



Vie privée et droit d'entrée

Un locateur peut pénétrer dans une unité locative à toute heure raisonnable. Le fait qu'une heure soit considérée comme raisonnable dépend de la raison pour laquelle le locateur entre dans l'unité ainsi que de l'horaire et du style de vie du locataire. La Direction encourage les locateurs et les locataires à s'informer mutuellement de toute exigence particulière relative à ces visites.

Un locateur doit généralement donner un avis à un locataire avant d'entrer dans une unité locative. Le locataire doit recevoir cet avis au moins 24 heures à l'avance, mais pas plus de deux semaines à l'avance. Cet avis doit :

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

Le locataire n'a pas besoin d'être présent lorsque le locateur pénètre dans l'unité locative. Dans la mesure où le locateur donne l'avis approprié, il a le droit d'entrer. Si l'heure et la date ne conviennent pas au locataire, il peut en informer le locateur. Si le locataire veut changer l'heure ou la date, il doit proposer une autre heure ou date raisonnable à laquelle le locateur peut entrer dans l'unité. Le locataire doit avoir une raison valable pour changer l'heure ou la date. Le fait que le locataire ne peut pas être présent au moment de la visite ne constitue pas une raison valable.

Une fois qu'il a donné un avis au locataire, le locateur (ou une personne qu'il a embauchée) peut entrer dans l'unité locative pour :

- faire des réparations;
- inspecter l'unité locative;
- faire visiter les lieux à d'éventuels acheteurs;
- permettre une inspection pour des raisons d'hypothèque ou d'assurance.

Le locateur (ou une personne qu'il a embauchée) peut entrer dans une unité locative sans préavis :

- en cas d'urgence;
- si le locataire lui donne l'autorisation au moment de sa demande;
- pour montrer l'unité locative à d'éventuels locataires une fois que le locataire actuel a donné ou reçu un avis de fin de location;

- pour inspecter les lieux le jour du déménagement du locataire.

Entrée dans l'unité locative pour la montrer à d'éventuels locataires

Le locateur a le droit de pénétrer dans une unité locative pour la faire visiter à des locataires éventuels une fois que le locataire a donné ou reçu un avis de fin de location. Un locateur n'a pas besoin d'avertir le locataire avant de faire visiter l'unité. Toutefois, on recommande au locateur d'informer le locataire qu'il fera visiter l'unité sans préavis. Si le locataire travaille le soir



ou la nuit et dort le jour, il devrait en informer le locateur. Le locateur et le locataire seront alors en mesure de fixer des heures précises pour faire visiter l'unité.

Le locataire doit permettre au locateur de faire visiter l'unité locative à des locataires éventuels. Si le locataire ne coopère pas, le locateur ne réussira peut-être pas à relouer l'unité. Si le locateur ne reçoit pas de loyer parce que le locataire actuel refuse de le laisser entrer, le locateur peut faire une demande d'indemnisation.

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

Nettoyage du printemps

Fenêtres

Les locataires d'une habitation unifamiliale de plain-pied doivent nettoyer les vitres intérieures et extérieures de toutes les fenêtres.

Les locataires d'un ensemble résidentiel à plusieurs étages doivent nettoyer les vitres intérieures et les glissières de toutes les fenêtres.

Les locataires doivent nettoyer l'extérieur des portes et des fenêtres qui s'ouvrent sur un balcon.

Les locataires d'ensembles résidentiels à plusieurs étages sont tenus de nettoyer l'extérieur des fenêtres (y compris celles du rez-de-chaussée), sauf les portes et les fenêtres de balcons. Les locataires sont responsables même s'il s'agit de fenêtres coulissantes.

Le nettoyage des fenêtres *une fois par an* est considéré comme faisant partie du maintien de l'apparence de toute unité locative. Les locataires n'ont pas besoin de demeurer dans une unité pendant une période précise avant de pouvoir demander au locateur de nettoyer les fenêtres. En cas de litige, le locateur ou le locataire peut demander au personnel de la Direction de décider si la demande du locataire est raisonnable.

Gouttières

Les locataires sont tenus d'enlever les feuilles ou tout autre débris des gouttières pour que l'eau puisse couler librement dans les tuyaux de descente.

Entretien courant du jardin

Les locataires d'une habitation unifamiliale sont responsables de l'entretien courant du jardin. L'entretien courant du jardin comprend la tonte du gazon, le déneigement, le désherbage des massifs de fleurs et du jardin, la taille des arbustes et la lutte contre les mauvaises herbes dans les aires non cultivées.



Les locataires d'une maison en rangée, d'un duplex ou d'un triplex qui ont la jouissance exclusive du jardin ou d'une partie du jardin, sont généralement responsables de l'entretien courant de cette partie du jardin. Un locateur et un locataire peuvent convenir d'autres arrangements en vertu de la convention de location.

S'il n'y a pas de jardin, les locataires doivent obtenir la permission du locateur avant de bêcher un jardin.

Les locataires ne sont pas responsables des grands travaux tels que la taille des arbres. Les locataires peuvent être responsables de la vaporisation d'insecticide sur les arbres et du traitement des pelouses contre les insectes et les mauvaises herbes si la convention de location le prévoit. Si la convention de location ne le prévoit pas, cette responsabilité incombe au locateur.

Les locataires sont responsables de l'entretien courant du jardin dans les parties communes des ensembles résidentiels.

Responsabilités liées à l'achat et à la vente d'un bien de location

→ À la date de prise de possession, le vendeur doit :

- verser la totalité des dépôts de garantie et de l'intérêt approprié détenus au nouveau propriétaire;
- remettre à l'acheteur un relevé indiquant :
 - le nom de chaque locataire qui a versé un dépôt de garantie ainsi que le numéro de l'unité locative qu'il ou elle occupe;
 - le montant initial du dépôt de garantie, la date à laquelle il a été payé et le montant de l'intérêt approprié à la date de transfert.

→ À la date de prise de possession, l'acheteur doit donner à chaque locataire un avis indiquant :

- le nom, l'adresse et le numéro de téléphone du nouveau locateur;
- le montant du dépôt de garantie et de l'intérêt approprié qu'il a reçu du locateur précédent pour son unité locative.

Remarque importantes pour les nouveaux locataires : En tant que nouveau locateur, vous êtes tenus de renvoyer à vos locataires lorsqu'ils déménagent leur dépôt de garantie et l'intérêt approprié, **même si vous n'avez pas reçu cet argent du propriétaire précédent.**

Le rapport sur les antécédents en matière de loyer : un élément essentiel du plan d'achat

Si vous songez à acheter un immeuble d'appartements, un rapport sur les antécédents en matière de loyer peut vous aider à éviter de mauvaises surprises. Ce rapport permet aux acheteurs potentiels d'un immeuble d'appartements ou d'un ensemble résidentiel d'obtenir les renseignements dont ils ont besoin pour prendre une décision d'investissement éclairée.

« Nos rapports sur les antécédents en matière de loyer contiennent des renseignements sur le bien-fonds, y compris les réparations non exécutées et les augmentations de loyer inappropriées, a souligné la directrice par intérim de la Direction de la location à usage d'habitation, M^{me} Laura Gowerluk. Il nous faut tout simplement une autorisation écrite du propriétaire inscrit du bien-

fonds pour fournir aux acheteurs potentiels les renseignements qui se trouvent dans nos dossiers. »

Il est possible de se procurer le formulaire de demande d'un rapport sur les antécédents en matière de loyer en téléphonant à la Direction au 945-2476 (à Winnipeg) ou au numéro sans frais 1 800 782-8403. Le formulaire se trouve aussi en ligne à manitoba.ca/rtb. Un rapport pour un ensemble résidentiel comportant quatre unités locatives ou moins coûte 150 \$. Un rapport pour un ensemble résidentiel comportant plus de quatre unités locatives coûte 300 \$.

Ces renseignements sont importants, car le

nouveau locateur est responsable si l'ancien locateur n'a pas respecté la *Loi sur la location à usage d'habitation*. S'il y a une augmentation non autorisée du loyer, la Direction peut :

- d'une part, ramener le montant des loyers de l'ensemble résidentiel au niveau où il était à la date de la première augmentation non autorisée;
- d'autre part, obliger le nouveau locateur à rembourser aux locataires le loyer qui est supérieur au montant autorisé.

La responsabilité du nouveau locateur de rembourser ce montant est limitée à une *période de deux ans* précédant le changement de locateur.

LES PRIVILÈGES DE STATIONNEMENT

Si l'unité locative comprend un emplacement de stationnement attribué, le locateur doit inclure dans la convention de location écrite les renseignements sur l'emplacement, que le locataire s'en serve ou non.

Si le locataire choisit de ne pas se servir de son emplacement de stationnement attribué, il peut :

- permettre à ses invités de stationner à cet emplacement, après avoir donné le numéro des plaques d'immatriculation pertinentes au locateur;
- louer l'emplacement à quelqu'un d'autre, sous réserve de l'autorisation du locateur;
- permettre au locateur de louer l'emplacement à quelqu'un d'autre.

« Le locateur peut établir des règles raisonnables relatives à l'utilisation des emplacements de stationnement attribués aux locataires et de ceux réservés aux visiteurs, indique M Darren Cooper, chef des services à la clientèle. Les locataires doivent être au courant des règles de stationnement et de la manière dont elles seront appliquées. Par exemple, le locateur pourrait poser des panneaux avertissant du risque de remorquage. »

Le locateur pourrait aussi fournir des renseignements par écrit sur les obligations en matière de stationnement, y compris pour ce qui touche au déneigement, aux prises pour chauffe-moteur et au stationnement pour la nuit de la voiture d'un invité.

Pour obtenir plus de renseignements, parlez à votre locateur ou visitez notre site Web manitoba.ca/rtb.

Lutte antiparasitaire dans les unités locatives

« La lutte antiparasitaire donne les résultats les meilleurs lorsque les locateurs et les locataires travaillent ensemble à éviter les parasites », affirme le chef par intérim de la Section des services d'enquête, M. Kim Morris.

De manière générale, les locateurs sont responsables de la lutte contre les parasites dans leurs immeubles. On entend ici par *parasite* les insectes, telles les coquerelles ou les punaises, ou les rongeurs, comme les souris ou les rats.

Les locateurs sont notamment tenus :

- d'examiner les plaintes concernant les parasites dans une unité locative ou un ensemble résidentiel;
- de se débarrasser des organismes nuisibles en recourant aux méthodes communément acceptées, comme la vaporisation d'insecticide ou l'installation de pièges à rongeurs;
- de faire toute réparation nécessaire, comme de boucher les trous dans une fondation, pour empêcher tout organisme

nuisible de pénétrer dans l'unité locative ou l'ensemble résidentiel.

Les locataires ont eux aussi des responsabilités dans la lutte antiparasitaire. Ils doivent entre autres :

- tenir l'unité locative dans un état de propreté et d'ordre raisonnables pour essayer d'empêcher les parasites d'y pénétrer et de s'y multiplier;
- signaler tout problème de parasites au locateur pour que ce dernier puisse s'y attaquer avant qu'ils ne se répandent dans d'autres unités;
- permettre au locateur, ou à une personne engagée par le locateur, de pénétrer dans l'unité pour se débarrasser des parasites;
- suivre les instructions du locateur ou de l'exterminateur de vider des placards ou des armoires, de déplacer des meubles ou d'effectuer toute préparation nécessaire à l'extermination pour que le traitement soit aussi efficace que possible.

Calcul de l'intérêt sur un dépôt de garantie

Un dépôt de garantie est la somme que le locataire verse au locateur avant le début de la location. Le dépôt de garantie ne peut pas représenter plus de la moitié du loyer pour le premier mois. Le locateur conserve cette somme jusqu'à ce que le locataire déménage. Lorsque la location prend fin, le locateur doit rembourser le dépôt de sécurité, avec intérêts, au locataire. Toutefois, le locateur peut faire une réclamation à l'égard du dépôt de sécurité pour un loyer non réglé, des dommages, des frais de nettoyage extraordinaire ou une autre obligation du locataire.

Le taux d'intérêt sur les dépôts de garantie est fixé régulièrement par le gouvernement. Pour calculer l'intérêt sur un dépôt de garantie, le locateur ou le locataire peut téléphoner à la Direction de la location à usage d'habitation en composant le 204 945-2476 (à Winnipeg) ou le numéro sans frais 1 800 782-8403, et suivre les directives pour arriver aux renseignements sur les dépôts de garantie. Il peut également se servir de l'outil de calcul de l'intérêt sur les dépôts de garantie qui se trouve sur le site Web de la Direction à l'adresse suivante : manitoba.ca/rtb.

Le taux d'intérêt pour 2008 est de 0,5 %.



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 