

Bureaux de la Direction :

155, rue Carlton,
bureau 1700
Winnipeg (Manitoba)
R3C 3H8
Tél. : 204-945-2476
Sans frais : 1 800 782-8403
Télécopieur : 204-945-6273
courrier électronique :
rtb@gov.mb.ca

340, 9^e rue, bureau 143
Brandon (Manitoba)
R7A 6C2
Tél. : 204-726-6230
Sans frais : 1 800 656-8481
Télécopieur : 204-726-6589
courrier électronique :
rtbbrandon@gov.mb.ca

59, promenade Elizabeth
bureau 113
Thompson (Manitoba)
R8N 1X4
Tél. : 204-677-6496
Sans frais : 1 800 229-0639
Télécopieur : 204-677-6415
courrier électronique :
rtbthompson@gov.mb.ca

Branch Offices:

1700 – 155 Carlton St.
Winnipeg MB R3C 3H8
Tel. 204-945-2476
Toll-free: 1-800-782-8403
Fax: 204-945-6273
E-mail: rtb@gov.mb.ca

143-340 9th Street
Brandon MB R7A 6C2
Tel. 204-726-6230
Toll-free: 1-800-656-8481
Fax: 204-726-6589
E-mail:
rtbbrandon@gov.mb.ca

113-59 Elizabeth Dr.
Thompson MB R8N 1X4
Tel. 204-677-6496
Toll-free: 1-800-229-0639
Fax: 204-677-6415
E-mail:
rtbthompson@gov.mb.ca

La Direction de la location à usage d'habitation

RENSEIGNEMENTS

Enregistrer votre ensemble résidentiel à titre de condominium : ce que vous devez savoir en tant que locateur ou propriétaire

Si vous possédez un ensemble résidentiel et que vous voulez l'enregistrer à titre de condominium, vous devez suivre certaines règles. Ces renseignements vous aideront à respecter toutes les étapes nécessaires à l'enregistrement de votre ensemble.

Ce que vous devriez savoir avant de commencer :

- Vous devrez signer une déclaration solennelle indiquant que vous n'avez donné un avis de résiliation à aucun locataire, sauf **pour motif valable** (p. ex. : non-paiement du loyer, dommages causés dans la partie privative), dans les douze mois précédant l'enregistrement de l'ensemble.
- Si vous avez donné un avis de résiliation pour une raison **autre qu'un motif valable** (p. ex. : rénovations), il vous faudra attendre **un an** avant d'enregistrer votre bâtiment.
- Si vous avez reçu **une exemption de contrôle du loyer** à cause d'un projet de réfection, vous devez attendre **quatre ans** à compter de la date à laquelle commence l'exemption avant de pouvoir enregistrer votre ensemble. La direction inscrira un avis sur le titre auprès du Bureau des titres fonciers, ce qui empêchera tout enregistrement sur la période de quatre ans.
- Si vous décidez de vendre les unités de l'ensemble résidentiel, vous devez offrir aux locataires la possibilité d'acheter leur unité au même prix de vente que vous demanderiez au public.

Il serait bon de communiquer avec votre municipalité ou votre ville pour vous assurer qu'il n'y a pas de restrictions sur les conversions en condominiums dans votre secteur, ou pour vous informer de toute règle qui pourrait vous concerner.

Le processus :

Avis n° 1 : Projet d'enregistrement d'une déclaration

Vous devez signifier cet avis à tous vos locataires, en leur disant que vous prévoyez de convertir votre ensemble résidentiel en condominiums. Tous les locataires doivent recevoir l'avis au moins **six mois** avant la date à laquelle vous prévoyez d'enregistrer vos documents relatifs au condominium au Bureau des titres fonciers. Vous devez aussi, jusqu'à la date d'enregistrement, donner cet avis à tout nouveau locataire emménageant après la distribution de l'avis original.

Cet avis doit comporter les renseignements suivants :

1. le nom du locataire ou du titulaire d'un **droit de premier refus** (**remarque** : les locataires ayant reçu un ordre de quitter l'unité locative parce que le locateur y procède à des travaux de rénovation ont le droit de réintégrer ladite unité après la fin des rénovations. Ceci s'appelle un **droit de premier refus**);
2. l'adresse de l'unité locative;
3. l'adresse de l'ensemble résidentiel;

4. l'indication de votre intention d'enregistrer une déclaration sous le régime de la *Loi sur les condominiums* visant l'unité locative et l'ensemble résidentiel;
5. la date approximative à laquelle la déclaration sera présentée en vue de son enregistrement, laquelle date doit tomber au plus tard 12 mois après celle à laquelle l'avis est remis au premier locataire (p. ex. si vous donnez au premier locataire l'avis de l'enregistrement proposé le 1^{er} janvier, votre date approximative de soumission de la déclaration doit tomber avant le 31 décembre de la même année).

Vous devez également inclure les termes suivants dans votre avis écrit :

Renseignements importants

Lorsqu'une déclaration est enregistrée sous le régime de la *Loi sur les condominiums*, votre unité locative devient une partie privative. Vous avez le droit de recevoir le présent avis au moins six mois avant l'enregistrement de la déclaration.

Si vous êtes encore locataire ou titulaire d'un droit de premier refus lorsque la déclaration est enregistrée, vous avez également le droit de recevoir un avis de cet enregistrement. Après l'enregistrement de la déclaration, si vous êtes locataire ou si vous retournez vivre dans l'unité locative en vertu d'un droit de premier refus, vous pourrez continuer à y demeurer :

- pendant une période d'au moins deux ans; ou
- pendant une période égale à celle durant laquelle vous avez occupé de façon continue une ou des unités locatives de l'ensemble résidentiel à la date de réception de l'avis d'enregistrement, la plus longue de ces périodes étant retenue.

Si vous retournez vivre dans l'unité locative en vertu d'un droit de premier refus, la période d'occupation continue sera réputée comprendre la période allant de la date de résiliation de votre location à la date à laquelle vous avez reçu l'avis d'enregistrement.

S'il désire vendre l'unité locative, le propriétaire doit d'abord vous l'offrir au prix auquel elle est ou sera offerte à d'autres personnes et selon des modalités au moins aussi intéressantes que celles qu'il leur offre. Si vous décidez de ne pas acheter l'unité, vous ne perdez pas votre droit de continuer à y demeurer pendant le reste de la période mentionnée ci-dessus.

Vous pouvez trouver ces renseignements dans le *Règlement sur les condominiums*, sur le site Web Lois du Manitoba, à web2.gov.mb.ca/laws/index.fr.php.

Qu'est-ce que le droit de premier refus?

Les locataires recevant un ordre de quitter l'unité locative parce que vous y effectuez des travaux de rénovation ont le droit de retourner y vivre une fois les rénovations terminées. Ceci s'appelle un droit de premier refus. Si vous avisez un locataire qu'il doit déménager, vous devez l'informer de ce droit. S'il veut se prévaloir de ce droit, il doit vous le faire savoir par écrit avant de quitter l'unité. Les locataires doivent aussi vous fournir une adresse postale pour que vous puissiez communiquer avec eux quand ils n'occupent pas l'unité.

Qu'est-ce que le droit de tenure?

Le droit de tenure est le droit de rester dans l'unité après qu'elle a été convertie. Il correspond à la période au cours de laquelle un locataire peut vivre dans l'unité après la conversion de cette dernière en condominium.

Par exemple, si le locataire a emménagé dans l'unité locative six ans avant que vous ayez enregistré le bâtiment à titre de condominium, il a le droit d'y rester pendant six ans de plus après l'enregistrement de la déclaration. Si les locataires ont un droit de tenure, vous ne pouvez pas leur remettre un avis leur demandant de quitter les lieux pendant leur tenure pour toute raison, sauf pour un motif valable (p. ex., loyer non payé, biens endommagés).

Avis n° 2 : Enregistrement d'une déclaration

Vous devez donner cet avis à vos locataires pour leur faire savoir que vous avez enregistré votre ensemble résidentiel à titre de condominium. Vous devez le faire **dès que possible** après l'enregistrement. Cet avis informe les locataires de leur droit de tenure.

Cet avis doit comporter les renseignements suivants :

- le nom du locataire ou du titulaire d'un droit de premier refus;
- l'adresse de l'unité locative;
- l'adresse de l'ensemble résidentiel;
- la date d'enregistrement de la déclaration;
- la période pendant laquelle le locataire ou le titulaire d'un droit de premier refus pourra continuer à demeurer dans l'unité locative après avoir reçu l'avis;
- une copie des paragraphes 5(2.8) et (2.9) de la *Loi sur les condominiums*.

Vous devez également inclure les termes suivants dans votre avis écrit :

Renseignements importants – Si vous pensez avoir le droit de vivre dans votre unité locative pendant une période plus longue que celle indiquée dans le présent avis, vous pouvez demander à la Direction de la location à usage d'habitation de déterminer cette période. Vous pouvez communiquer avec la Direction par téléphone au 204 945-2476 ou au 1 800 782-8403 (sans frais), par courriel à rtb@gov.mb.ca, par la poste à l'adresse du bureau de la Direction situé le plus près de chez vous ou en vous présentant en personne à cette adresse.

S'il désire vendre l'unité locative, le propriétaire doit d'abord vous l'offrir au prix auquel elle est ou sera offerte à d'autres personnes et selon des modalités au moins aussi intéressantes que celles qu'il leur offre. Si vous décidez de ne pas acheter l'unité, vous ne perdez pas votre droit de continuer à y demeurer.

Au cours de la période pendant laquelle vous avez le droit de vivre dans votre unité locative, le locateur ne peut exiger que vous la quittiez pour des motifs tels que l'exécution de travaux de rénovation ou parce qu'il envisage d'emménager dans l'unité. Il peut exiger que vous déménagiez si vous ne respectez pas vos obligations au titre de la *Loi sur la location à usage d'habitation* et de votre convention de location (par exemple non-paiement du loyer, dommages, non-respect du droit de jouissance des autres occupants).

Si de nouveaux locataires emménagent dans le complexe après qu'il a été enregistré à titre de condominium, vous devez les informer de l'enregistrement. Les formules de convention de location ou d'avis au nouveau locataire de la Direction comportent une case à cocher informant les nouveaux locataires que le bâtiment est déjà enregistré. **Si vous n'en avisez pas les locataires**, ceux-ci auront un **droit de tenure** de deux ans à partir de la date à laquelle ils apprennent que le bâtiment est enregistré.

Si vous avez des questions ou que vous désirez en savoir plus, communiquez avec le bureau de la Direction de la location à usage d'habitation situé le plus près de chez vous, ou consultez le site Web à l'adresse www.gov.mb.ca/cca/rtb/index.fr.html.

Ces renseignements sont offerts dans de multiples formats sur demande.