Ce que les locataires au Manitoba doivent savoir

Un résumé de vos droits et responsabilités

Manitoba

Avant d'emménager

Que vous emménagiez dans un premier appartement ou deveniez locataire après avoir été propriétaire d'une maison pendant des années, il importe de connaître vos droits et responsabilités en tant que locataire ***avant*** de signer une convention de location. Voici plusieurs points à considérer :

Quand vous vous lancez à la recherche d'un nouveau « chez-vous », ne présentez de demande que pour des endroits où vous souhaitez vraiment vivre. Si vous remplissez une demande et que le locateur l'accepte, vous devenez son locataire. Si vous changez d'avis après avoir signé, le locateur pourrait vous tenir responsable des frais engendrés si vous n'emménagez pas.

La **convention de location** pouvant être au mois ou de durée plus longue (c.-à-d., un an), assurez-vous que vous pouvez vous engager pour la durée de la convention. La convention peut être écrite, orale ou implicite. Si elle est écrite :

- vous devez en obtenir une copie dans les 21 jours suivant la signature;
- elle ne peut être modifiée que si le locateur et vous êtes d'accord.

On vous demandera peut-être de verser un **dépôt de garantie** avant d'emménager. Ce dépôt peut aller jusqu'à la moitié du loyer du premier mois. Le locateur doit vous remettre un reçu montrant que vous avez versé votre dépôt de garantie. Le reçu doit mentionner :

- le montant du dépôt,
- la date à laquelle vous avez versé le dépôt,
- l'adresse de l'unité locative.

Si vous avez un **animal de compagnie**, vérifiez auprès du locateur si les animaux sont acceptés, *avant de* signer la convention de location. Si vous avez le droit d'avoir un animal de compagnie :

- le locateur peut vous demander de verser un dépôt pour les dommages attribuables à un animal de compagnie, dont le montant peut correspondre au loyer mensuel (ce dépôt est exigible en *plus* du dépôt de garantie);
- obtenez la permission écrite du locateur. Assurez-vous que toute clause du genre « pas d'animaux de compagnie » a été supprimée de la convention avant de la signer et demandez l'ajout d'une clause précisant que votre animal de compagnie est autorisé à vivre avec vous;
- téléchargez ou demandez un exemplaire de notre brochure *Louer un logement quand vous vivez avec un animal de compagnie* pour plus de suggestions.

Enfin, demandez au locateur de dresser avec vous un **rapport sur l'état de l'unité locative** juste avant l'emménagement. Signez tous les deux le rapport sur l'état de l'unité locative énumérant les dommages que vous avez trouvés. Le rapport pourra servir de preuve en cas de demande d'indemnisation, une fois que vous aurez quitté l'unité locative. Demandez une copie du rapport sur l'état de l'unité locative.

Et n'oubliez pas...

- demandez le nom et le numéro de téléphone d'une personne que l'on peut appeler 24 heures sur 24 en cas d'urgence.

Après avoir emménagé

Quand vous aurez emménagé, vous aurez des responsabilités en tant que locataire, par exemple :

- payer votre loyer à temps,
- veiller à la propreté du logement,
- réparer les dommages causés par vous ou les gens que vous recevez,
- respecter vos voisins.

À propos de votre loyer :

- En cas d'augmentation de loyer, le locateur doit vous donner un préavis écrit d'au moins trois mois - le loyer ne peut être augmenté qu'une fois au cours d'une période de 12 mois.
- Le locateur peut imposer des frais de retard de paiement si vous payez votre loyer en retard. Les montants que le locateur peut exiger figurent dans votre convention de location.
- Si pour une raison quelconque, vous ne pouvez payer le loyer à temps, prévenez le locateur tout de suite. Essayez de vous entendre avec lui sur un échéancier acceptable de part et d'autre et demandez au locateur de donner son accord par écrit.

À propos de la protection de votre vie privée :

- Le locateur doit vous remettre un préavis écrit (d'au moins 24 heures et d'au maximum 14 jours) avant d'entrer dans votre unité locative, sauf si vous acceptez de le laisser entrer.
- Si vous avez reçu un avis écrit ou en cas d'urgence, le locateur peut entrer dans le logement, même si vous n'y êtes pas.

À propos de votre sécurité :

- Le locateur doit maintenir l'unité locative en bon état afin qu'elle respecte les normes provinciales en matière de santé, de logement et de sécurité.
- Les réparations urgentes doivent être exécutées immédiatement.

À propos de vos voisins :

- Vos invités et vous ne devez pas déranger ou perturber indûment les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou le locateur.
- Si vos voisins vous dérangent, prévenez le locateur. Il a la responsabilité d'examiner les plaintes que vous lui adressez.

À propos de différends avec le locateur :

- Consultez le paragraphe *En cas de différend*... à la fin de la section suivante pour savoir comment la Direction peut vous aider.

Quitter votre unité locative

Déménager d'un logement à un autre peut être stressant, mais il y a des complications qu'on peut éviter. Si vous savez que vous quitterez bientôt l'unité locative, considérez les points suivants :

- Vous devez informer à l'avance le locateur que vous allez déménager.
- Si vous louez au mois, prenez soin de donner un avis écrit au locateur **avant** l'échéance du loyer afin qu'il ait un préavis d'un mois *complet* ou plus. Par exemple, si le loyer est payable le premier jour du mois et que vous voulez partir le 30 avril, vous devez donner l'avis au locateur au plus tard le 31 mars.
- Habituellement, on ne peut pas se défaire d'une convention à durée déterminée (c.-à-d., d'un an) avant la fin du bail. Si vous devez déménager avant l'expiration du bail, parlez-en à votre locateur afin de connaître les possibilités qui s'offrent à vous. Dans certains cas, vous pourriez avoir la possibilité de partir plus tôt.

Une fois que vous aurez retiré tous vos biens du logement...

- Le locateur et vous devez remplir un rapport sur l'état de l'unité locative au moment du déménagement afin d'avoir confirmation que le logement est propre et en bon état pour la prochaine personne qui y emménagera.
- Munissez-vous à titre de référence d'une copie du rapport sur l'état de l'unité locative rempli à l'emménagement.

Vous avez la responsabilité de donner votre nouvelle adresse au locateur afin qu'il soit en mesure de :

- vous rembourser votre dépôt de garantie et votre dépôt pour les dommages attribuables à un animal de compagnie initiaux avec les intérêts dans les 14 jours suivant la fin de la location;
- vous envoyer une copie de toute réclamation qu'il pourrait invoquer pour conserver tout ou partie de votre ou vos dépôts dans les 28 jours suivant la fin de votre location.

Si le locateur vous demande de quitter l'unité locative, il doit :

- vous donner un avis écrit sous une forme approuvée pour mettre fin à la location;
- vous indiquer pourquoi il vous demande de partir, par exemple pour l'une des raisons suivantes :
  - loyers ou services publics impayés;
  - infraction aux règlements, comme l'explique l'avis écrit;
  - usage de la propriété par le locateur (c'est-à-dire rénovations importantes, vente de l'unité, etc.).

Dans certains cas, le locateur peut être tenu de payer la totalité ou une partie de vos frais de déménagement. Vous pouvez nous consulter pour obtenir plus de renseignements à ce sujet.

Comme la durée du préavis que le locateur doit vous donner dépend des situations ci-dessus, veuillez nous consulter pour savoir si la longueur du préavis est adéquate.

En cas de différend...

- songez à rencontrer le locateur pour tenter de résoudre le désaccord;
- assurez-vous de connaître vos droits, de comprendre le problème, de considérer les solutions possibles, d'être respectueux, de rester calme, de tout documenter et de savoir quand adopter une approche différente;
- souvent, la Direction de la location à usage d'habitation peut faciliter la résolution à l'amiable des différends, par téléphone, à la satisfaction du locataire et du locateur;
- si la communication est rompue, les locataires et les locateurs ont le droit de communiquer avec la Direction. Selon l'objet du différend, nous essaierons la médiation ou organiserons une audience.

Pour nous joindre

Si vous ou l'une de vos connaissances avez l'intention d'offrir ou de prendre en location un logement pour habiter au Manitoba, nous pouvons vous aider à bénéficier au maximum de cette location. Appelez le bureau de la **Direction de la location à usage d'habitation** le plus proche :

À Winnipeg : 204 945-2476 ou, sans frais, 1 800 782-8403

À Brandon : 204 726-6230 ou, sans frais, 1 800 656-8481

À Thompson : 204 677-6496 ou, sans frais, 1 800 229-0639

Visitez notre site Web à **www.gov.mb.ca/cca/rtb/index.fr** pour obtenir de l'information plus détaillée, pour vous abonner à notre bulletin d'information ou pour trouver les réponses aux nombreuses questions que vous pourriez avoir à propos de la location d'un logement dans lequel vous aimerez vivre au Manitoba.