



Possibilité de faire approuver des projets de réfection d'unités locatives individuelles

En date du 1er novembre 2007, les locateurs peuvent faire une demande d'approbation d'un projet de réfection à la Direction de la location à usage d'habitation pour des unités locatives individuelles. Le programme ne s'applique qu'aux unités locatives qui ont été libérées volontairement et qui se trouvent dans des ensembles résidentiels comptant quatre unités locatives ou plus.

Les locateurs bénéficieront de ce programme car cela coûte moins cher de rénover une seule unité locative que la totalité des unités d'un ensemble résidentiel. De plus, le programme permet d'éliminer les frais liés à la résiliation des locations pendant les travaux de rénovation.



Ainsi, un plus grand nombre de locateurs seront en mesure d'investir dans leurs ensembles résidentiels et de les améliorer.

De nombreux locataires y verront aussi un avantage. Seuls les locataires qui occupent une unité rénovée devront payer un loyer plus élevé en raison des coûts de rénovation.

En examinant des demandes de ce genre, 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 de façon importante la qualité de l'unité locative. Il devra comprendre notamment le remplacement d'au moins trois des éléments suivants :

- les armoires 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;
- tout autre élément approuvé par la Direction.

Une unité locative approuvée dans le cadre de ce programme sera exemptée du contrôle du loyer pendant une période déterminée. La durée de la période pendant laquelle l'unité est exemptée est calculée de la façon suivante :

Coût de rénovation 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

Les locateurs qui veulent faire approuver un projet de réfection d'une unité locative déterminée qui a été libérée volontairement ou qui le sera bientôt, doivent remplir la Demande d'approbation d'un projet de réfection ayant trait à une unité locative déterminée (formule 5.1). La demande remplie doit parvenir à la Direction avant que 20 % de la totalité des travaux de rénovation soient achevés. Les demandes doivent être accompagnées du droit de traitement de 100 \$ par unité et des documents confirmant que l'unité a été libérée volontairement.

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 de ce programme ne peut pas dépasser 5 500 unités à un moment quelconque.

Vous pouvez obtenir des exemplaires du 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.

DIRECTRICE PAR INTÉRIM

Nous sommes heureux d'annoncer que depuis le 6 août 2007, Mme Laura Gowerluk est la directrice par intérim de la Direction de la location à usage d'habitation et Mme Linda Wray en est la directrice adjointe par intérim.

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

LA VENTE D'UNE UNITÉ LOCATIVE

Il se peut qu'un locateur décide de vendre une unité locative. Pendant que l'unité locative est en vente, le locateur doit donner un préavis approprié au locataire avant de montrer l'unité à un acheteur éventuel. Avant que quiconque puisse entrer dans l'unité pour la visiter, le locateur doit donner un avis au locataire ou à tout autre adulte dans l'unité. Cet avis doit :

- être donné par écrit;
- stipuler pourquoi le locateur a besoin d'entrer dans l'unité;
- fournir la date et l'heure de la visite.

Si l'heure et la date ne conviennent pas aux locataires, ils peuvent en informer le locateur. Toutefois, ils doivent donner l'occasion au locateur d'entrer dans l'unité à une autre date ou heure.

Avis au locataire

Si le locateur réussit à vendre l'unité locative, il peut donner un avis au locataire stipulant que ce dernier doit déménager. Il existe cependant certaines règles. Si un locateur envisage simplement de vendre une unité locative, il ne peut pas donner un avis au locataire lui demandant de déménager, même si l'unité est déjà sur le marché.

Un locateur ne peut donner un avis demandant au locataire de déménager que si les conditions prévues par le contrat de vente ont été remplies et que si l'acheteur demande par écrit au locateur de donner un tel avis afin que lui-même, son conjoint, son enfant adulte, l'un de ses parents, ou l'enfant adulte ou l'un des parents de son conjoint puisse occuper l'unité locative.

Si aucun enfant d'âge scolaire n'habite dans l'unité locative et que la convention de location est au mois, le locateur peut donner un préavis d'une période de versement de loyer. Si la convention de location est d'une durée déterminée, le locateur doit donner un avis au locataire stipulant qu'ils ne renouvelleront pas la convention. Un tel avis doit être donné au moins trois mois avant la date d'expiration de la convention.

Exception pour les enfants d'âge scolaire

Si le locataire réside avec un enfant d'âge scolaire dans l'unité locative et que l'enfant a accès facilement à une école à partir de l'unité, le locataire peut y demeurer jusqu'à la fin de l'année scolaire. L'année scolaire commence le 1er septembre et se termine le 30 juin.

Cette exception s'applique à la fois aux conventions de location au mois et aux conventions de location de durée déterminée. Si une convention de location de durée déterminée se termine au cours de l'année scolaire, le locateur doit donner un avis de non renouvellement trois mois à l'avance **et permettre au locataire de demeurer dans l'unité locative jusqu'à la fin de l'année scolaire.**

Résiliation anticipée de la location par le locataire

Après que le locataire a reçu l'avis lui demandant de déménager en raison de la vente de l'unité, il peut choisir de déménager plus tôt en donnant au locateur un préavis d'une période de versement de loyer.

Frais de déménagement

Lorsqu'un locateur met fin à la location en raison de la vente de l'unité locative, il doit verser au locataire un montant raisonnable ne dépassant pas 350 \$ pour couvrir les frais de déménagement.

Pour obtenir plus de renseignements à ce sujet, veuillez communiquer avec la Direction de la location à usage d'habitation en composant le 945-2476 (à Winnipeg) ou le numéro sans frais 1 800 782-8402.

Soumettez vos avis électroniquement

Les locateurs seront heureux d'apprendre qu'ils peuvent à présent remplir sur Internet l'*Avis d'augmentation de loyer* et l'*Avis au nouveau locataire* et les soumettre en ligne à la Direction de la location à usage d'habitation. La Direction a terminé les essais du système; celui-ci est maintenant en état de marche.

Le système de soumission électronique est convivial, efficace, sûr et souple. Il servira bien les utilisateurs. Pour s'en servir, le locateur doit ouvrir une session sur le site Web de la Direction à manitoba.ca/rtb et suivre les liens à partir de la page *Présentation de formules électroniques*.

Le locateur est invité à choisir l'avis qu'il veut remplir. Il doit ensuite remplir les espaces blancs, imprimer une copie pour son locataire et en garder une autre pour ses dossiers. Le système effectue même les calculs, ce qui aide à réduire le nombre d'erreurs. Le système envoie instantanément les renseignements à la Direction; le locateur ne paie donc aucuns frais postaux ou de livraison. De plus, le nouveau système permet au locateur de recevoir toute communication de la Direction beaucoup plus rapidement.

La Direction continuera à fournir des formules papier aux locateurs qui le désirent.

Préparez-vous à l'avance pour assurer votre sécurité

Chaque foyer a besoin d'un plan d'évacuation en cas d'incendie, c'est-à-dire d'un plan pour sortir de la maison ou de l'immeuble rapidement et de façon sécuritaire. Établissez un plan d'évacuation et faites un exercice avec toutes les personnes de votre domicile. Informez le gardien ou la gardienne de vos enfants au sujet de ce plan.

Élaborez un plan d'évacuation en cas d'incendie dès aujourd'hui. N'attendez pas!

Comment élaborer un plan d'évacuation

1. Trouvez toutes les sorties possibles.
2. Dessinez un plan de votre unité locative et de la maison ou de l'immeuble où elle se trouve.
3. Si cela est possible, prévoyez plus d'une façon de sortir à partir de chaque chambre. Si vous vivez dans un immeuble résidentiel, prenez en considération les procédures d'évacuation de l'immeuble fournies par le locateur.
4. Assurez-vous que toutes les personnes de votre domicile comprennent que si elles entendent le détecteur de fumée de l'unité locative, ou de la maison ou de l'immeuble, ou une personne crier « au feu », elles doivent sortir immédiatement.
5. Décidez d'un lieu de rencontre après l'évacuation de la maison ou de l'immeuble.
6. Faites régulièrement des exercices d'évacuation pour aider à prévenir la panique en cas d'incendie réel.

En cas d'incendie

1. Rappelez-vous de votre plan.

2. Évacuez immédiatement.
3. Avant d'ouvrir une porte en sortant, touchez-la. Si la porte est chaude, ne l'ouvrez pas. Trouvez une autre façon de sortir.
4. Dans les endroits remplis de fumée, rampez à quatre pattes. L'air est meilleur plus bas.
5. Appelez le service d'incendie.
6. Si une personne de votre domicile ne peut pas sortir par elle-même, essayez de trouver une autre personne qui pourrait l'aider, de préférence un pompier.
7. Rendez-vous au lieu de rencontre. S'il y a une personne qui manque, dites-le aux pompiers.
8. Allez à la rencontre des pompiers lorsqu'ils arrivent.
9. Ne retournez pas dans la maison ou l'immeuble.

Un détecteur de fumée bien installé et entretenu devrait donner aux locataires un avertissement suffisant pour qu'ils puissent évacuer la maison ou l'immeuble de façon sécuritaire. À Winnipeg, les locataires sont tenus d'installer certains types de détecteurs de fumée dans toutes les unités locatives. Ils doivent aussi tester les détecteurs régulièrement pour vérifier qu'ils fonctionnent bien et montrer aux locataires comment les utiliser et les tester.

Pour obtenir plus de renseignements sur les détecteurs de fumée, communiquez avec la Direction de la prévention des incendies de la Ville de Winnipeg en composant le 986-6358 ou avec la Direction de la location à usage d'habitation en composant le 945-2476, à Winnipeg. Si vous êtes à l'extérieur de Winnipeg, communiquez avec le service local de prévention des incendies.

LE GUIDE DES AÎNÉS DU MANITOBA UNE RESSOURCE UTILE

La ministre déléguée à la Situation des personnes âgées et le Secrétariat manitobain du mieux-être des personnes âgées et du vieillissement en santé travaillent à l'échelle du gouvernement et avec un grand nombre d'organismes, y compris des conseils de ressources et des centres pour aînés et de nombreux organismes communautaires, en vue de promouvoir la santé, l'autonomie et le bien-être de toutes les personnes âgées. Le Secrétariat travaille pour faire en sorte que les besoins et les préoccupations des personnes âgées soient pris en compte dans les dispositions législatives et les politiques et les programmes gouvernementaux.

En 2003, le Secrétariat a annoncé la mise en œuvre de la stratégie *En avant, les années! : Promotion des aînés du Manitoba*. La stratégie met l'accent sur l'élaboration d'un cadre coordonné et complet de dispositions législatives et de politiques et de programmes gouvernementaux, fondé sur les trois thèmes suivants : les soins de santé, la vie en société et la sécurité. Des questions d'intérêt particulier comprennent le logement, le transport, la santé et le bien-être, la sécurité et la gestion financière.

La province compte un solide réseau d'organismes offrant des programmes et des services aux personnes âgées qui vivent de façon autonome et à celles qui vivent dans des immeubles d'habitation ou des complexes pour personnes âgées. Des renseignements sur ces

organismes peuvent être trouvés dans le *Guide des aînés du Manitoba*. Ce guide, qui est mis à jour annuellement, peut intéresser les locataires, les locataires et les groupes communautaires.

Il se peut que les locataires veuillent aider leurs locataires âgés à trouver des services et des programmes qui leur permettent de continuer à vivre de façon autonome. Le *Guide des aînés du Manitoba* est une ressource clé pour les personnes âgées, les familles et les aidants naturels. Il contient une vaste gamme de renseignements sur les organismes pour personnes âgées, la gestion financière, le logement, les services de santé, la vie en société et la sécurité.

Pour obtenir un exemplaire du *Guide des aînés du Manitoba* ou des renseignements supplémentaires sur les programmes et les services offerts aux personnes âgées, veuillez appeler la ligne d'information téléphonique pour les personnes âgées, en composant le 945-6565 (à Winnipeg) ou le numéro sans frais 1 800 665-6565. Si vous soupçonnez qu'une personne âgée fait l'objet de mauvais traitements, vous pouvez appeler notre ligne téléphonique confidentielle pour les personnes âgées victimes de mauvais traitements, en composant le 945-1884 (à Winnipeg) ou le numéro sans frais 1 888 896-7183.

Ligne directrice de 2008 pour les augmentations de loyer

La ligne directrice de 2008 pour les augmentations de loyer a été fixée à 2 %. Cette ligne directrice, qui est établie annuellement, tient compte de la hausse des prix par rapport aux services publics, à l'impôt foncier, aux réparations et à l'entretien, et à toute autre dépense d'exploitation d'un ensemble résidentiel.

La ligne directrice s'applique à la majorité des unités locatives résidentielles, y compris les appartements, les chambres individuelles et les maisons. Certains types d'habitation en sont exemptés, dont les suivants :

- les unités locatives dont le loyer mensuel est égal ou supérieur à 1 070 \$ par mois au 31 décembre 2007;
- les foyers de soins personnels et les logements sans but lucratif dont le loyer est subventionné;
- les unités locatives rénovées qui ont été approuvées;
- les nouveaux immeubles, notamment :
 - les immeubles construits il y a moins de 15 ans et pour lesquels un premier permis d'occupation a été délivré après le 9 avril 2001 ou dont une unité locative a été occupée pour la première fois après cette date;
 - les immeubles construits il y a moins de 20 ans et pour lesquels un premier permis d'occupation a été délivré après le 7 mars 2005 ou dont une unité locative a été occupée pour la première fois après cette date.

Les locateurs peuvent demander une augmentation de loyer supérieure à la ligne directrice s'ils peuvent démontrer qu'une augmentation respectant la ligne directrice ne couvrira pas la hausse de leurs dépenses. Les locataires doivent recevoir un avis écrit de l'augmentation de loyer au moins trois mois avant la date d'entrée en vigueur de celle-ci. Les locataires peuvent s'opposer à toute augmentation de loyer, qu'elle soit supérieure ou non à la ligne directrice.

Les locateurs et les locataires qui veulent obtenir plus de renseignements sur les augmentations de loyer sont priés de communiquer avec la Direction en composant le 945-2476 (à Winnipeg) ou le numéro sans frais 1 800 782-8403. Ils peuvent aussi visiter le site Web de la Direction à manitoba.ca/rtb.

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 : **667-6496**

Sans frais 1-800-782-8403

Manitoba 