

**Bureaux de la
Direction :**

155, rue Carlton,
bureau 1700
Winnipeg (Manitoba)
R3C 3H8
Tél. : 204-945-2476
Sans frais : 1 800 782-8403
Télécopieur : 204-945-6273
courrier électronique :
rtb@gov.mb.ca

340, 9^e rue, bureau 143
Brandon (Manitoba)
R7A 6C2
Tél. : 204-726-6230
Sans frais : 1 800 656-8481
Télécopieur : 204-726-6589
courrier électronique :
rtbbrandon@gov.mb.ca

59, promenade Elizabeth
bureau 113
Thompson (Manitoba)
R8N 1X4
Tél. : 204-677-6496
Sans frais : 1 800 229-0639
Télécopieur : 204-677-6415
courrier électronique :
rtbthompson@gov.mb.ca

Branch Offices:

1700 – 155 Carlton St.
Winnipeg MB R3C 3H8
Tel. 204-945-2476
Toll-free: 1-800-782-8403
Fax: 204-945-6273
E-mail: rtb@gov.mb.ca

143-340 9th Street
Brandon MB R7A 6C2
Tel. 204-726-6230
Toll-free: 1-800-656-8481
Fax: 204-726-6589
E-mail:
rtbbrandon@gov.mb.ca

113-59 Elizabeth Dr.
Thompson MB R8N 1X4
Tel. 204-677-6496
Toll-free: 1-800-229-0639
Fax: 204-677-6415
E-mail:
rtbthompson@gov.mb.ca

La Direction de la location à usage d'habitation

RENSEIGNEMENTS

Augmentations de loyer supérieures à la ligne directrice

À quelle fréquence votre locateur peut-il augmenter votre loyer?

Votre locateur ne peut normalement augmenter votre loyer qu'une fois tous les 12 mois. Le locateur doit vous donner un préavis écrit d'au moins 3 mois avant d'augmenter votre loyer.

Quelle est la ligne directrice relative à l'augmentation annuelle des loyers?

La ligne directrice relative à l'augmentation annuelle des loyers correspond au pourcentage selon lequel un locateur peut augmenter votre loyer sans faire une demande d'approbation à la Direction de la location à usage d'habitation. La ligne directrice détermine le montant selon lequel un locateur peut augmenter votre loyer. Le gouvernement fixe ce montant chaque année. Normalement, le gouvernement fait l'annonce de la ligne directrice pour la prochaine année à la fin du mois d'août ou au début de septembre. Cette ligne directrice entre en vigueur le 1^{er} janvier de chaque année et s'applique pour l'année civile en question. La méthode dont le gouvernement se sert pour déterminer la ligne directrice annuelle figure dans le *Règlement sur le contrôle du loyer des locaux d'habitation*.

De quelle façon un locateur procède-t-il pour faire une demande d'augmentation de loyer supérieure à la ligne directrice?

Un locateur peut présenter une demande à la Direction de la location à usage d'habitation pour une augmentation supérieure à la ligne directrice s'il peut démontrer que l'augmentation ne couvrira pas l'augmentation de ses coûts.

Le locateur qui désire faire une demande d'augmentation de loyer supérieure à la ligne directrice doit fournir, à la Direction, toute l'information relative à ses dépenses. Il doit présenter des pièces justificatives comprenant les frais d'exploitation (p. ex. : impôts fonciers, frais liés aux services publics, coûts de réparation) et les dépenses en capital (p. ex. : le coût de remplacement d'un toit ou l'achat de nouveaux appareils électroménagers). Il s'agit donc de services ou de biens que le locateur a déjà payés ou pour lesquels il a reçu les factures. Un locateur ne peut présenter une demande d'augmentation de loyer supérieure simplement parce qu'il a l'intention d'effectuer des travaux sur un ensemble résidentiel ou parce qu'il croit que ses coûts d'exploitation seront augmentés. Par exemple, si le locateur a l'intention de refaire le revêtement du parc de stationnement d'un complexe l'année suivante, il ne peut faire de demande maintenant pour couvrir les frais de ces travaux.

De quels facteurs la Direction tient-elle compte avant de délivrer un ordre de fixation de loyer?

Pour fixer le loyer, la Direction se fonde sur la *Loi sur la location à usage d'habitation* et ses règlements. La Direction tient compte :

- des augmentations ou des diminutions des frais d'exploitation (p. ex. : impôts fonciers, frais liés aux services publics, coûts de réparation);
- des dépenses en capital (p. ex., le coût de remplacement d'un toit ou l'achat de nouveaux appareils électroménagers); un locateur peut inclure une partie de ces coûts dans une demande (consultez le *Règlement sur le contrôle du loyer des locaux d'habitation* pour plus de renseignements);
- de l'entretien différé - lorsque les coûts de réparation et d'entretien semblent avoir augmenté en raison de l'absence d'un entretien adéquat au cours des années précédentes;
- de tout changement relatif aux services fournis par le locateur ;
- d'un déficit du locateur, s'il y a lieu ;
- de toute opposition ou de tout commentaire écrits par les locataires au sujet des renseignements fournis dans la demande.

L'ordre de fixation de loyer fait état des motifs qui ont conduit le préposé à sa décision de façon à ce que le locateur et les locataires en soient informés.

Que pouvez-vous faire si vous n'êtes pas d'accord avec une augmentation supérieure à la ligne directrice?

Vous avez le droit de voir les renseignements fournis par le locateur dans sa demande et de transmettre vos commentaires à la Direction avant que celle-ci fixe votre loyer. Lorsqu'un locateur présente une demande d'augmentation supérieure à la ligne directrice, la Direction examine le loyer de chaque unité locative. Étant donné que la demande d'augmentation de loyer renferme des renseignements financiers confidentiels concernant votre locateur, la Direction ne peut vous remettre des copies du dossier. Vous pouvez toutefois prendre des notes.

Quel est le rôle de la Direction lorsque mon locateur présente une demande d'augmentation de loyer supérieure à la ligne directrice?

Un préposé à la location à usage d'habitation vérifie l'information que votre locateur a fournie à la Direction et s'assure qu'il détient tous les renseignements requis. Parfois le préposé demande plus d'information au locateur. Une fois que le préposé a tous les renseignements nécessaires, il vous envoie une lettre vous invitant à venir au bureau de la Direction afin d'examiner les documents que votre locateur a remis à la Direction. Vous pouvez formuler vos questions et vos commentaires, par écrit, à la Direction. Vous pouvez exprimer vos commentaires lors de votre visite à la Direction ou vous pouvez les envoyer plus tard. Par exemple, si le locateur a déclaré avoir mis une nouvelle moquette dans les couloirs et que vous savez qu'il ne l'a pas fait, vous pouvez en informer la Direction. Ou encore, si le locateur n'offre plus l'accès à la piscine (retrait de service) et qu'il n'a pas diminué votre loyer, vous pouvez également le signaler.

Après consultation du dossier par les locataires et la formulation de commentaires par ces derniers, votre locateur est invité à prendre connaissance des commentaires émis et à y répondre. Le préposé revoit ensuite l'information des locataires et du locateur qui accompagne la demande puis délivre un ordre qui fixe le montant du loyer de chaque unité.

Si vous signez votre convention de location à terme fixe, pouvez-vous néanmoins donner un avis de déménagement?

Votre locateur est tenu de vous remettre une nouvelle convention de location au moins trois mois avant la fin de la convention existante. Si vous avez l'intention de continuer à demeurer dans votre unité après l'expiration de la convention existante, vous devez signer la nouvelle convention de location et la renvoyer à votre locateur au moins deux mois avant l'expiration de la convention en cours. Par exemple, si votre convention de location s'applique à la période du 1^{er} janvier au 31 décembre, votre locateur doit vous remettre une nouvelle convention de location au plus tard le 30 septembre. Vous devez signer la nouvelle convention et la retourner au locateur au plus tard le 31 octobre.

Si vous omettez de la signer, votre locateur croira que vous avez l'intention de déménager à la fin de la convention existante. *Si vous signez* votre convention de location, vous avez néanmoins le droit de la résilier à une date ultérieure en donnant un avis correspondant à deux versements de loyer. Vous obtenez le droit de donner un avis de déménagement dès que vous recevez l'avis que votre locateur fait une demande d'augmentation de loyer supérieure à la ligne directrice, mais 14 jours après avoir reçu la décision de la Direction ou de la Commission de la location à usage d'habitation relative à la demande du locateur, ce droit prendra fin. Un locataire obtient ce droit en vertu de l'article 91 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* lorsque son locateur présente une demande d'augmentation de loyer supérieure à la ligne directrice. Si vous choisissez de donner un avis de déménagement, la Direction recommande que vous le donniez à votre locateur par écrit. Consultez le site Web de la Direction pour trouver un formulaire d'avis que vous pouvez utiliser.

Qu'est-ce qu'une remise?

Certains locateurs offrent une remise à leurs locataires. Certaines remises sont accordées à des locataires à long terme, alors que d'autres sont offertes pour attirer de nouveaux locataires. D'autres remises peuvent être accordées à ceux qui paient leur loyer à temps ou à ceux qui acceptent d'occuper une unité locative pour une durée déterminée (p. ex. un an).

Le locateur n'est pas tenu de vous offrir une remise. S'il vous consent une remise, il s'agit d'une entente privée entre vous et lui. Le locateur doit inclure les détails de votre remise dans votre convention de location écrite. Le locateur ne peut retirer ni réduire une remise de loyer sans donner au locataire un préavis écrit d'au moins trois mois.

Si votre locateur décide de ne plus offrir une remise, il ne s'agit pas d'une augmentation du loyer. Par exemple, supposons que votre loyer admissible est de 550 \$ par mois. Cependant vous ne payez que 520 \$ par mois parce que vous bénéficiez d'une remise. Lorsque le locateur vous donne une nouvelle convention de location, vous constatez que vous devrez payer 550 \$ par mois une fois que la convention sera en vigueur. Étant donné que le loyer admissible de votre unité locative était préalablement de 550 \$ par mois, l'annulation de la remise ne constitue pas une augmentation du loyer.

Lorsque votre locateur augmente votre loyer, il effectue le calcul en fonction du loyer admissible de votre unité locative, et non en fonction du loyer que vous payez. Selon l'exemple ci-dessus, si votre locateur augmente votre loyer, l'augmentation s'applique au montant de 550 \$ et non au montant de 520 \$.

Si vous avez des questions au sujet des remises, communiquez avec votre locateur.

Votre loyer doit augmenter la semaine prochaine. La Direction n'a pas encore délivré l'ordre fixant le montant de votre loyer. Quel montant devrez-vous verser?

L'objectif de la Direction consiste à délivrer un ordre de fixation de loyer avant la date d'entrée en vigueur de l'augmentation du loyer ou dans les 90 jours suivant la demande d'augmentation du loyer. Mais il est possible que l'ordre ne soit pas délivré dans les délais prévus. Si tel est le cas, vous devez verser le loyer proposé apparaissant sur l'avis d'augmentation de loyer de votre locateur. Si la Direction délivre un ordre fixant votre loyer à un montant inférieur, la *Loi sur la location à usage d'habitation* exige du locateur qu'il vous rembourse le montant payé en trop. Votre locateur peut vous remettre par chèque le montant payé en trop ou vous dire de le soustraire du prochain versement de loyer.

Que pouvez-vous faire si vous n'êtes pas d'accord avec l'ordre de fixation de votre loyer délivré par la Direction de la location à usage d'habitation? Et que peut faire votre locateur s'il n'est pas d'accord?

Vous et votre locateur pouvez tous les deux en appeler de l'ordre de la Direction auprès de la Commission de la location à usage d'habitation. Vous pouvez interjeter appel en envoyant une lettre à la Commission. Il n'y a pas de frais pour ce genre d'appel.

Lorsque vous ou le locateur interjetez appel, la Commission tient une audience au cours de laquelle un représentant du locateur, un représentant du locataire et un commissaire neutre entendront les renseignements présentés par le locateur et les locataires. Après l'audience, la Commission délivrera un ordre de fixation des loyers. Si le locateur a interjeté appel de l'ordre de la Direction, l'ordre que délivrera la Commission s'appliquera à l'ensemble des unités locatives concernées. Si un ou plusieurs locataires ont interjeté appel, l'ordre de la Commission ne s'appliquera qu'aux unités des locataires qui ont fait appel ou tout les unités dans l'ensemble résidentiel. L'ordre de la Commission est définitif.

Pour plus de renseignements :

Cette ébauche n'est qu'une explication brève. Pour des informations plus détaillées, communiquez avec :

Direction de la location à usage d'habitation
155, rue Carlton, bureau 1700
Winnipeg (Manitoba) R3C 3H8
Téléphone : 204 945-2476
Sans frais : 1 800 782-8403
Courriel : rtb@gov.mb.ca
Internet : www.manitoba.ca/rtb

Direction de la location à usage d'habitation
340, 9^e rue, bureau 143
Brandon (Manitoba) R7A 6C2
Téléphone : 204 726-6230
Sans frais : 1 800 656-8481
Courriel : rtbbrandon@gov.mb.ca

Direction de la location à usage d'habitation
59, promenade Elizabeth, bureau 113
Thompson (Manitoba) R8N 1X4
Téléphone : 204 677-6496
Sans frais : 1 800 229-0639
Courriel : rtbthompson@gov.mb.ca

Commission de la location à usage d'habitation
155, rue Carlton, bureau 1650
Winnipeg (Manitoba) R3C 3H8
Téléphone : 204 945-2028
Sans frais : 1 800 782-8403

Ces renseignements sont offerts dans de multiples formats sur demande.