



Portes ouvertes

Immeubles avec services aux locataires

Les immeubles où des services aux locataires sont fournis (aussi appelés des résidences d'aide à la vie autonome ou des résidences pour retraités) connaissent beaucoup de succès au Manitoba. Ce sont des logements de style appartement où l'on offre des services et des commodités aux personnes capables de vivre de manière autonome, mais souhaitant bénéficier de services comme les repas, la lessive, les interventions d'urgence personnelle, les loisirs et le bien-être.

Les locations dans ces types d'immeubles sont régies par la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Les locataires paient le loyer et les frais de services aux locataires. Les locations comprenant des services aux locataires doivent avoir une convention de location conclue par écrit. Les conventions doivent indiquer – séparément – les montants que les locataires paient chaque mois pour le loyer et les services aux locataires. Les locateurs doivent aviser les locataires des frais de service aux locataires avant la signature de la convention.

Les locataires bénéficient d'un « délai de réflexion » de 48 heures avant de prendre possession d'une unité locative dans un immeuble où des services aux locataires sont fournis. Ainsi, les locataires ont l'occasion de réfléchir davantage sur leur convention de location et de changer d'idée, le cas échéant, tant qu'ils n'ont pas déjà emménagé dans l'unité locative.

Si les locataires de ces types d'immeubles ont des problèmes, ils peuvent demander de l'aide à la Direction de la location à usage d'habitation (la Direction).

Par exemple, si un locataire demande au locateur de réparer quelque chose et que ce dernier ne le fait pas, le locataire pourrait demander de l'aide à la Direction pour obtenir les réparations. Si le nombre de repas

fournis est réduit, la Direction peut enquêter pour veiller à ce que les frais que les locataires paient soient aussi réduits d'un montant approprié. Toutefois, si un locataire n'aime pas le type de nourriture servie, la Direction ne peut l'aider.

Les locateurs peuvent exiger un dépôt de garantie équivalant à la moitié des frais de services aux locataires pour un mois. Ce dépôt peut servir à couvrir des frais de services aux locataires non payés ou toute autre somme due liée à un service aux locataires (p. ex., un locataire a endommagé un véhicule utilisé pour le transport et ne l'a pas fait réparer).

Le dépôt de garantie pour les services aux locataires peut être augmenté ou réduit si un nouveau locataire est ajouté à la convention ou y est retiré. Par exemple, si un locataire se marie, les frais de services aux locataires peuvent augmenter une fois que le conjoint du locataire emménage. En cas de hausse des frais de service aux locataires, le locateur peut demander au locataire de payer un dépôt de garantie plus élevé pour les services au locataire, soit jusqu'à la moitié des nouveaux frais de service aux locataires.

Si vous demeurez dans un immeuble qui offre des services aux locataires et que vous avez des questions sur vos droits et vos responsabilités, ou sur la manière dont la Direction peut vous aider, communiquez avec le bureau de la Direction le plus près de chez vous ou consultez notre site Web à

manitoba.ca/cca/rtb/index.fr.html.

NOTE: Il est important de souligner que certains locataires peuvent avoir besoin de soutiens additionnels, comme des services de soutien ou de soins à domicile. Il faut communiquer avec votre bureau régional de la santé pour obtenir ces soutiens additionnels et ceux-ci **ne font pas** partie de la convention de location.



Ce que les locataires du Manitoba doivent savoir

La Direction a publié un nouveau dépliant à l'intention de tous les locataires, qu'ils possèdent une maison de chambre, une maison unifamiliale ou de grands complexes d'appartements.

Ce dépliant comprend de l'information sur la manière de trouver le bon locataire, la signature d'une convention de location, les dépôts et l'augmentation de loyers, la réclamation, la résiliation d'une location et plus.

La Direction encourage les nouveaux locataires à communiquer avec un agent des services à la clientèle de la Direction et à prendre un rendez-vous individuel afin de passer en revue les renseignements importants pour les locataires. Ces renseignements comprendront notamment :

- les droits et les responsabilités – pour les locataires et les locataires;
- les politiques de la Direction – sur l'augmentation de loyers, les avis de résiliation, les dépôts, les programmes de réfection et plus;
- les formules – à utiliser, comment les remplir, déterminer celles devant être envoyées à la Direction;
- la manière d'utiliser les services de médiation de la Direction pour régler des différends;
- les audiences – ce qu'il faut apporter, le déroulement d'une audience, les raisons pour la tenue d'une audience.

À la fin de la rencontre, les locataires recevront une trousse d'informations comprenant les formules, les feuilles de renseignements et les coordonnées de la Direction.

Si vous êtes un locateur au Manitoba ou envisagez de le devenir, vous pouvez obtenir une copie de ce dépliant en communiquant avec le bureau de la Direction le plus près de chez vous ou en consultant notre site Web à manitoba.ca/cca/rtb/index.fr.html.



La Loi sur la location à usage d'habitation et les maisons de chambre?

La plupart des gens associent la Direction de la location à usage d'habitation (la Direction) et les lois qu'elle applique aux appartements de grands immeubles, aux maisons louées, aux duplex ou aux triplex. Toutefois, la *Loi sur la location à usage d'habitation* s'applique aussi aux maisons de chambre.

Les maisons de chambre sont habituellement de grandes maisons à plusieurs étages contenant plusieurs chambres, chacune ayant une serrure individuelle à sa porte. Les locataires partagent les parties communes de la maison, comme la cuisine et les salles de bain. Certaines maisons de chambre ont un préposé à l'entretien sur place, alors que d'autres n'en ont pas.

Les locataires et les locateurs des maisons de chambre ignorent souvent que la Direction peut leur venir en aide. La Direction peut aider les locataires des maisons de chambre à régler certaines questions, notamment :

- faire des réparations;
- s'assurer que les augmentations de loyer sont valides;
- fournir de l'information sur les droits et les responsabilités des locataires et des locateurs;
- prévenir une expulsion.

La Direction peut aider les locateurs des maisons de chambre à régler certaines questions, notamment :

- les dommages aux unités locatives;
- les locataires qui ne paient pas leur loyer;
- les formules à utiliser;
- l'information sur les droits et les responsabilités des locataires et des locateurs.

Si vous avez des questions ou des préoccupations, consultez le site Web de la Direction à manitoba.ca/cca/rtb/index.fr.html ou communiquez avec le bureau de la Direction le plus près de chez vous.

Hausse de l'allocation pour le loyer – Est-ce que cela signifie que votre loyer augmentera?

En décembre, le gouvernement provincial a annoncé que l'allocation pour le loyer sera augmentée. Les familles et les particuliers qui reçoivent cette allocation la verront augmenter à 75 % du taux médian du marché. Cette hausse rendra ainsi le logement plus abordable pour bon nombre de Manitobains à faibles revenus.

Que signifie la hausse pour les locateurs et les locataires?

Une hausse de l'allocation **ne signifie pas** que le loyer payé par les locataires augmentera aussi. Les loyers peuvent être augmentés seulement une fois par période de 12 mois. Dans la plupart des cas, les locateurs peuvent augmenter le loyer seulement d'un pourcentage établi par le gouvernement du Manitoba. Ce pourcentage s'appelle la ligne directrice relative aux augmentations de loyer (la ligne directrice). Celle-ci s'applique à la plupart des unités de location, mais pas à leur totalité.

La ligne directrice de 2016 est fixée à 1,1 %. Cela signifie qu'un loyer de 600 \$ par mois pourrait être augmenté à 606,60 \$ (arrondi à 607 \$) par mois si les locataires ont reçu un préavis écrit de trois mois indiquant l'augmentation de loyer.

Si les locateurs veulent augmenter un loyer au-delà de la ligne directrice, ils doivent présenter une demande à la Direction. Lorsqu'un locateur présente une demande, la Direction envoie aux locataires de l'immeuble une lettre les avisant de cette demande.

Où puis-je obtenir plus de renseignements?

Les locateurs et les locataires qui ont des questions au sujet des hausses de loyer ou d'autres questions liées à la location devraient communiquer avec le bureau de la Direction le plus près ou consulter le site Web manitoba.ca/cca/rtb/index.fr.html.

Éviter les arnaques liées à la location

Vous cherchez un nouvel endroit où rester. Vous voyez une publicité en ligne pour un appartement et il semble parfait. Attention, si cela paraît trop beau pour être vrai, c'est probablement le cas.

Voici certains signes indiquant que l'annonce risque d'être une arnaque :

- le locateur est prêt à vous louer un logement sans vous rencontrer et sans vérifier vos antécédents;
- l'annonce présente seulement l'extérieur de l'immeuble;
- le locateur affirme se trouver hors du pays et demande que vous lui envoyiez le dépôt de garantie par virement bancaire avant de vous remettre la clé;
- le loyer mensuel indiqué dans l'annonce est beaucoup plus bas que celui d'autres logements dans la région.

Que pouvez-vous faire pour ne pas être victime de l'une de ces arnaques?

- Assurez-vous de parler directement au locateur ou au gestionnaire immobilier. Ce sont les seules personnes qui peuvent conclure une convention de location avec vous.
- Ne donnez jamais de dépôt, de chèque postdaté ni l'argent au comptant à une personne autre qu'un locateur ou un gestionnaire immobilier.
- Vérifiez les taux de location dans la région où vous voulez habiter. La plupart des endroits offrant les mêmes types de services auront des prix semblables. Si une offre semble trop belle pour être vraie, c'est probablement le cas.
- Lorsque c'est possible, visitez le logement que vous souhaitez louer. Vous saurez alors qu'il existe bel et bien, et pourrait vous assurer qu'il est en bon état. Méfiez-vous si on ne vous donne pas le droit de visiter le logement.

Si vous avez des doutes par rapport à une annonce, communiquez directement avec le locateur ou la société de gestion immobilière. Vérifiez auprès d'eux que le logement est vraiment à louer et que le contenu de l'annonce est véridique.



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.