

Portes ouvertes

Changements aux exigences concernant les avis de quitter les lieux

Les locateurs doivent donner aux locataires un préavis d'un certain temps s'ils veulent que des locataires déménagent. Un locateur peut demander à un locataire de déménager pour les motifs suivants :

- le locateur veut déménager dans l'unité locative;
- le locateur veut rénover l'unité locative et le locataire ne peut pas y vivre pendant les travaux;
- le locateur veut démolir l'unité locative;
- le locateur veut transformer l'unité locative pour qu'elle serve à d'autres fins que la location résidentielle.

La période de préavis que doit donner le locateur au locataire dépend du taux d'inoccupation dans la collectivité, la ville, le village ou la région. Le taux d'inoccupation représente le nombre d'unités d'habitation offertes à la location dans la région où est située l'unité locative.

Si le taux d'inoccupation est :	Les locataires doivent recevoir un préavis de :
3 % et plus	3 mois
Entre 2 % et 2,9 %	4 mois
Moins de 2 %	5 mois

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.

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.

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 :

Si un locateur **vend** l'unité locative et que l'acheteur veut emménager :

- dans le cas d'une location au mois, le locateur doit remettre un avis de quitter les lieux en fonction du taux d'inoccupation. Si le taux d'inoccupation de la région où est située l'unité locative est moins de 3 %, le locateur doit donner un préavis de trois mois. Si le taux d'inoccupation est égal ou supérieur à 3 %, un préavis d'un mois est suffisant;
- dans le cas d'une convention de location d'une durée déterminée, le locateur doit donner un préavis de trois mois qui correspond à la fin de la convention de location.

Des règles particulières s'appliquent dans les cas où un locataire a des enfants d'âge scolaire qui fréquentent une école raisonnablement proche de l'unité locative. Pour en savoir plus sur ces règles, communiquez avec le bureau de la Direction le plus près de chez vous.

Si vous avez des questions sur les avis de quitter les lieux, communiquez avec le bureau de la Direction de votre région afin d'obtenir plus d'information.

Région	Taux d'inoccupation	Préavis requis
Winnipeg	2,5 %	4 mois (période modifiée)
Brandon	1,9 %	5 mois
Thompson	1,8 %	5 mois
Portage-la-Prairie	2,8 %	4 mois (période modifiée)
Steinbach	3,2 %	3 mois (période modifiée)
Winkler (nouvelle région)	1,3 %	5 mois
Moyenne au Manitoba (en dehors des centres-villes)	2,4 %	4 mois (période modifiée)

Le coin des
**bonnes
nouvelles:**

une nouvelle rubrique du bulletin
Portes ouvertes

Les locateurs et les locataires entretiennent une relation unique. Tous deux dépendent l'un de l'autre pour diverses raisons chaque mois. La Direction de la location à usage d'habitation veut mettre une histoire en vedette dans chaque bulletin, une histoire qui souligne une bonne expérience!

- Si vous avez une histoire positive en matière de location ou de relations entre locateurs et locataires à raconter, faites-nous-en part.
- Si vous avez entendu parler d'une initiative novatrice touchant le domaine de la location, qui a été lancée avec succès dans le cadre d'un programme ou dans un logement, nous voulons en savoir davantage.

Veuillez nous faire part d'une expérience positive que vous avez vécue. Vous pouvez nous envoyer un courriel à rtb@gov.mb.ca avec l'objet : Good News Corner. Vous pouvez aussi nous écrire à l'adresse suivante : 254, rue Edmonton, bureau 302, Winnipeg (Manitoba) R3C 3Y4, à l'attention de Good News Corner.

Veuillez inclure votre numéro de téléphone ou votre adresse électronique si vous désirez que la Direction communique avec vous pour en apprendre plus au sujet de votre l'histoire.

Les réparations : un investissement rentable

Les locataires tout comme les locateurs en bénéficient quand les unités locatives sont bien entretenues. En vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, le locateur doit maintenir les unités locatives dans un état convenable. Un entretien continu permet de protéger les investissements du locateur et de fournir un logement de qualité aux locataires. Pour respecter les normes relatives aux logements locatifs, le locateur doit inspecter régulièrement les unités locatives et les ensembles résidentiels afin de déterminer les réparations à effectuer, et les locataires doivent informer le locateur rapidement s'il y a des problèmes.

Le locateur doit aviser les locataires à l'avance des inspections d'entretien régulières qu'il effectuera pour cerner les problèmes ou les besoins d'entretien. Lorsque le locateur voit que de l'entretien ou des réparations sont nécessaires, il doit aviser les locataires par écrit qu'une personne entrera dans l'unité locative pour y faire des travaux. (Voir l'encadré pour connaître les règles relatives aux avis aux locataires.)

Les locataires doivent signaler au locateur les problèmes nécessitant de l'entretien ou des réparations dès qu'ils les constatent. Cela permet au locateur de faire les réparations avant qu'un petit problème ne devienne plus important et, souvent, plus coûteux. S'il y a des réparations d'urgence à faire, les locataires doivent communiquer avec le locateur ou le gardien d'immeuble en personne ou par téléphone. Pour les réparations non urgentes, ils doivent aviser le locateur par téléphone ou envoyer une note détaillée.

Lorsqu'un locataire fait une demande de réparation auprès d'un locateur, ce dernier doit confirmer qu'il a reçu la demande dès que cela est raisonnablement possible et informer le locataire des travaux qui seront faits. Parfois, des raisons valables peuvent entraîner un délai des réparations : du mauvais temps ou encore le besoin de commander des matériaux, de faire d'autres travaux en priorité ou de trouver un spécialiste pour des travaux particuliers. Les locateurs doivent tenir les locataires informés des délais imprévus. Ces gestes permettent d'éviter la frustration, les malentendus et les conflits.

Les locataires doivent collaborer avec le locateur pour permettre la réalisation des travaux. Après avoir reçu un préavis approprié, les locataires doivent permettre au locateur, ou aux employés de métier embauchés, d'entrer dans l'unité locative pour réaliser les travaux. Si l'heure à laquelle le locateur prévoit se rendre à l'unité cause un



problème au locataire, le locataire peut suggérer un autre moment. Toutefois, le locataire doit à un moment donné laisser le locateur entrer pour effectuer les réparations. Les locataires peuvent accélérer le processus de réparation en déplaçant les meubles et autres objets de l'endroit où les travaux seront effectués, lorsque cela est possible.

Les locataires sont responsables des dommages causés par eux-mêmes ou par leurs invités dans une unité locative ou un ensemble résidentiel. Les locataires sont tenus de réparer « comme il se doit » les dommages ou de verser une indemnité au locateur pour le coût des réparations. Les locataires doivent immédiatement informer le locateur en cas de dommages et discuter de ce qui doit être fait. Le locateur peut dire aux locataires de réparer les dommages et d'en assumer les frais. Il peut aussi faire réparer les dommages puis facturer des frais de réparation raisonnables aux locataires. Si les locataires ne réparent pas les dommages ou ne paient pas les réparations, le locateur peut leur donner un avis de quitter les lieux.

Résolution de différends concernant les réparations

Les locataires ne doivent jamais retenir le paiement du loyer afin de forcer le locateur à faire des réparations. Les locataires qui ne paient pas leur loyer peuvent recevoir un avis de quitter les lieux. Si le locateur n'effectue pas les réparations nécessaires, les locataires peuvent obtenir conseil auprès de la Direction de la location à usage d'habitation.

Les locataires qui communiquent avec la Direction doivent remplir une formule de demande de réparations à l'intention du locateur. Il est possible de se procurer cette formule au bureau de la Direction de votre région ou de la télécharger à partir du site Web de la Direction, à manitoba.ca/rtb. Les locataires doivent remettre une copie de la formule remplie au locateur, en envoyer une copie à la Direction et en garder une copie. Une fois la demande reçue, un agent de la Direction communique avec le locateur pour discuter de la demande. Dans bon nombre de cas, le locateur acceptera d'effectuer les réparations avant une date précise. Dans une telle situation, la Direction vérifiera auprès du locateur et du locataire pour confirmer que les travaux sont terminés et fermera ensuite le dossier.

Si, pour une raison quelconque, un locateur refuse d'effectuer les réparations, la Direction envoie généralement un agent responsable des réparations pour inspecter l'unité locative et y relever les travaux à faire. Si l'agent est d'accord que les réparations sont nécessaires et si le locataire est à jour dans ses paiements de loyer, l'agent délivrera au locateur un ordre d'effectuer les réparations avant une certaine date. La plupart des cas se règlent habituellement à cette étape, sans que la Direction ait à intervenir davantage.

Cependant, si un locateur refuse toujours de réaliser les travaux, la Direction émettra un ordre de payer le loyer à celle-ci. Cela signifie qu'on ordonnera aux locataires de payer leur loyer directement à la Direction. Une fois qu'elle aura suffisamment d'argent, la Direction embauchera un entrepreneur pour faire les réparations et paiera ce dernier avec les paiements de loyer amassés. Si la Direction doit se rendre à cette étape, elle facture des frais d'administration au locateur en plus du coût des réparations.

Si un inspecteur d'hygiène ou un autre représentant du gouvernement délivre un ordre d'effectuer des réparations et que le locateur ne s'y conforme pas, l'ordre peut être déposé auprès de la Direction, puis cette dernière l'exécutera.

Entrer dans une unité pour l'inspecter ou y faire des réparations

Les locataires ont droit à un avis écrit avant que quiconque entre dans leur unité locative pour l'inspecter ou y faire des réparations. L'avis doit être donné aux locataires au moins 24 heures, et au maximum deux semaines, avant l'heure où l'on entrera dans leur unité locative.

Réparations urgentes

- un tuyau brisé entraînant une fuite d'eau
- un système de chauffage qui ne fonctionne pas quand il fait froid dehors
- un refoulement d'égout dans le logement
- un problème électrique qui pourrait causer un choc ou un incendie
- un réfrigérateur, fourni par le locateur, qui ne fonctionne pas

Réparations non urgentes

- une porte intérieure qui ne ferme pas correctement
- un élément chauffant d'une cuisinière qui ne fonctionne plus
- un robinet qui coule
- un carreau supérieur d'une fenêtre qui est craqué

Ces bris ne constituent pas des urgences mais le locateur devrait en être avisé aussi tôt que possible (pendant les heures ouvrables).

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 