



## Ligne directrice concernant l'augmentation des loyers pour 2011

La ligne directrice concernant l'augmentation des loyers pour 2011 permet un taux d'augmentation de 1,5 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011. Cette directive vise la plupart des lieux d'habitation loués, soit les appartements, les chambres, les maisons et les appartements duplex.

La ligne directrice prévoit certaines exceptions. Pour obtenir plus de renseignements sur les logements qui sont exempts des mesures de plafonnement des loyers, voir l'article intitulé *Qui peut se soustraire au contrôle des loyers?* publié dans ce numéro.

Un locateur peut augmenter le loyer jusqu'au maximum permis de 1,5 % à condition d'aviser par écrit et de façon appropriée le ou les locataires concernés. Ceci signifie qu'un locataire doit recevoir un avis d'augmentation du loyer trois mois avant l'entrée en vigueur de cette augmentation. Par exemple, pour une augmentation entrant en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011, le locataire aurait dû recevoir l'avis d'augmentation au plus tard le 30 septembre 2010. De nouveaux formulaires sont à l'usage des locateurs, qui peuvent aussi rédiger leur

propre avis, pourvu qu'il contienne l'information requise.

Les locataires peuvent s'opposer à toute augmentation de leur loyer, que cette augmentation soit inférieure ou supérieure à celle

permise par la ligne directrice, tout comme les locateurs peuvent demander une augmentation supérieure à celle permise s'ils peuvent faire la démonstration que l'augmentation permise ne couvrirait pas l'augmentation de leurs frais.

Le facteur de rajustement économique est de 0,8 % pour 2011. Le facteur de rajustement économique aide à compenser le coût de l'inflation.

.....  
*Un locateur peut augmenter le loyer jusqu'au maximum permis de 1,5 % à condition d'aviser par écrit et de façon appropriée le ou les locataires concernés.*  
.....

## Vente d'habitations : *droits et responsabilités*

Les locateurs qui décident de vendre des unités locatives, des immeubles ou des maisons se doivent de protéger les droits des locataires qui occupent ces lieux. Ceci signifie que le locateur qui vend une propriété doit informer correctement le locataire qu'il a l'intention de pénétrer dans les lieux loués à ce dernier pour les montrer à d'éventuels acheteurs. Une fois la vente conclue, le locateur doit donner au locataire une notification appropriée lui enjoignant de vider les lieux.

L'avis d'intention de pénétrer dans les lieux loués doit être donné par écrit. Il doit exposer la raison pour laquelle le locateur veut pouvoir pénétrer dans les lieux loués, ainsi que la date et l'heure auxquelles le locateur a l'intention de faire visiter les lieux à d'éventuels acheteurs. Si ces date et heure ne conviennent pas au locataire, ce dernier a l'obligation de proposer une date et une heure différentes convenant aux deux parties.

Le locateur ne peut donner au locataire une notification lui enjoignant de vider les lieux qu'une fois la vente de la propriété conclue.

La vente doit être définitive, et l'acheteur doit demander au locateur, par écrit, d'informer de la nouvelle situation le locataire concerné. Le nouveau locateur peut demander au locataire de vider les lieux à la seule condition que ces lieux seront occupés par le locateur

.....  
*Le délai accordé par*

*l'avis est fonction du taux d'inoccupation*  
.....



ou son conjoint, ou un enfant d'âge adulte ou le père ou la mère du locateur ou de son conjoint.

Le locateur peut aviser le locataire qu'il devra déménager si le locataire n'a pas d'enfant d'âge scolaire qui habite chez lui et que la convention de location doit être reconduite mensuellement. Le délai accordé par l'avis est fonction du taux d'inoccupation (le nombre d'unités locatives qui sont vacantes) dans le territoire où est sise la propriété. Par exemple, l'actuel taux d'inoccupation à Winnipeg se traduirait par un délai de trois mois, alors que le nombre d'unités locatives qui sont à louer à Portage la Prairie se traduirait par un délai d'un mois. On peut  
*(suite à la page 2)*

connaître le taux d'occupation existant au moment de la vente en téléphonant à la Direction de la location à usage d'habitation.

Si la convention de location est d'une durée déterminée (p. ex. un an), le locateur doit aviser le locataire par écrit que la convention de location ne sera pas renouvelée. Cette notification doit être donnée au moins trois mois avant l'expiration de la convention de location.

Le locataire qui a un ou plusieurs enfants d'âge scolaire qui habitent chez lui et qui fréquentent une école du voisinage est autorisé à demeurer dans son logement jusqu'à la fin de l'année scolaire (le 30 juin). Cette disposition est valable aussi bien pour les conventions reconductibles mensuellement que pour les conventions d'une durée déterminée. Lorsqu'une convention de location d'une durée déterminée prend fin durant l'année scolaire, le locateur doit aviser

le locataire trois mois avant l'expiration de la convention de location que celle-ci ne sera pas renouvelée et doit permettre au locataire de demeurer dans son logement jusqu'à la fin de l'année scolaire.

Le locataire qui reçoit un avis l'informant de la vente de son unité locative peut décider de déménager plus tôt que prévu. Dans un tel cas, un avis d'un mois donné au locateur suffira.

Le locataire qui reçoit un avis l'informant qu'il doit déménager par suite de la vente de son unité locative doit être défrayé par le locateur de ses frais de déménagement jusqu'à hauteur de 500 \$.

Pour plus de renseignements sur la vente d'unités locatives, veuillez communiquer avec la Direction de la location à usage d'habitation au 945-2476 à Winnipeg, ou sans frais au 1 800 782-8402, ou rendez-vous au <http://www.gov.mb.ca/fs/cca/rtb/index.fr.html>.

## Les installations de culture de la marijuana et leurs dangers

Il est de plus en plus fréquent de voir au Manitoba des maisons servir d'installations de culture de la marijuana (qui s'appellent en anglais « grow operations » ou « grow-ops »). Le site Web du Service de police de Winnipeg énumère les adresses de la capitale où les policiers ont fermé des installations de culture de la marijuana — dont certaines étaient situées dans des appartements ou des maisons loués. Ces installations sont dangereuses tant pour les locataires que pour les locataires, et peuvent s'avérer coûteuses pour toute la population.

### Pourquoi est-ce dangereux?

Les installations de culture de la marijuana consomment de grandes quantités d'électricité dédiées au chauffage et à l'éclairage. Pour obtenir autant de courant, les gens « tripatouillent » souvent le câblage et les canalisations électriques existants, ce qui comporte un risque d'incendie. Les exploitants de ces installations percent souvent des trous dans les fondations des immeubles afin de se procurer de l'électricité illégalement. Ce dernier type d'opération peut endommager les fondations ou causer des fuites dans celles-ci.

La dérivation d'électricité obtenue par recâblage ou par forage est illégale, peut exposer ou dénuder des fils sous tension, effectuer une importante ponction de courant dans le secteur et exposer à des risques d'accident les locataires, les voisins, les inspecteurs, les ouvriers des services publics et le personnel des équipes d'intervention d'urgence. La dérivation d'électricité est aussi une menace pour les autres logements et immeubles situés dans un ensemble résidentiel.



Les exploitants d'installations de culture de la marijuana utilisent des produits chimiques, des insecticides et des fongicides sur leurs plants de marijuana pour les protéger contre les champignons et accélérer leur cycle de croissance. Les cloisons sèches, les moquettes, le bois, les sous-planchers et les planchers en béton des sous-sols peuvent

absorber ces toxines, particulièrement si l'aération ou la ventilation est déficiente. Le sol extérieur entourant une installation de culture de la marijuana peut devenir toxique si l'exploitant rejette ou évacue à l'extérieur les produits chimiques utilisés. Ceci peut engendrer de sérieux problèmes de santé chez tous les locataires.

Les plants de marijuana ont besoin de beaucoup d'humidité et de chaleur pour assurer leur croissance, mais ces conditions créent un milieu idéal pour l'apparition de moisissures. Les moisissures peuvent aussi être à l'origine de sérieux problèmes de santé.

### Comment puis-je repérer une installation de culture de la marijuana?

Les exploitants d'installations de culture de la marijuana louent des appartements ou des maisons pour une courte période, soit juste assez de temps pour obtenir une récolte. Ils se contenteront souvent d'abandonner les lieux, laissant ainsi au locateur une facture de nettoyage salée, des dommages à la propriété et de possibles problèmes de contamination de l'air. Apprendre à reconnaître les signes de la présence d'une installation de culture de la marijuana aidera aussi bien les locataires que les locataires à ne pas se retrouver victimes de cette activité criminelle. Parmi les signes habituels, il faut noter les suivants :

- le logement ou la maison sont déserts la plupart du temps, les seuls visiteurs entrant et ressortant presque immédiatement, souvent tard le soir;
- les fenêtres sont complètement recouvertes de carton, de papier d'aluminium ou d'une pellicule de plastique;
- de grandes taches d'humidité sont visibles sur les vitres des fenêtres;
- on peut voir que le compteur d'électricité a été trafiqué, ou que le sol a été remué autour;
- d'étranges odeurs s'échappent de l'installation — parfois une odeur de mouffette;
- on peut voir, par temps froid, de gros nuages de vapeur s'échapper des tuyaux d'aération;
- la neige sur le toit de l'installation a fondu, alors que le toit de tous les autres immeubles autour est toujours recouvert de neige;
- on voit rarement des ordures ménagères être mises au ramassage;
- il y a des traces (sacs ou emballages vides) de grandes quantités de terreau, de tourbe mousse, etc. autour ou dans le voisinage immédiat de l'installation.

## Les installations de culture de la marijuana et leurs dangers (suite)

Si vous croyez qu'il y a une installation de culture de la marijuana dans votre immeuble, dans votre ensemble résidentiel ou dans une maison du voisinage, téléphonez au Service de police de Winnipeg en composant le numéro des appels non urgents, 986 6222, ou téléphonez à la Section des enquêtes de la sécurité publique de Justice Manitoba, de Winnipeg au 204 945-3475, ou sans frais au 1 800 954-9361 de l'extérieur de Winnipeg.

Si vous croyez avoir loué un logement qui a servi d'installation de culture de la marijuana, parlez-en au locataire. Tout locataire dont

un logement a servi d'installation de culture de la marijuana devrait demander à des professionnels d'y analyser la qualité de l'air afin de s'assurer qu'il n'y a aucun danger pour le nouveau locataire. Les experts conseils en environnement peuvent faire des tests dans le logement afin de déceler la présence de produits toxiques et de mesurer le niveau de moisissures dans l'air ambiant.

Pour plus de renseignements sur les installations de culture de la marijuana, consultez le site Web de la police de Winnipeg (en angl. seul.) : [www.winnipeg.ca/police](http://www.winnipeg.ca/police).

## Qui peut se soustraire au contrôle des loyers?

Certaines unités locatives à usage d'habitation et certains immeubles d'habitation ne sont pas soumis aux lois relatives au contrôle des loyers. Ceci signifie que ces habitations sont **exemptes** des mesures de plafonnement des loyers, et que leurs locataires ne sont pas tenus de suivre les lignes directrices concernant l'augmentation des loyers quand vient le temps de réviser les loyers.

Parmi les raisons pour lesquelles une habitation peut être soustraite au contrôle des loyers, il faut retenir les suivantes :

- l'habitation est louée 1 120 \$ ou plus par mois à partir du 31 décembre 2010;
- l'habitation se trouve dans un foyer de soins personnels;
- l'habitation fait partie d'un projet de réfection approuvé;
- l'habitation a été construite il y a moins de 15 ans, et le premier permis d'occuper a été délivré après le 9 avril 2001, ou les premiers occupants y ont emménagé après cette date;
- l'habitation a été construite il y a moins de 20 ans, et le premier permis d'occuper a été délivré après le 7 mars 2005, ou les premiers occupants y ont emménagé après cette date.

Les locataires qui possèdent des habitations exemptes du contrôle des loyers sont libres d'augmenter les loyers comme ils l'entendent. Ceci signifie que même si, pour une année donnée, le taux d'augmentation permis a été fixé à 1 %, les locataires d'habitations exemptes peuvent,

cette année là, augmenter les loyers à leur guise, c'est à dire sans égard au taux ou à la somme d'argent exigés.

Si les locataires de telles habitations peuvent augmenter les loyers à leur guise, ils ne peuvent par contre le faire qu'une fois l'an, et ils doivent donner à leurs locataires un avis écrit de trois mois. Une augmentation de loyer doit être répartie également sur chaque mois. Par exemple, pour une augmentation annuelle de 180 \$, le loyer mensuel augmenterait de 15 \$.

La *Loi sur la location à usage d'habitation* énumère d'autres types d'habitations qui sont exemptes du contrôle des loyers :

- les habitations occupées de façon provisoire qui sont fournies dans des hôtels, des motels, des auberges, des maisons de chambres pour touristes, des pensions ou des établissements semblables;
- les habitations occupées par les gardiens d'immeubles ou les employés des locataires;
- les habitations subventionnées.

Avant de louer une habitation, ce serait une bonne idée de demander au locateur si cette habitation est exempte du contrôle des loyers, peu importe la raison de l'exemption; si elle est exempte, il faut se rappeler qu'il n'y a aucune limite de fixée pour l'augmentation du loyer de cette habitation.

## Prévenez la formation de moisissures dans votre logement

Les moisissures sont de minuscules champignons qui croissent naturellement. Elles font partie de la poussière qui pénètre et se dépose dans nos maisons, et qui peut altérer les aliments. Les moisissures sont également la cause de la pourriture du bois et de la décomposition des feuilles. Les moisissures qui croissent à l'intérieur des maisons peuvent causer des problèmes de santé. Parce qu'elles croissent seulement sur des surfaces mouillées ou humides, la meilleure façon de prévenir la formation de moisissures dans votre logement est de tenir les choses au sec.

### Que puis je faire comme locataire?

Dans la plupart des cas, il incombe au locataire de corriger un problème d'humidité et de nettoyer les surfaces souillées de moisissures. Vous devez avertir le locateur dès que vous repérez la présence de moisissures dans votre maison. Vous risquez peu de voir le problème s'aggraver si vous informez le locateur à temps pour qu'il puisse enrayer les moisissures.

Les moisissures peuvent rendre les gens malades. Comme locataire, vous devez maintenir un climat sec dans votre logement et vous assurer que celui-ci est bien aéré. Alors que le locateur doit s'assurer du bon état des lieux qu'il vous loue au moment de votre emménagement,

par la suite vous devez vous aussi, en tant que locataire, contribuer à prévenir la croissance de moisissures dans votre logement :

- en informant immédiatement le locateur de toute fuite d'eau afin d'empêcher la formation de moisissures;
- en faisant toujours tourner le ventilateur de la salle de bains quand vous prenez un bain ou une douche. Si le ventilateur ne fonctionne pas, demandez au locateur de le réparer;
- en utilisant le ventilateur de la cuisine quand vous cuisinez et en couvrant les récipients dans lesquels vous faites bouillir ou mijoter;

(suite à la page 4)



## Prévenez la formation de moisissures dans votre logement (suite)

- en limitant l'utilisation d'un humidificateur, à moins d'indication contraire de votre médecin;
- en ouvrant les fenêtres pour chasser l'humidité quand le temps le permet;
- en évitant de laisser la température de votre logement se refroidir, car le froid condense la vapeur d'eau sur les murs et les vitres;
- en n'obstruant ni les bouches de chaleur ni les bouches de reprise d'air;
- en évitant d'encombrer votre logement. Pour entreposer des vêtements, utilisez un sac de plastique que vous scellerez. Débarrassez vous des vieilles couvertures, de la vieille literie, des vieux journaux, etc., car ils peuvent emprisonner de l'humidité et moisir s'ils sont empilés dans un espace restreint;
- en n'appuyant pas les meubles contre les murs, de manière à laisser un peu d'espace entre mur et meuble et à faciliter ainsi la circulation de l'air;
- en limitant à quelques-unes le nombre de plantes poussant dans votre logement, parce que la terre dans les pots est un milieu naturel qui favorise la croissance de moisissures.

## À quoi ressemblent les moisissures?

Les moisissures se présentent sous diverses couleurs – noir, blanc, rouge, orange, jaune, bleu, violet. Elles peuvent aussi se présenter comme une tache sombre sur les murs ou les meubles. Elles ont une odeur de moisi et de terre humide qui persiste même après avoir ouvert portes et fenêtres.

## Que dois je faire si j'aperçois des moisissures?

Si vous croyez avoir des moisissures chez vous, faites le savoir sans tarder au locateur, et demandez lui d'inspecter votre logement. S'il s'agit seulement d'une petite colonie de moisissures telle qu'on en voit sur le coulis ou le scellant autour des baignoires et des cabines de douche, le locateur pourra vous demander d'essayer de nettoyer la surface au moyen d'eau de Javel. S'il s'agit d'un problème plus grave, par exemple une grosse tache qui sent le moisi sur un mur, le locateur doit procéder au nettoyage de la surface altérée et prendre les mesures nécessaires pour prévenir l'accumulation d'humidité et la formation de moisissures. Il vous incombera par la suite de maintenir un climat sec à cet endroit, de manière à empêcher « le retour » des moisissures.

## Que dois je faire si le locateur ne règle pas le problème?

Si le locateur n'intervient pas pour nettoyer une ou plusieurs importantes colonies de moisissures, communiquez avec la Direction de la location à usage d'habitation et remplissez une demande de réparations. Si vous habitez Winnipeg, la Direction vous demandera de contacter le 311 et de demander à parler à un préposé à l'application du règlement. Le préposé pourra ordonner au locateur de prendre certaines mesures pour enrayer les moisissures. La Direction et le préposé travailleront de concert dans les cas où la santé est menacée.

*Rappel* : Plusieurs des formulaires utilisés par les locateurs et les locataires ont été modifiés, ces modifications ayant pris effet le 30 juin 2010. Afin de vous assurer d'utiliser la version la plus récente, rendez vous sur le site Web de la Direction au <http://www.gov.mb.ca/fs/cca/rtb/index.fr.html> ou passez à un de nos bureaux.

# Besoin d'information?

**ACCÈS EN LIGNE**  
[manitoba.ca/rtb](http://manitoba.ca/rtb)

## EN PERSONNE OU PAR TÉLÉPHONE

**Nos bureaux son ouverts du lundi au  
vendredi,  
de 8 h 30 à 16 h 30**

**254, rue Edmonton, bureau 302, Winnipeg  
Téléphone : 945-2476**

**340, 9<sup>e</sup> rue, bureau 157, Brandon  
Téléphone : 726-6230**

**59, chemin Elizabeth, bureau 113,  
Thompson  
Téléphone : 677-6496**

**Sans frais 1-800-782-8403**

**Manitoba** 