



Pourquoi acheter une assurance responsabilité locative?

La majorité des locataires savent que les propriétaires ont des assurances couvrant leurs immeubles — les murs, les planchers, les portes, les appareils. Mais les locataires devraient aussi savoir que l'assurance souscrite par un propriétaire, appelée l'assurance de la responsabilité civile des bailleurs, ne couvre pas leurs objets personnels, tels que les meubles, s'ils sont détruits ou endommagés par le feu ou un acte de vandalisme.

Les locataires doivent aussi payer tout dommage accidentel causé par eux à toute partie de l'immeuble du propriétaire. Ils sont également responsables de tout dommage causé par eux aux biens personnels des autres locataires. Si, par exemple, en cuisinant un repas, vous allumez accidentellement un incendie qui se propage à d'autres logements ou à d'autres parties de l'immeuble, vous pouvez être tenu pour responsable du paiement des frais de réparation de tout dommage causé à l'immeuble (ce qui comprend les autres logements), de même que des frais de remplacement de tous les biens endommagés dans les autres logements.

Par conséquent, une assurance contre le risque locatif peut apporter la paix d'esprit aux locataires.



Pourquoi devrais-je me payer une assurance responsabilité locative?

Une assurance responsabilité locative vous aidera à payer le remplacement des biens volés ou, selon le cas, le remplacement ou la réparation des biens détruits ou endommagés par le feu, la fumée ou l'eau, par vandalisme ou par des actes similaires. Même si vous possédez peu de choses de haut prix, cela pourrait vous coûter très cher de remplacer tous vos meubles, vêtements, livres

et CD, votre ordinateur ou d'autres machines et appareils électroniques, vos articles de sport, bijoux et ustensiles de cuisine.

Cette assurance vous protège aussi contre le coût des dommages que vous pourriez causer accidentellement à autrui. Vous pourriez être tenu pour responsable de ces dommages, même lorsque c'est un invité qui les cause. En outre, un invité qui se blesse dans votre logement peut vous poursuivre pour dommages. Vous pourriez ainsi être tenu pour responsable si, par exemple, une personne se trouvant chez vous se prend les pieds dans un tapis ou tombe d'un escabeau.

L'assurance responsabilité locative coûte-t-elle cher?

On peut se procurer une assurance responsabilité locative à peu de frais. Le coût exact de la police dépend de la valeur des biens assurés et du montant de la garantie. Compte tenu de ce qu'il vous en coûterait pour remplacer vos biens et de l'importance de protéger autrui, cela peut s'avérer un sage investissement.

Quels sont les types d'assurance responsabilité offerts sur le marché?

L'assurance responsabilité locative couvre deux domaines distincts : la responsabilité civile et les biens meubles.

La responsabilité civile s'entend de quelque chose d'analogue à ce qui est habituellement visé par une police d'assurance des propriétaires occupants. Cette garantie protège le locataire si lui ou un invité cause des dommages à l'immeuble. Elle protège aussi le locataire contre les réclamations et les poursuites pour blessures subies dans son logement.

La partie de la police qui vise les biens meubles traite de la réparation et du remplacement des biens endommagés ou détruits.

Les frais de subsistance supplémentaires sont une autre garantie à prendre en considération. En vertu d'une police comprenant cette garantie, l'assureur indemniserait le locataire de ses frais de séjour dans un hôtel ou un autre appartement si le locataire ne peut habiter l'immeuble ou son logement pendant les réparations. Certaines polices peuvent inclure le paiement du montant réel des repas et de la note d'hôtel. *(suite à la page 2)*

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

Pourquoi acheter une assurance responsabilité locative? (suite)

Assurez-vous de savoir pendant combien de temps la compagnie d'assurance accepte de payer les frais de subsistance : les assureurs limitent parfois les sommes payables à ce qu'ils considèrent comme une période de temps raisonnable.

Que dois-je attendre d'une assurance responsabilité locative?

Comme il n'y a pas de police standard dans le domaine du risque locatif, vous seriez avisé d'examiner ce que les assureurs vous offrent avant d'acheter. Demandez quelles sont les situations prévues par la police que l'on vous offre. À titre d'exemple, certaines polices excluent le vandalisme ou les dommages causés par une inondation.

Une assurance tous risques couvre une liste étendue de sinistres, tandis qu'une assurance contre des risques particuliers (risques désignés) couvre seulement les sinistres énumérés dans la police.

Demandez à l'assureur de vous préciser si la police proposée couvre le coût total des biens meubles (valeur au jour du sinistre) ou le coût de leur remplacement (valeur à neuf).

Certaines polices tiennent compte de la dépréciation des biens (la diminution de leur valeur due à une usure normale), alors que le locataire devra payer le plein prix pour les remplacer. Assurez-vous, également, de couvrir non seulement le prix de vos biens, mais aussi, au besoin, les frais engagés pour les faire nettoyer ou réparer (par exemple, en cas d'incendie ou de dommages causés par l'eau).

Il est de la plus haute importance que vous demandiez à l'assureur de vous expliquer exactement ce que la police proposée couvre — et ne couvre pas. Si vous ne comprenez pas bien la signification d'un terme en particulier, demandez une explication détaillée. Vous voudrez peut-être en savoir plus au sujet de :

- la responsabilité civile
- la garantie
- les frais de subsistance supplémentaires
- la valeur à neuf
- le vol
- les franchises
- les rabais
- les articles expressément assurés

Où les locataires peuvent-ils acheter une assurance responsabilité locative?

L'assurance responsabilité locative est vendue par la plupart des compagnies d'assurance et des courtiers indépendants. Comme les prix varient, faites le tour des fournisseurs et comparez le prix et le contenu des diverses polices.

ENTRETIEN DES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE DES FOYERS ET DES CHEMINÉES

Les propriétaires sont responsables de l'entretien de tout le matériel de chauffage et du nettoyage et de l'entretien des cheminées de foyer. Toutefois, ils ne sont pas responsables du nettoyage des conduits ou des trappes d'aération, à moins qu'ils soient obstrués et ne permettent pas à l'air de se rendre dans une pièce.

En règle générale, les propriétaires ne sont pas tenus de nettoyer les conduits pour les locataires souffrant d'allergies ou de problèmes respiratoires. Un propriétaire peut devoir nettoyer les conduits si l'office régional de la santé délivre une ordonnance à cette fin, ou si les assurances données par le propriétaire au sujet des conduits s'avèrent erronées.

Prenons pour exemple un locataire qui fait part au propriétaire de son allergie au poil de chat avant d'accepter de louer un logement. Si le propriétaire lui donne l'assurance qu'il n'y a eu aucun chat dans le logement et que le locataire découvre, une fois démenagé, du poil de chat dans les conduits, il incomberait alors au propriétaire de nettoyer les conduits.

Les propriétaires doivent toujours s'assurer que la température dans leurs logements respecte les normes minimales de la province. Bien qu'il n'y ait pas de date fixe pour allumer le chauffage, la température dans un immeuble ou dans un logement ne peut jamais être inférieure à 18,3 °C (65 °F), et

ce, à tout moment durant l'année. Pendant le jour, entre 7 h et 23 h, le propriétaire doit s'assurer que la température ne descend jamais sous les 21 °C (70 °F). Un locataire qui croit que le propriétaire ne se conforme pas aux normes minimales de chauffage devrait communiquer avec son bureau local de la salubrité de l'environnement.

La Direction de la location à usage d'habitation considère généralement la situation comme urgente lorsqu'une installation de chauffage ne fonctionne pas convenablement pendant les mois d'hiver et rappelle aux propriétaires leur obligation de voir à l'inspection et à l'entretien réguliers de leur matériel de chauffage afin de s'assurer qu'il ne tombe pas en panne pendant les jours froids.

Le locataire est responsable du nettoyage du foyer et des trappes d'aération (au plancher et au plafond) installés dans son logement. Si la chaudière se trouve dans le logement, le propriétaire peut demander au locataire de remplacer le filtre dans celle-ci et l'informer de la fréquence de ce remplacement et du type de filtre requis.

Les locataires et les propriétaires qui ont des questions au sujet des travaux de réparation et d'entretien de leur immeuble peuvent obtenir de l'information auprès de la Direction de la location à usage d'habitation.

Lutte contre la punaise des lits

Les locataires ont l'obligation de maintenir leur logement dans un état qui respecte les normes d'hygiène. Toutefois, peu importe le soin que les gens mettent à nettoyer et tenir leur maison propre, la punaise des lits demeure un problème répandu, particulièrement dans les logements où les locataires changent fréquemment.

Ce petit insecte hématophage brun se déplace principalement par la voie des bagages, des vêtements, des meubles, des lits et des articles de literie. Il peut aussi se déplacer le long des conduites d'eau, des gouttières, des fenêtres et des murs. La présence de punaises de lits ne signifie pas que l'hygiène ou l'entretien ménager laissent à désirer.

De forme ovale et mesurant quelque 6 mm (1/4 po), la punaise des lits possède un corps et une tête à la fois larges et aplatis. Elle se nourrit surtout dans les endroits obscurs ou faiblement éclairés. Elle se tient à proximité des meubles dans lesquels les personnes dorment ou s'assoient de longs moments et préfère se cacher dans les étoffes (comme la doublure et les coutures d'un matelas ou d'un canapé), ainsi que dans les fentes ou les rainures des boiseries et des surfaces de papier.

La piqûre de punaise est habituellement indolore, mais la salive toxique injectée par cet insecte au moment où il pique peut par la suite causer de fortes démangeaisons ou de petites plaies et des inflammations cutanées. Gratter les piqûres peut entraîner une infection suffisamment grave pour nécessiter des soins médicaux.

Venir à bout d'une invasion de punaises des lits requiert l'application d'une stratégie intégrée d'intervention antiparasitaire par des professionnels de la lutte contre les insectes et les animaux nuisibles. Il n'est cependant pas nécessaire d'utiliser des produits chimiques pour réduire le risque de transporter des punaises d'un endroit à un autre.

- Laver la literie et les vêtements à l'eau chaude (50 °C, ou 120 °F) additionnée d'un détergent à lessive.
- Mettre les objets dans un sac à ordures de couleur sombre qu'on laissera exposé au soleil pendant plusieurs heures.
- Déposer le linge directement du panier ou du sac dans la laveuse, puis directement dans la sècheuse, et ensuite dans un sac ou un panier bien propre.

Ne pas laisser de linge sur les autres machines et appareils, les tables ou le plancher.

- Faire sécher le linge à température élevée ou sur des cintres accrochés à la pomme de douche.

Vous pouvez aussi réduire le risque de vous retrouver avec des punaises des lits en usant de prudence quand vous recevez d'occasion un lit, de la literie, un matelas, des vêtements, des meubles, etc.

- Avant d'acheter d'occasion, vérifiez auprès du vendeur si le bien a été inspecté ou traité contre la punaise des lits.
- Examinez régulièrement vos meubles, vêtements et articles de literie, particulièrement si vous avez déménagé depuis peu.
- Nettoyez et passez l'aspirateur régulièrement; retirez le sac de l'aspirateur et mettez-le immédiatement dans un sac de plastique, scellez le sac de plastique et déposez-le dans une poubelle située à l'extérieur.

Invasions de punaises des lits : Obligations des propriétaires et des locataires

Les propriétaires ont l'obligation de débarrasser leurs immeubles des insectes nuisibles qui s'y trouvent. Si un immeuble est envahi par des insectes nuisibles, **le propriétaire doit** :

- Prendre les dispositions nécessaires pour que les insectes soient exterminés le plus tôt possible.
- Informer les locataires (de préférence par écrit) du problème et des mesures que les locataires devront prendre pour permettre aux exterminateurs de faire leur travail convenablement.
- Informer les locataires quand des produits chimiques potentiellement dangereux seront utilisés pour repousser l'invasion.

Si un locataire doit se défaire de biens personnels à cause de la présence de punaises des lits et qu'il peut faire la preuve que l'invasion est due à la négligence du propriétaire, le propriétaire pourra être tenu pour responsable des pertes pécuniaires du locataire.

Une fois que le propriétaire a avisé les locataires des mesures en cours pour exterminer les insectes nuisibles, **les locataires doivent** suivre les instructions du propriétaire, notamment :

- Laver la literie, les vêtements, les housses de protection des meubles, etc.
- Nettoyer tout le logement avec un aspirateur, y compris les lits, sommiers, canapés, fauteuils, chaises et tabourets. Sceller les sacs d'aspirateur utilisés et les jeter dans une poubelle située à l'extérieur.
- S'assurer que tous les aliments sont conservés au réfrigérateur ou dans des contenants de plastique scellés et laver toutes les surfaces de la cuisine et de la salle de bain à l'eau chaude savonneuse.
- Enlever tous les objets qui se trouvent le long des murs et des plinthes, sur les tablettes et dans les espaces de rangement, et les couvrir ainsi que les

meubles avec des housses de plastique.

- Retirer les animaux de la maison.
- Attendre quatre heures (une fois les travaux d'extermination terminés) avant de réintégrer le logement.

Les locataires doivent collaborer avec les propriétaires et suivre les directives de ces derniers pour lutter contre les insectes nuisibles. Les locataires qui ne se conforment pas risquent de recevoir un avis d'éviction. Si un locataire ne collabore pas pleinement avec le propriétaire et que ce manque de collaboration entraîne des opérations d'extermination plus coûteuses, le propriétaire peut demander à être indemnisé de ses frais supplémentaires.

Pour plus amples renseignements, communiquer avec la Direction de la location à usage d'habitation ou visiter son site Web à l'adresse gov.mb.ca/finance/cca/rtb/index.fr.html.

ALERTE AUX INTRODUCTIONS PAR EFFRACTION

Le Service de police de Winnipeg signale une augmentation du nombre d'introductions par effraction réalisées au moyen d'une méthode particulière de **CROCHETAGE** qui n'est pas sans rappeler celle utilisée pour la pêche sous la glace. Les cambrioleurs s'attaquent aux portes munies d'une serrure à pêne dormant en perçant dans le bois, au-dessus de la serrure, un trou légèrement incliné vers le bas. Une fois le trou pratiqué, généralement à la chignole, les cambrioleurs y insèrent un bout de cintre ou un objet semblable qu'ils utilisent pour dégager le pêne de la gâche.

Un suspect récemment arrêté à Winnipeg a décrit cette méthode particulière d'effraction et indiqué qu'elle croissait en popularité dans le milieu criminel local. Plusieurs appartements ont ainsi été cambriolés. Nous demandons donc aux propriétaires, gestionnaires immobiliers et concierges d'être aux aguets et de se méfier de cette méthode d'effraction, de voir à améliorer, le cas échéant, la sécurité de leurs serrures et de tout autre mécanisme de verrouillage de leurs portes, et de signaler à la police toute introduction par effraction.

Chacune des portes donnant directement accès à un logement devrait être munie d'un **ÉCUSSON** (aussi nommé entrée de serrure) afin d'améliorer la sécurité antivol. Un écusson comportant une plaque fixée de part et d'autre de la serrure ou « enveloppant » celle-ci en formant un boîtier autour d'elle peut être installé sur toute porte munie d'une serrure à pêne dormant. Les deux plaques ou le boîtier doivent être fixés de l'intérieur avec des boulons de carrosserie ou des vis à tête hexagonale qui ne peuvent pas être dévissés de l'extérieur. Cet assemblage de plaques métalliques complique le travail des cambrioleurs puisqu'il rend les portes de bois moins vulnérables à leurs assauts.

Il y a essentiellement deux types de cambrioleurs, le professionnel aguerré ayant recours à des outils et à une méthode comme ceux décrits ci-dessus et l'opportuniste chanceux qui réussit simplement à forcer les portes auxquelles il s'attaque ou à les enfoncer à coups de pied. La bonne serrure est celle qui peut dissuader le professionnel et résister à l'opportuniste. Le cambrioleur qui force une porte doit souvent la réussite de son méfait à une serrure ou à un montage peu fiables. Mais même une serrure peu solide peut être renforcée d'une manière appréciable en remplaçant la gâche ordinaire (la pièce métallique fixée au chambranle de la porte et dans laquelle s'engage le pêne de la serrure) par un Écusson (type boîtier) fixé avec des boulons, plus robuste. Même une porte munie de la serrure la plus faible qui soit résistera davantage aux coups de pied si la gâche est robuste.

Nous encourageons les entreprises de location et de gestion immobilière qui désirent apporter des améliorations aux serrures de leurs logements à s'enquérir auprès de leur serrurier local du coût d'une telle mise à niveau. Une vérification faite auprès d'une entreprise winnipégoise a révélé des prix unitaires variant de 12 \$ à 30 \$ pour l'achat de divers types d'écussons. Pour plus de renseignements sur la sécurité des immeubles, veuillez consulter le site Web du Service de police de Winnipeg à l'adresse suivante : **winnipeg.ca/police/** (sous le menu Crime Prevention (Apartment Security)).

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 