

Portes ouvertes

Changements aux exigences concernant les avis de quitter les lieux

Un locateur doit donner à un locataire la période de préavis applicable selon le taux d'inoccupation (dans la ville ou la région où l'unité locative est située) s'il veut que le locataire déménage pour une des raisons suivantes :

- le locateur a l'intention d'occuper l'unité locative;
- le locateur a l'intention de rénover l'unité locative et le locataire ne peut pas y demeurer pendant l'exécution des travaux;
- le locateur a l'intention de démolir l'unité locative;
- le locateur a l'intention de transformer l'unité locative à des fins non résidentielles.

La Direction de la location à usage d'habitation (« la Direction ») utilise les taux d'inoccupation indiqués dans l'édition d'automne la plus récente du Rapport sur le marché locatif, publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Si le taux d'inoccupation est :

- inférieur à 2 %, les locataires doivent recevoir un préavis de cinq mois;
- entre 2 % et 2,9 %, les locataires doivent recevoir un préavis de quatre mois;
- égal ou supérieur à 3 %, les locataires doivent recevoir un préavis de trois mois.

Le rapport de l'automne 2013 a indiqué des changements apportés aux taux d'inoccupation dans plusieurs régions du Manitoba. La période de préavis que doit donner un locateur a ainsi été modifiée.

Région	Taux d'inoccupation	Préavis requis
Winnipeg	2,5 %	4 mois
Hanover	13,5 %	3 mois
Brandon	0,9 %	5 mois
Thompson	1,7 %	5 mois
Portage la Prairie	5,5 %	3 mois (période modifiée)
Steinbach	3,1 %	3 mois
Winkler	2,0 %	4 mois (période modifiée)
Moyenne manitobaine (pour les unités locatives à l'extérieur du centre des agglomérations)	2,5 %	4 mois

Un locataire lié par une convention de location d'une durée déterminée (par exemple, un an) doit recevoir un avis de quitter les lieux qui correspond à la fin de sa convention de location. Par exemple, si une location se termine le 30 juillet et que l'unité locative est située à Winnipeg, le locateur doit remettre au locataire le 31 mars ou avant un avis lui demandant de quitter les lieux.

Renseignements importants :

Lorsqu'un locateur (ou son conjoint, ses enfants adultes ou ses parents ou beaux-parents) désire emménager dans une unité locative, ou lorsqu'un locateur vend une unité locative et l'acheteur (ou son conjoint, ses enfants adultes ou ses parents ou beaux-parents) désire emménager dans l'unité locative – le locateur peut donner au locataire un avis lui enjoignant de quitter les lieux.

Si le locataire loue son unité locative au mois et que le taux d'inoccupation dans la région de l'unité est inférieur à 3 %, le locateur doit lui donner un préavis de 3 mois. Si le taux d'inoccupation est égal ou supérieur à 3 %, un préavis d'un mois est suffisant.

Il y a des exigences particulières en matière de préavis dans les cas où un locataire a des enfants d'âge scolaire qui fréquentent une école raisonnablement proche de l'unité locative. Pour obtenir plus de renseignements sur ces règles, appelez le bureau le plus proche de la Direction ou consultez la rubrique *Avis de quitter les lieux – Renseignements destinés aux locataires sous la Liste des ressources*.

La nouvelle *Loi sur les condominiums* est maintenant en vigueur au Manitoba. Les promoteurs immobiliers, les propriétaires et les locataires noteront un grand nombre de changements en vertu des nouvelles dispositions législatives. Pour consulter la nouvelle Loi ainsi que les nouveaux règlements, renseignements et formulaires, visitez www.manitoba.ca/condo/index.fr.html



Modifications apportées à la *Loi sur la location à usage d'habitation* – en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2015

Plusieurs modifications apportées au projet de loi 40 – la *Loi sur la location à usage d'habitation* – sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2015. En voici les points saillants :

Les locataires qui veulent demander une augmentation de loyer supérieure à la ligne directrice noteront que les parties admissibles de certaines dépenses en capital ont été modifiées. Pour connaître ces modifications, consultez la Liste des ressources sur notre site Web et cliquez sur *Augmentations de loyer - Guide à l'usage des locataires* (les parties admissibles des dépenses en capital sont indiquées à la page 9).

- La Direction a apporté plusieurs modifications au processus concernant les projets de réfection ayant trait à la totalité ou à une partie d'un ensemble résidentiel :
- Le nombre d'améliorations majeures qu'un locateur doit effectuer pour se qualifier au titre d'un projet de réfection est passé de deux à trois.
- Les travaux d'amélioration proposés dans un projet de réfection ne doivent pas être entamés avant la délivrance du premier ordre par la Direction.
- Les locataires ne doivent pas donner aux locataires un avis de résiliation de la location en vue de l'exécution de travaux de rénovation avant la délivrance du premier ordre par la Direction.
- Le montant par unité locative qu'un locateur doit dépenser a été modifié. Ce montant sert à déterminer la durée de la période d'exemption. Pour connaître ces modifications, consultez le Manuel des politiques et procédures et cliquez sur la partie 13.5.
- Une fois qu'un ordre portant approbation du projet de réfection a été délivré, le locateur ne peut déposer d'autres demandes pour le même ensemble résidentiel pendant une période de 10 ans à partir de la date de la fin de la période d'exemption.
- La Formule 5A, *Demande d'approbation d'un projet de réfection ayant trait à la totalité ou à une partie d'un ensemble résidentiel* a changé. Pour voir cette formule, consultez la page Droits et formules sur notre site Web.

Les locataires qui présentent une demande d'approbation d'un projet de réfection pour une unité locative particulière constateront les changements suivants :

- Le nombre d'améliorations majeures qu'un locateur doit effectuer pour être admissible est passé de trois à quatre.
- La liste des améliorations majeures dans l'unité locative qui sont admissibles a été mise à jour. Pour connaître la liste des éléments admissibles, consultez notre feuille de renseignements *Projet de réfection ayant trait à une unité locative déterminée*.
- La définition de « quitter volontairement » clarifie maintenant qu'une unité n'est pas admissible à un projet de réfection si le locataire a reçu un avis de résiliation et a déménagé de l'unité en raison de cet avis. Cela s'applique aux avis de résiliation donnés en vertu des articles suivants de la Loi :
 - article 95 (dépôt de garantie versé au moyen d'un chèque sans provision);
 - article 95.1 (non-paiement du loyer ou des frais de service au locataire);
 - article 96 (résiliation pour motif valable);
 - article 97 (gardien d'immeuble et employé);
 - article 98 (vente ou utilisation de l'unité locative par le locateur);
 - article 99 (démolition, rénovation ou transformation).
- Le montant par unité locative qu'un locateur doit dépenser a été modifié. Ce montant sert à déterminer la durée de la période d'exemption. Pour connaître ces modifications, consultez la Liste des ressources sur notre site Web et cliquez sur la feuille de renseignements *Projet de réfection ayant trait à une unité locative déterminée*.
- La Demande d'approbation d'un projet de réfection ayant trait à une unité locative déterminée (Formule 5B) a changé. Pour voir cette formule, consultez la page Droits et formules sur notre site Web.

Pour plus d'information au sujet de la *Loi sur la location à usage d'habitation* :

Visitez notre site Web au
www.gov.mb.ca/cca/rtb/index.fr.html

Appelez ou visitez le bureau de la Direction le plus proche de chez vous

L'importance de souscrire une assurance locataire

Saviez-vous que l'assurance souscrite par un locateur pour protéger un immeuble ne couvrirait pas les biens personnels d'un locataire si ceux-ci sont perdus ou endommagés en raison d'un incendie ou du vandalisme?

Prenez un moment pour examiner vos meubles, vêtements, livres, ordinateurs, appareils électroniques et bijoux ainsi que les jouets de vos enfants. Imaginez si vous deviez tout remplacer d'un seul coup. Même si vous ne possédez pas beaucoup d'articles coûteux, une telle situation pourrait entraîner beaucoup de frais.

Il est aussi important de savoir que si vous endommagez accidentellement l'immeuble du locateur ou les objets personnels d'un autre locataire (p. ex. en faisant de la cuisine, vous déclenchez accidentellement un incendie qui s'étend à d'autres unités locatives dans l'immeuble ou qui cause des dommages dus à la fumée), vous pourriez être tenu financièrement responsable.

L'assurance locataire peut vous protéger des coûts des dommages que vous auriez accidentellement causés. Elle peut également servir à payer les coûts de remplacement de vos biens personnels en cas d'incendie, de vol, de vandalisme ou d'autres situations, quelle que soit la personne responsable, vous ou quelqu'un d'autre.

L'assurance locataire s'obtient facilement à un coût raisonnable. Comme les primes et les garanties varient, il est bon de comparer les polices pour connaître les différents niveaux de protection.

Méfiez-vous des fausses offres de location

On continue de trouver de fausses offres de location sur Internet, offres qui peuvent s'avérer très coûteuses pour les locataires. Pour minimiser le risque d'être victime de cette sorte d'escroquerie, gardez à l'esprit les conseils suivants :

- Signez une convention de location uniquement avec le locateur ou le gestionnaire immobilier et ne donnez un dépôt de garantie ou des chèques postdatés qu'à ces personnes.
- Allez visiter l'unité locative avant d'effectuer le moindre paiement. Si cela est impossible puisque vous êtes à l'extérieur de la ville, demandez à un ami ou à un membre de votre famille de rencontrer le locateur pour visiter les lieux avec lui.
- Si le prix du loyer vous semble trop beau pour être vrai, compte tenu des taux actuels du marché, c'est probablement le cas. Vérifiez le prix des unités locatives similaires dans le même quartier. Souvent, une personne qui essaie de commettre une fraude en matière de location offre un loyer très bas de façon à susciter l'intérêt de beaucoup de personnes.
- Seuls les locateurs et les gestionnaires immobiliers peuvent approuver la sous-location ou la cession d'une unité locative. Avant d'envoyer de l'argent, vous devez parler directement au locateur ou au gestionnaire immobilier pour vérifier que votre demande a été approuvée. De plus, tout paiement doit être fait uniquement au locateur ou au gestionnaire immobilier.

Si jamais vous avez un doute au sujet d'une annonce, appelez directement le locateur ou l'entreprise de gestion immobilière.

Audiences à la Direction – Les éléments de preuve

La Direction de location à usage d'habitation (la « Direction ») tient des audiences et rend des décisions sur un grand nombre de questions ayant trait à la location à usage d'habitation au Manitoba. Les décisions sont fondées sur la *Loi sur la location à usage d'habitation* et ses règlements d'application ainsi que sur les éléments de preuve présentés lors de l'audience. Il est important que les locataires et des locateurs préparent correctement les éléments de preuve en vue de l'audience.

Faits importants à savoir :

- Vous devez apporter à l'audience trois copies de vos éléments de preuve.

- Les preuves que vous présentez doivent concerner la question à régler.
- Si vous ne pouvez pas venir à l'audience, veillez à ce que vos éléments de preuve parviennent à la Direction avant l'audience.

Ne pas oublier d'inclure :

- Les documents importants, notamment la convention de location et toute lettre ou tout avis portant sur le litige que vous avez reçu ou envoyé, ainsi que le Rapport sur l'état d'une unité locative (le cas échéant).

(Suite au verso)

(Audiences à la Direction - Les éléments de preuve - continuer)

- Les reçus et les estimations à l'appui de votre demande de remboursement. Les reçus doivent être datés, clairs et lisibles.
- Photographies : numérotez chaque photo et inscrivez au dos une brève explication de l'image (par exemple, tache sur le tapis du salon ou cadre de porte brisé dans la chambre à coucher). Toutes les photos doivent être imprimées. Les photos sauvegardées sur un téléphone cellulaire, sur une clé USB, sur un disque compact ou sur d'autres appareils électroniques ne seront pas acceptées comme éléments de preuve.
- Des déclarations écrites de témoins qui ne peuvent pas comparaître à l'audience. Veillez à ce que toutes les pages de la déclaration soient numérotées et que cette dernière soit signée par le témoin qui l'a rédigée.

Pour plus d'information au sujet des audiences de la Direction, rendez-vous sur la page au www.gov.mb.ca/cca/rtb/index.fr.html et cliquez sur la feuille de renseignements sur les audiences. Vous pouvez également appeler ou visiter le bureau de la Direction le plus près de chez vous.

Si vous êtes un locateur ou un locataire qui se prépare à une audience de la Direction, vous pourriez être admissible à obtenir de l'aide du Bureau indépendant des conseillers :

- Les locateurs peuvent communiquer avec le Bureau indépendant des conseillers par téléphone au 204 505-0720 ou par courriel à landlord@legalaid.mb.ca.
- Les locataires peuvent communiquer avec le Bureau indépendant des conseillers par téléphone au 204 881-1714 ou par courriel à tenant@legalaid.mb.ca.

Besoin d'information?

Winnipeg

254, rue Edmonton, bureau 302
ou téléphoner au 204 945-2476

Brandon

340, 9^e rue, bureau 143
ou téléphoner au 204 726-6230

Thompson

59, chemin Elizabeth, bureau 113
ou téléphoner au 204 677-6496
1 800 782-8403 (sans frais)

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**

Disponible en médias substitués sur demande.

Pour vous abonner à Portes Ouvertes, pour commander une grande quantité d'exemplaires, pour nous soumettre vos commentaires ou pour obtenir de plus amples renseignements, téléphonez au 204 945-2476 si vous êtes à Winnipeg ou au 1 800 782-8403 (sans frais), ou visitez notre site Web à l'adresse suivante : manitoba.ca/rtb.

Manitoba 