

Portes ouvertes

Conseils aux personnes qui louent un logement pour la première fois

Vous louez un logement pour la première fois? Vous connaissez quelqu'un qui songe à déménager dans un appartement pour la première fois de sa vie ou pour la première fois depuis longtemps? Il y a des choses de base auxquelles il faut penser avant de louer.

Combien pouvez-vous payer par mois?

Il est très important de payer le loyer au complet et à temps. N'oubliez pas de tenir compte de tous les coûts liés au loyer quand vous calculez le montant que le logement vous coûtera chaque mois (services publics, stationnement, entreposage, etc.). Un budget et un échéancier des frais associés au loyer vous aideront à respecter vos obligations en tant que locataire. N'oubliez pas que tout retard ou manquement d'un paiement de loyer peut être un motif d'éviction.

De quoi avez-vous besoin dans une unité locative?

Prenez un peu de temps pour décider ce qui est important pour vous dans un logement, Cela vous aidera à éviter de vous engager dans une convention de location qui ne répond pas à vos besoins.

Posez-vous les questions suivantes quand vous examinez une unité de location :

- Est-elle proche d'une ligne d'autobus?
- Avez-vous besoin d'une place de stationnement? Le loyer en comprend-il une?
- Le loyer comprend-il de l'entreposage supplémentaire?
- Quels sont les services publics que le loyer comprend (par exemple, chauffage, eau, éclairage) et quels suppléments devrez-vous payer (par exemple, le câble)?
- Y a-t-il un ascenseur si vous en avez besoin?

N'oubliez pas les questions de **sécurité** lorsque vous cherchez une unité locative :

- L'unité se trouve-t-elle dans un quartier sûr?
- L'immeuble est-il doté d'un système de sécurité?
- Y a-t-il une bonne serrure et un judas sur la porte de l'unité?
- L'unité a-t-elle des fenêtres sécurisées?



Autres éléments à prendre en considération

- L'unité est-elle en bon état? Si des réparations sont nécessaires, quand le propriétaire les complétera-t-il? Il serait préférable d'obtenir une confirmation écrite du locateur à ce sujet.
- De quel type est le loyer - au mois ou à durée déterminée (par exemple, un an)?
- Quand aura lieu la prochaine augmentation de loyer et à combien s'élèvera-t-elle?

Lorsqu'ils louent à des personnes sans antécédents en matière de loyer, certains locateurs demandent un garant. Un garant est une personne qui s'engage, par écrit, à payer pour toute somme que vous pourriez devoir au locateur. Si vous pensez avoir besoin d'un garant, vous pouvez trouver de l'information au sujet des garants sur notre site Web à l'adresse www.gov.mb.ca/ccar/b/index.fr sous Liste des ressources.

Si vous avez des questions parce que vous envisagez de louer une unité locative pour la première fois, consultez notre site Web au www.gov.mb.ca/ccar/b/index.fr. Vous pouvez aussi appeler ou vous rendre à la succursale la plus proche pour obtenir de l'information.

Éviter l'éviction et protéger vos antécédents en matière de loyer

Les locateurs désirent louer leurs unités à des gens qui possèdent de bons antécédents en matière de loyer. De bons antécédents démontrent que, comme locataire, vous avez payé votre loyer à temps et pris soin de l'unité locative et que vous avez été un voisin calme et respectueux.

Lorsque vous présentez une demande de location, le locateur peut se renseigner sur vos antécédents en matière de loyer en appelant d'anciens locateurs, en vérifiant des références ou en interrogeant le Registre des décisions en matière de la location à usage d'habitation. Le Registre des décisions montrera si des décisions en matière de location ont été rendues contre vous dans le passé (par exemple, ordre de paiement, ordre de quitter l'unité).

Une façon de créer et de maintenir des bons antécédents en matière de loyer est de bien comprendre vos droits et responsabilités en tant que locataire. Lorsque vous signez une convention de location, vous vous engagez à respecter les responsabilités du locataire énoncées dans la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Si vous ne respectez pas ces responsabilités, le locateur pourrait vous demander formellement de quitter les lieux (c'est-à-dire, vous remettre un avis d'éviction).

Les responsabilités qui vous incombent en tant que locataire sont notamment de :

- payer le loyer au complet et à temps;
- ne pas causer de dommages à l'unité ou à l'ensemble résidentiel;

- être respectueux de vos voisins (par exemple, éviter les fêtes bruyantes, la musique forte, etc.)
- ne pas trafiquer le détecteur de fumée de l'unité;
- respecter les règles raisonnables intérieures qui font partie de la convention de location (par exemple, pas d'animaux de compagnie, interdiction de fumer, etc.).

Voici un certain nombre de choses que les locataires devraient savoir :

- Si vous savez que vous ne pourrez pas payer votre loyer à temps, prévenez le locateur tout de suite. Essayez d'établir un calendrier de paiements que le locateur acceptera par écrit. Assurez-vous que vous pourrez effectuer les paiements auxquels vous vous êtes engagé.
- Vous êtes responsable des actions de vos invités. Si vous invitez des gens et qu'ils endommagent l'unité ou l'ensemble résidentiel, vous devrez réparer les dommages ou payer pour les faire réparer.
- Seules les personnes mentionnées dans la convention de location sont autorisées à vivre dans le logement. Le fait que vivent avec vous des personnes qui ne sont pas comprises dans votre convention de location peut être un motif d'éviction.

Si vous avez des questions au sujet de vos responsabilités ou de vos droits en tant que locataire, appelez la succursale la plus proche. Le personnel de la Direction peut fournir des renseignements et vous aider à tenter une médiation pour aplanir tout différend qui pourrait survenir entre le locateur et vous.

Le Winnipeg Rental Network... Une ressource épatante pour les locataires et les locateurs



Le Winnipeg Rental Network (WRN) peut vous aider si vous êtes :

- un nouveau locataire qui mène de front les études, un emploi et la recherche d'un premier appartement;
- une personne âgée qui a décidé de revenir sur le marché locatif et qui a un revenu fixe;
- un locateur qui veut annoncer ses unités locatives.

Ce groupe sans but lucratif offre en ligne une longue liste d'unités locatives abordables et situées dans la ville. Les

locateurs peuvent annoncer leurs unités gratuitement sur le site de WRN (les unités doivent respecter les exigences de loyer indiquées sur le site). La base de données en ligne permet aux locataires de rechercher des logements classés selon les caractéristiques qu'ils s'attendent à trouver dans une unité locative (par exemple, superficie, nombre de pièces, stationnement).

Le Winnipeg Rental Network comprend aussi des renseignements sur de nombreux autres organismes de services et des liens vers les ressources de programmes et services offerts :

- aux personnes âgées;
- aux jeunes et aux étudiants;
- aux Autochtones;
- aux femmes;
- aux personnes ayant un handicap.

Pour plus de renseignements sur le WRN, rendez-vous au www.winnipegrentnet.ca ou appelez au 204 417-2110 ou au 204 417-2039 (à Winnipeg).

Quand vous accueillez un nouveau locataire... Des conseils pour les locateurs



En tant que locateur, vous savez que vous avez des formules à remplir et des responsabilités à respecter. Vous savez aussi que vous rencontrerez peut-être des difficultés durant une location. Démarrer une location avec la bonne information peut vous éviter des imprévus qui coûtent de l'argent ou causent du souci à long terme. Voici quelques conseils qui pourraient vous aider à éviter certains des problèmes les plus courants.

Rapport sur l'état de l'unité locative à l'arrivée

Lorsqu'un nouveau locataire arrive, la Direction recommande de remplir avec lui un rapport sur l'état de l'unité locative. Ce rapport atteste de l'état de l'unité au moment où le locataire en prend possession. Vous pourrez en avoir besoin plus tard comme preuve en cas de désaccord au sujet de dommages causés à l'unité. Vous auriez aussi avantage à prendre des photos ou une vidéo datées.

Conventions de location et règles raisonnables

La Direction recommande aux locateurs d'utiliser la formule type de convention de location chaque fois qu'un nouveau locataire emménage. Cette formule est un moyen clair de montrer au locataire le montant du loyer et ce que le loyer comprend ou non, et elle contient d'autres renseignements importants que vous devez lui communiquer. En lui remettant un exemplaire de la convention et en y annexant vos règles raisonnables, vous ferez en sorte que chaque locataire sait ce qu'on attend de lui.

Formule Avis au nouveau locataire

La *Loi sur la location à usage d'habitation* stipule que le locataire doit obtenir une formule Avis au nouveau locataire quand il emménage dans un logement locatif. Vous devez également nous en envoyer une copie. L'utilisation de cette formule vous aidera à faire en sorte que vos loyers respectent le montant approprié.

Sur notre site Web sous la rubrique Droits et formules, vous trouverez les formules nécessaires pour débiter une location. Vous obtiendrez dans nos feuillets d'information une foule de renseignements qui vous aideront à trouver des réponses à la plupart des questions que vous pourriez avoir.

Si le rôle de locateur est nouveau pour vous, nous vous encourageons à vous rendre à la succursale la plus proche de la Direction de la location à usage d'habitation et à parler avec quelqu'un de vos responsabilités de locateur. Le personnel de la Direction peut vous donner de l'information, des formules et des feuillets et vous aider à acquérir une compréhension de base de la *Loi* et des règlements qui vous aidera à éviter des erreurs coûteuses.

Vous auriez aussi intérêt, en tant que locateur, à vous familiariser avec les responsabilités que vous impose le *Code des droits de la personne du Manitoba*.

Le site de la Commission des droits de la personne du Manitoba contient lui aussi des renseignements à l'intention des locateurs. De plus, il offre des séminaires pour les locateurs. Rendez-vous au http://www.manitobahumanrights.ca/landlords_condo_owners.fr.html ou appelez sans frais au 1 888 884-8681 pour plus de renseignements.

La saison des ventes de garage est arrivée!

Examinez soigneusement tout ce que vous achetez pour éviter de ramener des **punaïses des lits** chez vous. Pour en savoir plus, rendez-vous au www.gov.mb.ca/cca/rtb/index.fr.

Bureau indépendant des conseillers

Le Bureau indépendant des conseillers aide les locateurs et les locataires de Winnipeg à remplir des formules, à déposer une réclamation d'indemnisation et à se préparer à une audience de la Direction de la location à usage d'habitation. Ce projet pilote a débuté en 2010.

Les conseillers du Bureau indépendant aident aussi les locataires et les locateurs indépendants à présenter une preuve à une audience **dans les cas suivants** :

- le locateur ou le locataire a de la difficulté à parler l'anglais ou à le comprendre;
- le locateur ou le locataire souffre de problèmes physiques ou cognitifs (mentaux ou émotionnels);
- le locateur ou le locataire a un revenu limité (bas).

Si vous n'êtes pas sûr de vos droits ou avez besoin d'aide au sujet d'une médiation ou d'une audience, vous pouvez parler à un conseiller :

Locateurs

Téléphone : 204 505-0720 (à Winnipeg)
Courriel : landlord@legalaid.mb.ca

Locataires

Téléphone : 204 881-1714 (à Winnipeg)
Courriel : tenant@legalaid.mb.ca

Pour plus de détails sur le programme du Bureau indépendant des conseillers, rendez-vous au : www.gov.mb.ca/cca/rtb/index.fr.

Besoin d'information?

Winnipeg

254, rue Edmonton, bureau 302
ou téléphoner au 204 945-2476

Brandon

340, 9^e rue, bureau 157
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 substituts 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 