Demande d'approbation d'un projet de réfection ayant trait à une unité locative déterminée*. La formule doit être présentée à la Direction accompagnée du paiement d'un droit de 100 \$ pour le traitement de la demande, et ce, avant que le locateur ait terminé 20 % du projet de réfection.

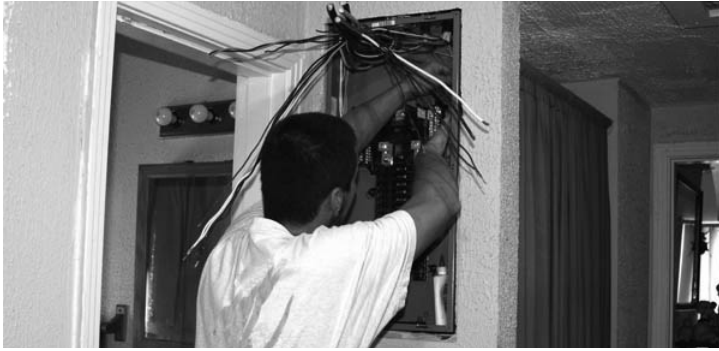
Les locateurs peuvent faire une demande pour 10 % au maximum de la totalité des unités locatives dans un ensemble résidentiel. La Direction peut exempter du contrôle du loyer un nombre maximal de 3 000 unités locatives au cours d'une année civile. Le nombre total d'unités locatives exemptées en vertu du programme ne peut pas dépasser 5 500 unités en tout temps.

En examinant la demande, la Direction tiendra compte de l'état général de l'ensemble résidentiel ainsi que de celui de l'unité locative.

Pour être approuvé, le projet de réfection doit prévoir des améliorations majeures qui accroîtront notablement la qualité de l'unité locative, notamment le remplacement d'au moins trois des éléments suivants :



Projet de réfection ayant trait à une unité locative déterminée (suite)



- kitchen cabinets or kitchen countertops and sink;
- les armoires de cuisine ou les comptoirs et l'évier de la cuisine;
- les appareils électroménagers;
- les appareils de salle de bains;
- le revêtement de sol;

- le câblage électrique,
- les portes intérieures;
- les fenêtres ou les portes panoramiques coulissantes;
- toute autre amélioration que la Direction juge acceptable.

Si la Direction approuve une demande, l'unité peut être exemptée du contrôle du loyer pendant une période maximale de deux ans. La durée de la période pendant laquelle l'unité est exemptée est déterminée de la façon suivante :

Coût de réfection de l'unité (sans compter le droit de demande)	Période d'exemption
De 3 500 \$ à 4 999,99 \$	1 an
5 000 \$ ou plus	2 ans

Vous pouvez obtenir le formulaire de demande auprès de n'importe quel bureau de la Direction de la location à usage d'habitation ou en visitant son site Web à manitoba.ca/rtb.

Règlement des différends entre locateurs et locataires

La Direction de la location à usage d'habitation a déjà réglé à l'amiable des milliers de différends entre clients, grâce à sa Section des services à la clientèle qui évite les formalités excessives.

Il arrive souvent que le personnel des services à la clientèle parvienne à résoudre un différend au téléphone à la satisfaction du locateur et du locataire. Les services à la clientèle aident les clients qui consultent la Direction à trouver des solutions à leurs problèmes. Si les deux parties s'entendent sur une solution, un agent des services à la clientèle peut rédiger un accord de médiation qui décrit ce que l'on attend d'elles. Si les parties ne peuvent pas aboutir à une entente immédiate, d'autres solutions sont possibles. Elles peuvent demander la tenue d'une audience ou la Direction peut mener une enquête plus poussée.

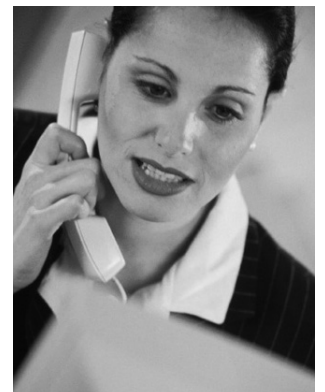
« Nos agents des services à la clientèle prennent toutes les mesures raisonnables pour aider les locateurs et les locataires à résoudre rapidement leurs différends », explique Mme Laura Gowerluk, directrice de la location à usage d'habitation. Elle souligne que les agents ont réglé à l'amiable plus de 15 000 différends depuis le lancement du nouveau système en 2005.

En principe, il est préférable avant tout d'éviter le différend, mais presque tout le monde finit tôt ou tard par se trouver en

désaccord avec une autre personne. La plupart des problèmes sont causés par des personnes qui ont enfreint sans s'en rendre compte les modalités de la convention de location ou qui ne connaissent pas leurs droits et leurs responsabilités. Prenez le temps de connaître vos droits et de comprendre les modalités de votre convention de location afin de pouvoir cultiver de bonnes relations avec votre locateur ou votre locataire.

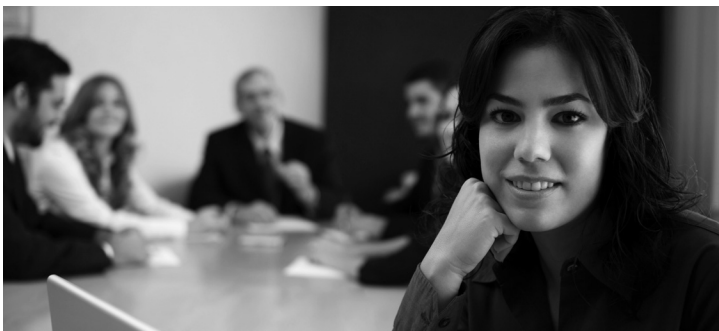
Lorsqu'un différend survient, examinez la possibilité de rencontrer l'autre personne pour essayer de trouver une solution. Lorsqu'un locateur et un locataire se rencontrent pour discuter de leur désaccord, les deux parties devraient :

- connaître leurs droits;
- comprendre le problème;
- examiner les solutions possibles;
- se montrer respectueux;
- garder leur calme;
- prendre des notes sur tout;
- savoir quand il est temps d'adopter une nouvelle approche;



Si la communication échoue et que la résolution du différend s'avère peu probable, une solution possible est d'avoir recours aux services de règlement des différends. Le locateur ou le locataire peut communiquer avec la Direction de la location à usage d'habitation à cet effet. Le simple fait d'informer l'autre personne de votre intention de demander ce service suffit parfois à l'inciter à vouloir conclure un accord.

Pour plus d'information sur le règlement des différends, communiquez avec un des bureaux de la Direction.



LES CHANGEMENTS DE SERVICES

Les changements de services sont parfois nécessaires et les locateurs doivent en informer les locataires à l'avance.

Avant que le locateur puisse réduire ou supprimer un service concernant, par exemple, la sécurité de l'immeuble ou les heures d'ouverture de la piscine, il doit en aviser les locataires par écrit au moins trois mois à l'avance.

« Les locateurs doivent parfois faire des changements si les normes et les règlements en matière de sécurité sont modifiés, explique Mme Laura Gowerluk, directrice de la location à usage d'habitation. Lorsque ces changements touchent les locataires, ils doivent être prévenus à l'avance et leur loyer doit être modifié pour tenir compte de ces changements. »

« *Les locateurs doivent parfois faire des changements si les normes et les règlements en matière de sécurité sont modifiés* »

Pour réduire ou supprimer un service, le locateur doit donner l'avis requis aux locataires touchés et demander à la Direction d'évaluer la valeur du service réduit ou supprimé. Lorsque la Direction reçoit une telle demande, elle invite les locataires à examiner les renseignements présentés par le locateur et à lui faire parvenir leurs observations écrites au sujet de la demande.

Pour déterminer la valeur d'un service réduit ou supprimé, la Direction tient compte du coût réel ou estimé que le locateur doit payer pour fournir le service ainsi que des observations des locataires. L'ordre de la Direction indiquera le montant de la réduction du loyer des locataires touchés et la date d'entrée en vigueur de la réduction.

Pour plus de renseignements concernant les exigences en matière de changement de services, consultez le Manuel des politiques et procédures de la Direction à gov.mb.ca/finance/cca/rtb/index.fr.html.

Besoin d'information?

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

254, 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 : **677-6496**

Sans frais 1-800-782-8403

Manitoba 