

Portes ouvertes

Ligne directrice concernant les augmentations de loyer pour 2015

Chaque année, le gouvernement du Manitoba établit des lignes directrices pour les augmentations de loyer, ce qui permet aux locataires de savoir de quel montant augmenter les loyers sans avoir à faire une demande à la Direction. À compter du 1^{er} janvier 2015, la ligne directrice pour les augmentations de loyer est de 2,4 %.

Pour 2015, le gouvernement a utilisé une nouvelle méthode pour calculer la ligne directrice. Elle se base sur la variation, en pourcentage, de la moyenne annuelle de l'indice d'ensemble des prix à la consommation (pour le Manitoba seulement), publiée par Statistique Canada. Pour savoir comment est calculée la ligne directrice annuelle, consultez le site www.gov.mb.ca/ccca/rtb/index.fr.html et cliquez sur le bouton intitulé « Le taux d'augmentation des loyers ».

Les locataires qui veulent augmenter les loyers du montant prévu par la ligne directrice doivent donner un avis écrit aux locataires concernés au moins trois mois avant la date d'entrée en vigueur de l'augmentation de loyer.

Exceptions à la règle

La ligne directrice s'applique à la plupart des unités locatives, y compris aux appartements, aux chambres, aux maisons et aux duplex. Certaines unités ne sont pas concernées par la partie 9 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* et ne sont donc pas soumises à la ligne directrice. Ce sont notamment :

- les unités locatives dont le loyer mensuel est égal ou supérieur à 1 435 \$ par mois au 31 décembre 2014;
- les foyers de soins personnels;
- les unités locatives rénovées qui ont été approuvées;
- les immeubles construits il y a moins de 15 ans et pour lesquels un premier permis d'occupation a été délivré après le 9 avril 2001 ou dont une unité locative a été occupée pour la première fois après cette date.
- les immeubles construits il y a moins de 20 ans et pour lesquels un premier permis d'occupation a été délivré après le 7 mars 2005 ou dont une unité locative a été occupée pour la première fois après cette date.



Opposition à une augmentation de loyer

Les locataires peuvent s'opposer à n'importe quelle augmentation de loyer, que celle-ci soit égale, inférieure ou supérieure à la ligne directrice pour les augmentations de loyer. Si l'augmentation prévue est inférieure ou égale à la ligne directrice, les locataires doivent expliquer pourquoi ils s'y opposent. La *Loi sur la location à usage d'habitation* indique que les raisons pouvant justifier une opposition à une augmentation égale ou inférieure à l'augmentation maximale permise sont les suivantes :

- le locateur n'entretient pas l'unité locative ou l'immeuble;
- le locateur a réduit ou retiré un service ou une installation;
- le locateur ne satisfait pas à une obligation en vertu d'une convention de location ou de la *Loi*;
- le locataire croit que les frais du locateur n'ont pas augmenté.

Pour s'opposer à une augmentation de loyer, les locataires doivent envoyer une lettre à la Direction de la location à usage d'habitation expliquant la raison de leur désaccord. Il faut que la Direction reçoive cette lettre au plus tard 60 jours avant la date prévue de l'augmentation de loyer.

Quelles sont les nouveautés à la Direction de la location à usage d'habitation?

Les modifications de la *Loi sur la location à usage d'habitation* sont maintenant entrées en vigueur. D'autres changements entreront en vigueur en janvier 2015.

Aperçu des changements qui sont maintenant en vigueur :

- Les locateurs qui acceptent les animaux de compagnie dans les unités locatives pourront maintenant demander un dépôt équivalent à un mois de loyer pour les dommages attribuables à un animal de compagnie (pour les dépôts recueillis après le 1^{er} août 2014).
- La méthode utilisée par le gouvernement pour calculer la ligne directrice pour l'augmentation des loyers est expliquée dans le *Règlement sur le contrôle du loyer des locaux d'habitation*.
- Si le locateur effectue des travaux de rénovation d'une manière déraisonnable qui empêche le locataire de jouir de l'unité locative et qui amène le locataire à quitter l'unité, le locateur est réputé avoir mis fin à la convention de location. Dans ce cas, le locateur pourrait devoir rembourser :
 - les frais de déménagement du locataire, jusqu'à concurrence d'un plafond prévu par la *Loi*, et;
 - les dépenses supplémentaires du locataire (dans les limites du raisonnable) associées au déménagement.Cela peut correspondre à la plus élevée des sommes suivantes : le loyer et les frais de services aux locataires pour un mois; ou, pour une période maximale de 12 mois, toute augmentation du loyer et des frais de services aux locataires que le locataire pourrait être tenu de payer.
- Le locataire, et toute autre personne qu'il autorise à pénétrer dans l'ensemble résidentiel, ne doit pas se livrer à une activité illégale qui a pour effet de :
 - causer des dommages à une unité locative ou au bâtiment;
 - porter atteinte au droit de jouissance du bâtiment ou d'une unité locative que possèdent les autres locataires ou occupants du bâtiment, le locateur ou les personnes qu'ils autorisent à pénétrer dans l'ensemble résidentiel;
 - compromettre la sécurité, la santé ou le bien-être des autres locataires ou occupants du bâtiment, du locateur ou des personnes qu'ils autorisent à y pénétrer.

Un locateur peut donner à un locataire un avis de résiliation en raison d'activités illégales, même si le locataire (ou la personne que le locataire autorise à entrer dans le bâtiment) n'a pas été déclaré coupable d'une infraction ayant trait à l'activité illégale. La Direction peut également accorder un ordre de reprise de possession au locateur. Dans ce cas, le locateur doit apporter la preuve de l'activité illégale et de ses conséquences sur l'immeuble ou ses résidents, afin de démontrer qu'il est nécessaire de résilier la convention de location.

- Si une personne ne participe pas à une audience et que la Direction autorise un ordre de reprise de possession pour non-paiement de loyer, cette personne devra présenter une demande d'autorisation d'appel auprès de la Commission de la location à usage d'habitation si elle veut faire appel de l'ordre de la Direction.

Si une personne souhaite demander une autorisation d'appel, elle doit apporter à la Commission ses éléments de preuve montrant pourquoi elle n'a pu prendre part à l'audience dans les délais d'appel prescrits et payer les frais de dépôt applicables. L'autorisation d'appel peut être accordée si la personne peut prouver :

- qu'elle n'a pas pu participer à l'audience pour des motifs valables, ou
- que l'ordre était fondé sur des renseignements faux ou trompeurs.

Si l'autorisation est accordée, la personne n'a pas à payer de frais de dépôt supplémentaires pour interjeter appel de l'ordre.

D'autres modifications entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2015. Pour plus de renseignements, consultez notre site Web à www.gov.mb.ca/ccca/rtb/index.fr.html.



Le monoxyde de carbone - Un gaz mortel

Le monoxyde de carbone est un gaz incolore, inodore et toxique. On l'appelle le « tueur silencieux », car on ne sait pas qu'on est exposé au gaz avant qu'il ne soit trop tard. Sans détecteur de monoxyde de carbone, ce gaz peut vous tuer ainsi que votre famille.

Les sources importantes de monoxyde de carbone dans les maisons et les appartements sont les appareils de chauffage fonctionnant aux combustibles fossiles, les fournaies, les chauffe-eau, les cheminées et les garages.

Rappels importants

Pour prévenir les intoxications au monoxyde de carbone, il ne faut **JAMAIS** :

- utiliser une cuisinière ou un four à gaz, une chaufferette au propane, un générateur qui fonctionne avec du gaz ou de l'essence ou toute autre source de chaleur non sécuritaire pour chauffer votre maison;
- utiliser un barbecue, un réchaud de camping ou une lanterne au propane dans votre maison ou votre garage;
- laisser votre voiture, votre tondeuse à gazon ou tout autre appareil utilisant de l'essence en train de fonctionner dans un garage attenant;

Les signes d'intoxication au monoxyde de carbone incluent les suivants :

- des nausées;
- des étourdissements;
- de la fatigue;
- des maux de tête;



Les locateurs ne sont pas tenus d'installer des détecteurs de monoxyde de carbone dans les unités locatives en vertu des lois manitobaines. Vous pouvez installer votre propre détecteur si l'endroit que vous louez présente des facteurs de risque.

Il est possible de se procurer un détecteur qui se branche dans une prise électrique, avec des piles de secours, dans la plupart des centres de rénovation. Les détecteurs de monoxyde de carbone devraient être installés dans les 4,5 m (15 pi) de l'entrée d'une chambre à coucher et à chaque étage, dans une maison à plusieurs étages.

Pour plus de renseignements sur les détecteurs de monoxyde de carbone, consultez www.winnipeg.ca/fps/ (en anglais seulement) ou www.hydro.mb.ca/francais/safety/carbon_monoxide/index.shtml.

Prévenir la discrimination dans le contexte de la location de logements

Qu'est-ce que la discrimination?

Il y a discrimination lorsqu'une action ou une décision a pour effet de traiter négativement une personne ou un groupe de personnes en raison de leur race, de leur âge, de leur sexe, de leur incapacité ou de toute autre caractéristique protégée en vertu du *Code des droits de la personne* (www.manitobahumanrights.ca/index.fr.html). Dans le contexte de la location de logements, la discrimination basée sur des caractéristiques protégées est prohibée. Ces caractéristiques comprennent l'ascendance, le milieu ou l'origine ethnique, la source de revenu et les incapacités physiques ou mentales.

Dans quel cas peut-il y avoir de la discrimination entre les locateurs et les locataires?

Il peut y avoir de la discrimination dans le processus de demande de location. Les locateurs doivent éviter de faire de la discrimination lorsqu'ils étudient les demandes de location.

Il y a notamment de la discrimination dans les cas suivants :

- refus de louer une unité locative en se basant sur la source de revenu des personnes qui font la demande de location;
- refus de louer une unité locative à un chef de famille monoparentale avec des enfants, car de tels locataires pourraient être trop bruyants;
- refus de prendre des mesures d'adaptations raisonnables pour une personne qui a des besoins spéciaux fondés sur l'une des caractéristiques protégées;
- refus de louer une unité locative à une personne qui a besoin d'un animal d'assistance.

(Suite au verso)



(Prévenir la discrimination dans le contexte de la location de logements - continuer)

Parfois, de la discrimination se produit parce qu'une personne ne comprend pas ce qui est permis et ce qu'elle doit faire. Pour en savoir plus sur vos droits et responsabilités en vertu du *Code des droits de la personne*, consultez le site www.manitobahumanrights.ca/index.fr.html. Vous pouvez également téléphoner au bureau de la Commission des droits de la personne le plus près de chez vous ou vous y rendre :

Winnipeg

175, rue Hargrave, bureau 700
Winnipeg (Manitoba) R3C 3R8
204 945-3007

Brandon

340, 9^e Rue, bureau 341
Brandon (Manitoba) R7A 6C2
204 726-6261

The Pas

2^e étage – Centre commercial Otineka
C. P. 2550
The Pas (Manitoba) R9A 1M4
204 627-8270

ou composez le :

1 888 884-8681 (sans frais)
1 888 897-2811 (ATS)

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 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 