



L'importance de connaître ses droits et responsabilités en matière de location



Roger Barsy, Directeur, Direction de la location à usage d'habitation

« Les locateurs et les locataires ont des droits et responsabilités liés à la location d'un logement, souligne Roger Barsy, directeur, Direction de la location à usage d'habitation. Il est important qu'ils en soient conscients et soient au courant de l'existence de textes législatifs comme le Code des droits de la personne. »

« Les locateurs peuvent établir des critères avant de louer un logement, poursuit M. Barsy, comme demander une preuve raisonnable de la capacité à payer des locataires et une assurance raisonnable que ces derniers honoreront leurs responsabilités. Afin d'éviter toute forme de discrimination ou d'apparence de

« LES LOCATEURS PEUVENT ÉTABLIR DES CRITÈRES AVANT DE LOUER UN LOGEMENT, COMME DEMANDER UNE PREUVE RAISONNABLE DE LA CAPACITÉ À PAYER DES LOCATAIRES ET UNE ASSURANCE RAISONNABLE QUE CES DERNIERS HONORERONT LEURS RESPONSABILITÉS ».

En vertu du Code, tous disposent du même droit d'accès à l'ensemble des logements offerts au public. Nul ne peut être traité autrement parce qu'il fait partie, ou parce que l'on croit qu'il fait partie, d'un groupe donné. Cependant, le particulier qui loue une chambre ou une partie de la résidence privée où il demeure peut choisir la personne avec qui il habitera.

Plus d'information à propos du Code des droits de la personne se trouve à l'intérieur de ce document

discrimination, les locateurs devraient offrir l'unité de logement à la première personne qui répond à leurs critères. »

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 www.gov.mb.ca/finance/cca/rtb/index.fr.html

AVANT LA LOCATION D'UN LOGEMENT

Directives à l'intention du locateur



Avant de louer n'importe quel type de logement, les locateurs devraient lire attentivement les Lignes directrices sur le logement de la Commission des droits de la personne (voir page 3).

La Direction de la location à usage d'habitation propose aux locateurs de suivre les conseils suivants :

- au moment de recevoir le dépôt de garantie d'un locataire éventuel, expliquez-lui que vous allez vous adresser aux personnes mentionnées comme références et que vous allez louer le logement à la première personne acceptable;
- une fois votre enquête terminée, faites part de votre décision aux locataires éventuels;
- convoquez la personne choisie pour signer la convention de location;
- remettez au locataire une copie de la convention et une copie de vos règlements;
- remettez-lui un Avis au nouveau locataire (que vous pouvez obtenir auprès de la Direction);
- assurez-vous que l'ancien et le nouveau locataire ont bien coordonné leur déménagement.
- convoquez le locataire dans son nouveau logement le jour du déménagement, en vue de remplir le rapport d'état du logement, de préférence lorsque celui-ci est vide;
- remettez les clés au locataire.

AVANT LA LOCATION D'UN LOGEMENT

Directives à l'intention du locataire

Si vous cherchez un logement à louer, posez-vous les questions suivantes :

- Quelle somme puis-je me permettre de payer chaque mois?
- Quel quartier me conviendrait le mieux (travail, école, magasins, trajets d'autobus)?
- Quel est le type de logement que je cherche (tour d'habitation, maison en rangée, maison unifamiliale, etc.)?

Une fois que vous aurez trouvé un logement convenable, procédez comme suit :

- évaluez l'état des lieux, à l'intérieur comme à l'extérieur, en portant une attention particulière à l'unité locative que vous allez louer (plancher, moquette, penderies, armoires, électroménagers, etc.);
- renseignez-vous sur les services offerts (machines à laver, climatisation, système de sécurité, meubles, etc.);

- demandez une confirmation écrite du moment où les réparations seront effectuées;
- demandez s'il y a un concierge dans l'immeuble et, dans la négative, renseignez-vous sur la façon de rejoindre le locateur;
- exigez qu'on vous montre le logement à louer.

Si vous comptez louer le logement, posez les questions suivantes :

- Combien est le loyer et quand est-il dû?
- Que comprend le loyer (p. ex., stationnement, services publics, câblodistribution, etc.)?
- Comment le logement est-il chauffé et qui paie le chauffage?
- Quel préavis devez-vous donner avant de déménager?
- Quels sont les règlements concernant les animaux domestiques, les lits d'eau, etc.?
- À partir de quand et à quelle heure pourrez-vous déménager?
- S'agit-il d'une location mensuelle ou d'un bail à échéance fixe?

Si vous décidez de louer le logement, il se peut que vous ayez à remplir une formule de demande et à verser un dépôt de garantie. Soyez certain(e) que le logement vous convient avant de signer la demande ou de verser le dépôt de garantie. Si vous décidez de ne pas emménager, vous risquez de perdre votre dépôt de garantie et le locateur pourrait déposer une plainte contre vous pour perte de loyer.

Location d'une propriété dans le respect des droits de la personne



Le Code des droits de la personne, dont l'administration est assurée par la Commission des droits de la personne (CDP), propose des lignes directrices sur le logement qui s'adressent aux agents de location, aux locataires d'immeuble, aux gérants d'immeuble et aux locataires. Le Code repose sur le principe que les particuliers doivent être jugés sur leurs valeurs individuelles et non pas sur des stéréotypes. Il stipule que les logements locatifs doivent être offerts à l'ensemble de la population sans discrimination. Cependant, le particulier qui loue une chambre ou une partie de la résidence privée où il demeure peut choisir la personne avec qui il habitera.

Par exemple, une veuve qui loue une chambre de son propre domicile peut vouloir une femme comme locataire. Le Code reconnaît ainsi le caractère privé de cette location. Cette situation s'applique à une partie d'une résidence ou d'une unité multi résidentielle, en autant que le locateur habite les lieux. Si ce n'est pas le cas, le locateur ne peut avoir de préférences spéciales.

En louant leur propriété, les locateurs ont le droit :

- de protéger leur propriété en choisissant pour leurs logements locatifs des locataires appropriés et en refusant ceux qui ne respectent pas les critères; (voir ci-dessous)
- d'obtenir toute l'information pertinente à la qualification d'un locataire éventuel (par exemple, un locateur peut se renseigner sur la source de revenu d'un locataire éventuel, mais ne peut lui refuser la location simplement parce que son revenu provient en tout ou en partie de l'aide sociale);
- de choisir leurs locataires en fonction de critères pertinents déterminés par les formules de demande de location, des entrevues et la vérification des références (la CDP dispose de formulaires-types de demande de location à l'intention des locateurs);
- d'imposer ses préférences ou des restrictions dans le cas où des exceptions sont permises (par exemple, si le locateur loue une chambre dans sa propre résidence).

Si un locataire éventuel n'a jamais loué de logement avant, le locateur peut lui demander qu'il lui fournisse des références morales ou qu'un cosignataire se porte garant de lui. Cependant, demander à toutes les personnes appartenant à un groupe particulier de fournir un cosignataire est une infraction à la législation. Par exemple, une politique qui exigerait que tous les prestataires d'aide sociale aient un cosignataire serait contraire à la Loi.

Critères raisonnables

Afin d'éviter toute discrimination apparente ou réelle, le logement à louer devrait être offert à la première personne qui le demande et qui répond à des critères raisonnables. On rappelle aux locateurs que les critères ne servent qu'à déterminer si un locataire éventuel convient. Il ne faut jamais présumer qu'une personne ne remplit pas les conditions requises tant que tous les faits n'ont pas été vérifiés. Un locataire qui remplit les conditions peut montrer au locateur :

- des preuves raisonnables de sa capacité à payer le loyer, notamment des renseignements sur ses revenus potentiels;
- de bonnes indications qu'il respectera ses responsabilités de locataire, comme des renseignements sur ses antécédents de locataire indiquant qu'il paiera son loyer à temps et respectera les modalités de la convention de location.

Les renseignements qui précèdent ne représentent qu'une partie des Lignes directrices sur le logement. Vous pouvez consulter ce document sur le site Web de la Commission des droits de la personne au www.gov.mb.ca/hrc, ou encore en communiquant avec les bureaux de la Commission au 945-3007, sans frais au 1-888-884-8681, par ATME au 204-945-3442 ou par courriel (hrc@gov.mb.ca).

Responsabilités des locateurs et des locataires

PLUSIEURS RESPONSABILITÉS INCOMBENT AU LOCATEUR :

- mettre les locaux à la disposition du locataire à la date d'emménagement de celui-ci;
- remettre un accusé de réception écrit lorsque le loyer est payé en espèces, indiquant la somme reçue, la date de réception ainsi que l'adresse de l'unité locative ou de l'ensemble résidentiel; les paiements par débit automatique ou par prélèvement autorisé sont considérés comme des paiements en espèce;
- maintenir les conditions et l'apparence de l'unité locative dans un état convenable;
- assurer les services essentiels tels que le chauffage, le gaz, l'électricité, l'eau chaude et l'eau froide et les autres services publics (si ces services sont inclus dans le loyer) et ne pas entraver la prestation de ces services essentiels;
- respecter le droit des locataires et des membres de leur famille de jouir de l'unité locative ou de l'ensemble résidentiel à toute fin habituelle;
- examiner les plaintes concernant le droit de jouissance ou la violation de la sécurité le plus tôt possible et tenter de résoudre le problème;
- installer un nombre suffisant de portes et de serrures, afin de rendre l'unité locative suffisamment sûre.

PLUSIEURS RESPONSABILITÉS INCOMBENT AUSSI AU LOCATAIRE :

- payer son loyer à temps;
- maintenir l'unité locative et l'ensemble résidentiel en bon état;
- ne pas rénover l'unité locative ou l'ensemble résidentiel sans le consentement écrit du locateur;
- veiller à ne pas endommager l'unité locative ou l'ensemble résidentiel et, le cas échéant, de payer le locateur pour les dommages ou de réparer les dommages dans un délai raisonnable;
- ne pas déranger ses voisins ou les occupants de l'immeuble;
- ne pas mettre en danger la sécurité des autres occupants de l'immeuble;
- veiller à ce qu'aucune des personnes qu'il autorise à pénétrer dans l'unité locative ou l'ensemble résidentiel ne cause de dommage, ne dérange ses voisins ou ne mette en danger la sécurité d'autrui;
- respecter les règles raisonnables établies par le locateur;
- prévenir le locateur des réparations nécessaires, de préférence par écrit.

Besoin d'information?

ACCÈS EN LIGNE

www.gov.mb.ca/finance/cca/rtb/index.fr.html

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

