

Information à l'intention des Locateurs et des Locataires – Ligne directrice sur l'augmentation annuelle des loyers de zéro pour cent en 2022 et 2023

Le gouvernement du Manitoba a commencé à éliminer progressivement, sur plusieurs années, l'impôt foncier pour l'éducation. Les propriétaires reçoivent le remboursement de l'impôt foncier afin de réduire une partie de leurs impôts fonciers pour l'éducation.

Pour plus d'informations à ce sujet, veuillez consulter le lien suivant :

<https://www.manitoba.ca/edupropertytax/index.fr.html>.

Les propriétaires des biens résidentiels bénéficient du remboursement de 25 pour cent.

Pour tenir compte de compensations en raison de la réduction de l'impôt foncier pour l'éducation, la ligne directrice annuelle sur l'augmentation des loyers est fixée à zéro pour cent en 2022 et 2023. Pendant ce temps, il n'y aura pas de ligne directrice annuelle sur l'augmentation de loyers annoncée par le Bureau de Location à Usage d'Habitation.

Y a-t-il des unités locatives exemptées de cette ligne directrice annuelle sur l'augmentation des loyers de zéro pour cent pendant cette période de deux ans?

Les unités locatives qui ne sont pas actuellement assujetties au contrôle de loyers des locaux d'habitation pourraient voir leurs loyers augmenter au cours de cette période de la ligne directrice sur l'augmentation de loyers de zéro pour cent. Il s'agit notamment des:

- unités locatives louées pour 1 570 \$ ou plus par mois
- divers types de logements sociaux
- unités locatives détenues et administrées par ou pour le gouvernement provincial, municipal ou fédéral
- unités locatives dans des immeubles occupés pour la première fois après mars 2005
- unités de logements à bail viager
- unités de la coopérative d'habitation
- unités locatives d'un projet de réfection approuvé

Les locateurs peuvent-ils demander au Bureau de la Location d'Habitation (Bureau) d'augmenter les loyers pendant cette période?

Oui. Les locateurs pourront demander une augmentation de loyers supérieure à la ligne directrice. Si la demande est un succès, le locateur sera en mesure d'augmenter le loyer par le montant approuvé par le Bureau.

Les locateurs qui souhaitent demander une augmentation de loyers au Bureau doivent donner un préavis écrit de trois mois de l'augmentation à leur(s) locataire(s) et présenter une demande au Bureau au moins deux mois et demi avant que la première augmentation des loyers ne soit effective.

Le Bureau prend en considération le nouveau remboursement de l'impôt foncier pour l'éducation, ainsi que des remboursements et incitatifs, avant d'approuver une augmentation. L'agent du Bureau évalue chaque demande afin de s'assurer que les locateurs ont des documents justificatifs et financiers conformément à la Loi.

Une fois que le Bureau termine l'évaluation de la demande du locateur, des ordonnances seront rendues, fixant à la fois l'augmentation permise pour chaque unité et la date à laquelle l'augmentation peut commencer.

Ces ordonnances peuvent faire l'objet d'un appel devant la Commission de la Location à Usage d'Habitation par le locateur ou le locataire.

Un locateur peut-il demander une exemption temporaire de la ligne directrice dans le cadre du projet de réfection?

Les locateurs pourront demander l'approbation d'un projet de réfection et une exemption temporaire de la ligne directrice.

Un locateur peut-il réduire ou supprimer une remise de loyer au cours de deux ans de zéro pour cent de la ligne directrice?

Oui, un locateur peut réduire ou supprimer une remise de loyer pendant les deux ans de la ligne directrice de zéro pour cent sur l'augmentation de loyer aussi longtemps que le locateur le fait conformément à la Loi sur la location à usage d'habitation.

Un propriétaire peut-il augmenter le loyer d'un nouveau locataire pendant la ligne directrice d'augmentation de loyers de zéro pour cent sur deux ans?

Lorsqu'un nouveau locataire emménage dans un immeuble d'habitation comptant jusqu'à trois unités locatives, le locateur peut augmenter le loyer, pourvu qu'il remette au locataire un formulaire d'Avis au nouveau locataire. Le propriétaire peut décider du montant de l'augmentation du loyer.

Le remboursement de l'impôt foncier pour l'éducation aurait-il une incidence sur l'augmentation du loyer permise par le Bureau?

Tous les remboursements, incitatifs ou subventions, ou autres avantages reçus ou à recevoir par les locateurs en relation avec les services, installations, privilèges ou logements que les locateurs accordent aux locataires; sont pris en considération lorsque le Bureau évalue une demande.

Le Bureau prend en considération le nouveau remboursement de l'impôt foncier pour l'éducation, lors de l'évaluation de la demande d'augmentation de loyers supérieure à la ligne directrice du locateur.

Voici un exemple de la façon dont le remboursement de l'impôt foncier pour l'éducation de 2021 pourrait affecter la demande d'un propriétaire pour une augmentation supérieure à la ligne directrice :

- Dans le cadre d'une demande pour un complexe de 16 unités locatives, un propriétaire rapporte que ses taxes sont passées de 8 389,30 \$ en 2020 à 8 582,09 \$ en 2021.
- L'augmentation des taxes justifie à elle seule une augmentation mensuelle de 1 \$ par logement ($192,79 \$ \div 16 \text{ unités} \div 12 \text{ mois}$).
- Les taxes foncières nettes pour 2021 comprennent 4 374,41 \$ de taxes pour l'éducation et 4 207,68 \$ de taxes municipales totales.
- Le remboursement de l'impôt foncier pour l'éducation s'élève à 1 093,60 \$ (25 % de 4 374,41 \$).
- En appliquant le remboursement, le montant admissible que le locateur peut déclarer pour les taxes en 2021 est de 7 488,49 \$ ($8 582,09 \$ - 1 093,60 \$$).
- Pour cette demande, le locateur déclarerait une diminution des taxes de 900,81 \$ ($7 488,49 \$ - 8 389,30 \$$).

- Plutôt que de justifier une augmentation mensuelle de 1 \$ par unité, la baisse des taxes réduirait l'augmentation mensuelle globale de 4,69 \$ par unité (900,81 \$ ÷ 16 unités ÷ 12 mois).

Pour les Locateurs:

Je dois donner à mes locataires un avis d'augmentation de loyers en 2021, mais l'augmentation du loyer entre en vigueur en 2022. Les locataires devront-ils payer l'augmentation?

Les augmentations de loyers entre le 1er janvier 2022 et le 31 décembre 2023 n'entreront en vigueur que si le propriétaire a introduit une demande d'augmentation de loyers supérieure à la ligne directrice.

Je n'ai jamais demandé une augmentation de loyer(s) supérieure à la ligne directrice. Le Bureau aide-t-il à remplir la demande?

Oui. Si vous faites une demande d'augmentation de loyer(s) supérieure à la ligne directrice pour la première fois, vous pouvez communiquer avec le Bureau pour prendre rendez-vous avec un agent, qui répondra à toutes vos questions. Ou, vous pouvez vous référer au Guide du Bureau pour les locateurs à https://www.gov.mb.ca/cca/rtb/resource_list/aguideforlandlords_cover.pdf.

Si je demande une augmentation du loyer supérieure à la ligne directrice en 2022 ou 2023, qu'est-ce que je peux utiliser pour le facteur du rajustement économique?

En vertu du Règlement sur location à usage d'habitation, le facteur du rajustement économique équivaut à 62,9 pour cent de l'augmentation annuelle de la ligne directrice provinciale en vigueur pour l'année où vous faites la demande. Étant donné que l'augmentation annuelle de la ligne directrice provinciale sera de zéro pour cent en 2022 et 2023, le facteur du rajustement économique sera également de zéro pour cent.

Que se passe-t-il si le Bureau n'émet pas d'ordonnance fixant les loyers avant la date d'entrée en vigueur de l'augmentation de loyers?

L'objectif du Bureau est d'émettre une ordonnance fixant les loyers avant la date à laquelle le locateur prévoit augmenter le loyer ou dans les 90 jours suivant la date à laquelle le Bureau a reçu la demande. Si le Bureau n'émet pas l'ordonnance avant la date de l'augmentation proposée, le locataire doit payer au locateur l'augmentation du loyer demandée par le locateur. Si le Bureau fixe plus tard l'augmentation du loyer à un montant inférieur et que le locateur ne fait pas appel de l'ordonnance, il doit retourner le trop-payé au locataire. Le locateur peut rembourser le locataire ou lui permettre de réduire son paiement du loyer du mois suivant. Si le locateur interjette appel l'ordonnance, le locataire doit continuer de payer le montant demandé jusqu'à ce que la Commission de Location à Usage d'Habitation rende une ordonnance fixant le loyer.

Que puis-je faire si mon locataire ne paie pas son loyer en raison de COVID-19?

Un locataire est tenu de payer son loyer en totalité et à temps. Si un locataire touché par COVID-19 ne peut pas payer son loyer, le locateur peut essayer de faire un arrangement avec lui pour voir si des modalités de paiements peuvent être prises. Les locateurs et les locataires peuvent communiquer avec le Service d'Information du Bureau pour s'engager dans une médiation par téléphone au 204-945-2476 ou sans frais au 1-800-782-8403.

Quelles sont les mesures d'allégement financier offertes aux locateurs qui éprouvent des difficultés en raison de la COVID-19?

Le gouvernement fédéral a annoncé un plan complet d'intervention économique de la COVID-19 pour les entreprises. Pour plus d'informations, veuillez visiter : <https://www.canada.ca/fr/ministere-finances/plan-intervention-economique.html>.

Le gouvernement du Manitoba a également annoncé de nouvelles mesures dans le Plan de Protection du Manitoba afin d'offrir un soutien et un allégement supplémentaires aux entreprises. Pour plus d'informations, veuillez visiter : <https://www.manitoba.ca/covid19/index.fr.html>.

Les locateurs sont également encouragés à visiter régulièrement <https://participationmb.ca/> pour d'autres développements.

Pour les locataires :

Pourquoi l'allègement fiscal pour les locataires est-il réduit proportionnellement alors que c'est le locateur qui reçoit le remboursement de l'impôt foncier pour l'éducation?

Les locataires des biens résidentiels sont éligibles aux mêmes allègements fiscaux que les propriétaires des biens résidentiels. La réduction proportionnelle aux allègements fiscaux de l'impôt est la même pour les locataires et les propriétaires des biens résidentiels.

Quels types d'unités locatives ne sont pas inclus dans la ligne directrice sur l'augmentation annuelle de loyer de zéro pour cent sur deux ans?

Les types d'unité locatives qui ne sont pas actuellement assujettis au contrôle de loyers pourraient voir leurs loyers augmenter au cours de la ligne directrice d'augmentation de loyer de zéro pour cent sur deux ans. Ceux-ci incluent :

- unités locatives louées pour 1 570 \$ ou plus par mois
- divers types de logements sociaux
- unités locatives détenues et administrées par ou pour le gouvernement provincial, municipal ou fédéral
- unités locatives dans des immeubles occupés pour la première fois après mars 2005
- unités de logements à bail viager
- unités de la coopérative d'habitation
- unités locatives d'un projet de réfection approuvé

Si je reçois un avis d'augmentation du loyer en 2021 pour une augmentation qui entrera en vigueur en 2022, dois-je payer l'augmentation?

Le gouvernement du Manitoba a établi une ligne directrice de zéro pour cent qui entrera en vigueur entre le 1er janvier 2022 et le 31 décembre 2023. Vous serez tenu de payer l'augmentation du loyer proposée si l'unité locative n'est pas présentement assujettie à la réglementation de loyers. Toutefois, les locataires doivent savoir que les locateurs sont en mesure de demander au Bureau une augmentation de loyers supérieure à la ligne directrice. Si vous obtenez un avis d'augmentation du loyer supérieure à la ligne

directrice et que vous avez des questions à ce sujet, vous pouvez communiquer avec le Service d'Information du Bureau par téléphone au 204-945-2476 ou sans frais au 1-800-782-8403, ou par courriel à rtb@gov.mb.ca.

J'ai reçu un avis d'augmentation du loyer. Comment puis-je confirmer si le locateur a soumis une demande au Bureau?

Si vous recevez un avis d'augmentation du loyer en 2022 et/ou 2023, vous pouvez communiquer avec le Service d'Information du Bureau par téléphone au 204-945-2476 ou sans frais au 1-800-782-8403, ou par courriel à rtb@gov.mb.ca. L'agent du Bureau peut fournir les renseignements si votre locateur a demandé une augmentation de loyers supérieure à la ligne directrice. Le Bureau envoie à chaque locataire une lettre l'informant de la demande et de son droit d'examiner la demande du locateur.

Que dois-je faire si je ne suis pas d'accord avec l'augmentation du loyer proposée?

Lorsque le Bureau reçoit une demande d'augmentation de loyers supérieure à la ligne directrice et aura examiné toutes les informations requises, vous recevrez une lettre vous invitant à examiner la demande de votre locateur. Vous pouvez le faire en prenant rendez-vous pendant la période allouée en appelant le Bureau au 204-945-2476 à Winnipeg, sans frais au 1-800-782-8403, ou en envoyant un courriel à rtb@gov.mb.ca.

Les locataires sont encouragés à soumettre des commentaires par écrit ou des préoccupations au sujet de la demande du locateur au Bureau. Le Bureau examinera ces observations écrites dans le cadre du processus d'évaluation.

Que se passe-t-il si le Bureau n'émet pas d'ordonnances avant la date de l'augmentation de loyers?

L'objectif du Bureau est d'émettre l'ordonnance fixant les loyers avant la date à laquelle le locateur prévoit augmenter le loyer ou dans les 90 jours suivant la date à laquelle le Bureau reçoit la demande. Si le Bureau n'émet pas l'ordonnance avant la date de l'augmentation proposée, vous devez payer au locateur l'augmentation du loyer indiquée sur le formulaire d'avis d'augmentation du loyer.

Si le Bureau fixe plus tard l'augmentation du loyer à un montant inférieur et que le locateur n'interjette pas appel de l'ordonnance, le locateur doit vous retourner le trop-payé. Le locateur peut vous rembourser ou vous permettre de réduire votre paiement du loyer du mois suivant. Si le locateur interjette appel de l'ordonnance, vous devez continuer à payer le montant demandé jusqu'à ce que la Commission de Location à Usage d'Habitation rende une ordonnance fixant le loyer.

Quelles mesures d'allégement financier sont disponibles pour les locataires touchés par la COVID-19 pour aider à payer le loyer?

Le gouvernement fédéral a annoncé un plan d'intervention économique complet de la covid-19 pour les particuliers, les familles, les aînés et les étudiants. Pour plus d'informations, veuillez visiter :

<https://www.canada.ca/fr/ministere-finances/plan-intervention-economique.html>.

Le gouvernement du Manitoba a également annoncé de nouvelles mesures dans le Plan de Protection du Manitoba afin d'offrir un soutien et une aide supplémentaires aux personnes et aux familles. Pour plus d'informations, veuillez visiter : <https://www.manitoba.ca/covid19/index.fr.html>

Au cours de cet exercice fiscal, le gouvernement du Manitoba investira près de 22 millions de dollars de plus dans l'allocation pour le loyer afin d'offrir des prestations financières mensuelles aux Manitobains et Manitobaines à faible revenu qui vivent dans des logements locatifs privés. Les personnes recevant et ne recevant pas de prestations d'aide à l'emploi et au revenu verront leurs prestations augmenter de 2,4 % à 11 %, selon la composition de leur ménage. Cet investissement permettra au plus grand nombre de Manitobains et Manitobaines d'avoir accès aux logements locatifs sécuritaires, appropriés et abordables. Pour plus d'informations, veuillez visiter : https://www.manitoba.ca/fs/eia/rent_assist.fr.html.

Le gouvernement du Manitoba lance également le Fonds d'allégement des loyers du Manitoba, une nouvelle initiative qui appuiera le logement stable pour les familles à revenu faible au revenu modéré dont le revenu a été interrompu par la COVID-19 ou qui font face à d'autres défis financiers. Ce programme pilote de 5,6 millions de dollars accordera des prêts sans intérêt aux locataires qui sont en retard de paiements de leurs loyers ou qui ont besoin de déménager dans un logement plus convenable. Pour plus d'informations, veuillez visiter : <https://manitobahelps.com/>.