

PORTESouvertes

Une publication de la Direction de la location à usage d'habitation

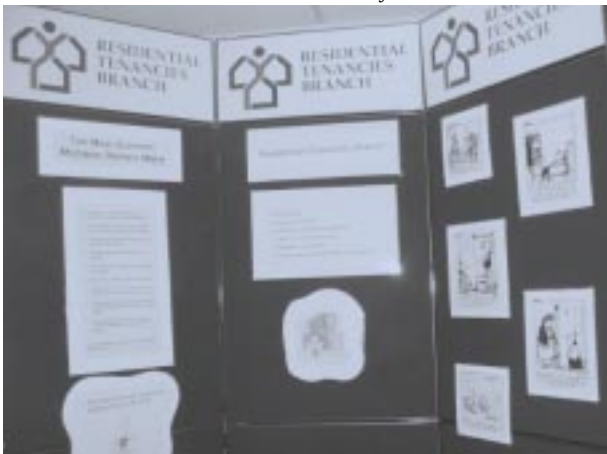
Numéro IV, printemps 2005



La Direction de la location à usage d'habitation entame des séances d'information pour joindre divers groupes



IMAGES: Le stand de la Direction avec informations et ressources



La Direction de la location à usage d'habitation tient ce printemps une série de séances d'information dans le but d'aider les clients à mieux comprendre leurs rôles et leurs responsabilités. Ces séances s'adressent à divers groupes intéressés, notamment les personnes qui louent un logement pour la première fois, les gestionnaires d'immeubles et les élèves du secondaire qui songent à leur carrière future et à leur premier appartement.

Le salon des carrières du Rotary Club, tenu en mars 2005, visait plus particulièrement les élèves du secondaire. Plus de 14 000 élèves ont assisté à ce salon des carrières et plusieurs centaines se sont arrêtés devant le stand de la Direction de la location à usage d'habitation pour obtenir des renseignements sur divers aspects de la location d'un logement, de la procédure à suivre pour faire une demande d'appartement à la remise d'un avis pour mettre fin à la location.

Selon M. Rosaire Lemoine, agent de la location à usage d'habitation, il est très important pour les jeunes de connaître les droits et les responsabilités liés à la location de leur propre appartement. Il a ajouté que pour les jeunes qui assistaient au salon des carrières, c'était le bon moment de penser à la procédure à suivre pour se trouver un appartement et déposer une demande de location et pour faire face à toute question pouvant se poser concernant les responsabilités qui leur incombent lorsqu'ils décident de louer un logement.

La Direction de la location à usage d'habitation était également représentée à la conférence et exposition commerciale de la Professional Property Managers Association, qui était intitulée Suite Living 2005: A New Outlook. La Direction a présenté divers ateliers fournissant des renseignements variés, notamment sur la demande de location, le processus de tri, la convention de location, le règlement de différends, les réparations et l'entretien.

Service amélioré à la Direction

La deuxième étape des changements entrepris à la Direction est en cours. La Direction peut maintenant proposer la médiation immédiate, alors que de nouveaux dossiers virtuels permettent un accès plus facile aux renseignements et aux preuves.

« Les changements apportés à notre système nous permettent de traiter les cas plus rapidement et d'offrir un meilleur service à nos clients, a déclaré Mme Anne McEachern, chef des Services de soutien de la Direction. Nous avons également

entamé des consultations dans le but de trouver le meilleur moyen d'intégrer nos systèmes de façon à ce qu'on puisse déposer en ligne les demandes et les avis et faire le meilleur usage possible des nouveaux processus. »

De nouvelles procédures permettent aux préposés à la clientèle et aux préposés d'audience de traiter plus efficacement les demandes et les litiges. Tous ces changements font partie d'une restructuration entreprise par la Direction dans le but de mieux servir ses clients.

Règles et exigences des conventions de location

La Formule type de convention de location à usage d'habitation énonce des exigences de base. Un locateur peut établir d'autres règles dans la mesure où elles sont raisonnables.

Les règles et les exigences supplémentaires doivent être énoncées par écrit. Le locateur et le locataire devraient tous deux avoir une copie des règles, et les exigences devraient être claires et faciles à comprendre.

« Par exemple, un locateur peut refuser de permettre aux locataires d'un ensemble résidentiel d'utiliser des barbecues à cause du risque d'incendie, indique M. Edward Yu, chef de service à la clientèle de la Direction de la location à usage d'habitation. Un locateur peut aussi refuser de permettre aux locataires d'avoir un animal de compagnie. Ou bien il peut établir des lignes directrices générales pour le type d'animaux de compagnie que les locataires peuvent avoir. »

Un locateur peut établir des règles quant au lieu et à la manière dont il percevra le loyer des locataires. Il peut aussi créer une politique interdisant aux locataires de fumer dans les parties communes de l'ensemble résidentiel telles que les couloirs, les entrées et les salles de buanderie.

Un locateur ne peut exiger qu'un locataire ait une assurance responsabilité comme condition de location, à moins que le locataire n'ait un lit d'eau. Toutefois, la Direction recommande que les locataires envisagent de souscrire à une assurance pour leur protection personnelle.

Pour obtenir plus de renseignements sur les règles raisonnables, consultez le Manuel des politiques et procédures sur le site Web de la Direction, à l'adresse www.gov.mb.ca/finance/ccal/rtbl/index.fr.htm, ou communiquez avec un des bureaux de la Direction.

RESIDENTIAL TENANCIES
LOCATION À USAGE D'HABITATION R119 - M.R. 157/92
R.M. 157/92

Form 7 - Formule 7

Notice of Termination for Non-Payment of Rent
Avis de résiliation pour non-paiement de loyer

Name of Tenant - Nom du locataire

Address of Rental Unit - Adresse de l'unité locative

Your Tenancy Agreement is terminated effective _____ 20 ____
Votre convention de location est résiliée à compter du

because: rent in the amount of \$ _____ for the month(s) of _____ is unpaid and you are required to move out on _____ 20 ____	pour le motif suivant : votre arriéré de loyer pour le (les) mois de _____ 20 ____ se chiffre à _____ \$ et vous devez quitter votre logement le _____ 20 ____
--	--

Signature of Landlord

Signature du locataire

Date

Date

NOTE:

<ul style="list-style-type: none">- The tenant is entitled to dispute this notice.- The acceptance of rent voids termination unless at the time of payment of rent the landlord indicates otherwise.- For information about the rights and obligations of landlords and tenants, contact the Residential Tenancies Branch.	<ul style="list-style-type: none">- Le locataire a le droit de contester le présent avis.- L'acceptation du loyer annule la résiliation, sauf indication contraire du locataire au moment où il reçoit le paiement du loyer.- Veuillez vous adresser à la Direction de la location à usage d'habitation si vous désirez obtenir des renseignements au sujet des droits et des obligations des locateurs et des locataires.
--	--

Résiliation d'une convention de location : les droits et les responsabilités des locataires

Avant de mettre fin à une location, le locateur doit remettre au locataire un avis de résiliation valide indiquant quelle partie de la Loi sur la location à usage d'habitation l'autorise à agir ainsi. Si le locataire ne déménage pas après avoir reçu un avis de résiliation valide, il faut un ordre de reprise de possession délivré par la Direction de la location à usage d'habitation pour faire exécuter l'avis.

Lorsqu'un locateur présente une demande d'ordre de reprise de possession à la Direction, il doit utiliser le formulaire de

demande fourni par la Direction, y joindre une copie de l'avis de résiliation et verser des droits de dépôt non remboursables de 60 \$.

Lorsqu'un locateur demande un ordre de reprise de possession, il peut aussi faire une réclamation pour des arriérés de loyer et des dommages et demander d'autres indemnités.

La Direction prend des décisions relativement aux demandes d'ordre de reprise de possession lors d'audiences. La Direction tient des audiences à Winnipeg, à Brandon et à Thompson ainsi que dans d'autres centres judiciaires de la province.

Après l'audience, la Direction peut délivrer deux ordonnances. La Direction peut délivrer un ordre de reprise de possession si un locataire omet de se conformer aux exigences de la Loi ou de sa convention de location. Selon l'ordre de reprise de possession, le locataire doit quitter l'unité locative au plus tard à une date déterminée, normalement sept jours suivant la date de délivrance de l'ordre. Le locataire peut interjeter appel de l'ordre de reprise de possession à la Commission de la location à usage d'habitation dans les sept jours suivant la date de délivrance de l'ordre. Un autre ordre impose au locataire l'obligation d'indemniser le locateur pour les arriérés de loyer et les dommages. Le locataire peut interjeter appel de cet ordre dans les 14 jours suivant la date de délivrance de l'ordre.

La Direction n'accorde pas un ordre de reprise de possession si l'avis de résiliation du locateur n'est pas valide.

Chaque locataire devrait recevoir un avis écrit de trois mois avant qu'un locateur retire ou remplace des services

« Parfois en raison de changements au niveau des codes du bâtiment ou des règlements municipaux en matière de consignes d'incendie ou de sécurité, les locateurs doivent apporter des changements à l'unité locative. Parfois, ce sont les normes qui changent et les locateurs doivent offrir des services différents, fait remarquer la directrice par intérim de la location à usage d'habitation, Mme Laura Gowerluk. Ces changements touchent les locataires; il faut donc qu'ils soient prévenus à l'avance et que le loyer soit modifié pour

réfléter ces changements. »

Quand un locateur fait une demande de retrait de services, la Direction de la location à usage d'habitation invite les locataires à examiner la demande. La Direction évalue ensuite la valeur du service ou des installations qui sont retirés. La Direction peut également décider si le service offert en remplacement par le locateur est comparable au service existant.

« Parfois, les locataires doivent être indemnisés en raison de la réduction des

services qui leur sont offerts. Dans d'autres cas, il est possible de prendre des arrangements qui satisfont les deux parties, indique Mme Gowerluk. Par exemple, si les vide-ordures doivent être fermés, il est probablement logique d'offrir en contrepartie un local à ordures accessible à tous les locataires. »

Les locateurs peuvent se procurer les formulaires de demande à la Direction de la location à usage d'habitation, ou utiliser leurs propres formulaires pourvu qu'ils contiennent les mêmes renseignements.

Les projets de réfection : *ce que vous devez savoir*

Un locateur qui compte apporter des améliorations majeures à une unité locative ou à un ensemble résidentiel en vue de bénéficier d'une exemption de la réglementation sur le contrôle du loyer doit demander à la Direction de la location à usage d'habitation d'approuver son projet de réfection. Un projet de réfection est un plan détaillé des améliorations majeures proposées. La Direction remet au locateur un formulaire de demande qu'il doit remplir.

Si la Direction approuve la demande du locateur, elle lui accorde une exemption temporaire de la ligne directrice d'augmentation annuelle de loyer. Cela permet au locateur d'augmenter le loyer au-delà de la ligne directrice, pendant une période déterminée, sans faire de demande à la Direction.

Lorsqu'un locateur présente une demande d'approbation d'un projet de réfection, il doit payer à la Direction des frais non remboursables de 500 \$ plus 5 \$ par unité locative, jusqu'à concurrence de 1 000 \$.

Un locateur doit faire une demande d'approbation du projet avant d'avoir encouru 20 % des dépenses totales du projet. Dans les 14 jours suivant le dépôt de la demande, le locateur doit donner aux locataires un avis écrit des plans. Il doit également leur donner l'occasion d'examiner la demande et les pièces justificatives.

Pour que le projet de réfection soit recevable, les plans du locateur doivent prévoir des améliorations majeures à un ou plus des éléments suivants : la charpente; le câblage électrique; la plomberie; le chauffage; l'isolation et l'efficacité thermique.

Les améliorations doivent accroître de façon considérable la durée et

la qualité de l'ensemble résidentiel et des unités locatives qu'il comprend.

La Direction a établi des normes de réfection. Quiconque envisage un projet de réfection devrait communiquer avec la Direction pour obtenir les renseignements à jour sur les normes.

Pendant les rénovations, le locateur doit indiquer par écrit aux locataires à quel moment les entrepreneurs pénétreront dans leur unité et s'il y aura perturbation du service, et minimiser le dérangement causé aux locataires.

Si les locataires doivent quitter les lieux pour permettre au locateur d'effectuer les travaux, ce dernier doit leur donner un avis écrit d'au moins trois mois mettant fin à la location. Le locateur doit en outre payer les dépenses de déménagement du locataire à concurrence de 350 \$.

C'est aux locataires qui demeuraient dans un ensemble résidentiel avant la réfection qu'il faut offrir en premier la possibilité de réintégrer les lieux. Le locateur doit imposer au locataire qui réintègre les lieux le loyer le plus bas qu'il imposerait à tout autre locataire pour la même unité.

Si un projet est approuvé, la ou les unités locatives ou l'ensemble résidentiel peuvent être exemptés de la ligne directrice d'augmentation annuelle du loyer pendant une période maximale de cinq ans. Le locateur demeure tenu de donner aux locataires un avis de trois mois de toute augmentation de loyer.

Pour obtenir plus de renseignements sur les projets de réfection, consultez le Manuel des politiques et procédures sur le site Web de la Direction, à l'adresse www.gov.mb.ca/finance/ccal/r/b/index.fr.html.

Donner un avis de résiliation : *renseignements pour les locateurs et les locataires*

Un locataire peut donner un avis de résiliation avant la fin de la convention de location. De même, un locateur peut donner à un locataire un avis de quitter une unité locative avant la fin du bail.

Un locataire pourrait donner un avis de résiliation si le locateur ne fait pas les réparations nécessaires pour entretenir l'unité locative. Le locataire doit donner au locateur la possibilité de corriger le problème. Si le locateur ne corrige pas le problème après avoir reçu une demande écrite du locataire, un locataire pourrait donner un avis de résiliation.

Un locataire peut donner un avis qu'il déménage par téléphone, par écrit ou en personne. Un avis écrit doit comprendre l'adresse de l'unité locative, la date à laquelle la location prendra fin et la signature de la personne qui quitte l'unité locative.

Le délai qu'un locataire doit donner pour mettre fin à une convention de location ou à un bail varie selon que la convention de location est pour une semaine, un mois ou un an à la fois. Si un locataire paie son loyer chaque semaine ou chaque mois, il doit donner un avis d'une période de versement de loyer. Si le bail prend fin à une date précise, le locataire doit payer le loyer jusqu'à la fin du bail, sauf s'il cède sa convention de location à une autre personne.

Un locateur peut donner à un locataire un avis de quitter une unité locative avant la fin du bail si le locataire cause des problèmes ou s'il néglige ses responsabilités. Un locateur peut demander à un locataire de quitter une unité locative dans les cas suivants : le locataire endommage l'unité locative, ne garde pas l'unité dans un état de propreté raisonnable, dérange les autres locataires, porte atteinte à la sécurité des autres locataires, ou ne respecte pas les règles des lieux ou

les modalités de la convention de location ou du bail.

Dans de tels cas, un locateur doit donner au locataire un avertissement par écrit lui demandant de corriger le problème dans un délai raisonnable. Si le problème n'est pas corrigé, le locateur peut demander au locataire de quitter l'unité locative en lui donnant un avis d'une période de versement de loyer. En cas de circonstances exceptionnelles (par exemple, un locataire menace la sécurité d'autres personnes), un locateur peut donner un avis précisant un délai plus court.

Un locateur peut aussi demander à un locataire de déménager pour d'autres raisons. Par exemple, le locateur veut emménager dans l'unité locative, ou il compte rénover l'unité et les locataires ne peuvent pas y demeurer pendant les travaux. En pareil cas, le locateur doit donner un avis d'au moins trois périodes de versement de loyer. Si le locataire a des enfants d'âge scolaire ou est lié par une convention de location d'une durée d'un an, le locateur doit respecter des exigences spéciales pour la résiliation de l'avis. Le locateur doit également remettre l'avis en mains propres au locataire ou à un adulte qui se trouve dans la résidence du locataire.

Le délai donné pour quitter les lieux dépend des circonstances. Si un locataire est en retard de plus de quatre jours dans le paiement de son loyer, le locateur peut lui demander de déménager immédiatement. Un avis de résiliation pour non-paiement de loyer doit inclure de l'information très spécifique.

Pour obtenir plus de renseignements, les locateurs et les locataires devraient communiquer avec la Direction de la location à usage d'habitation.

Réclamations de dépôt de garantie

Si un locataire ne respecte pas ses obligations en vertu de la convention de location, un locateur peut faire une réclamation relative à un dépôt de garantie lorsque le locataire déménage. Le locataire peut toutefois contester cette réclamation.

Si un locateur et un locataire ne parviennent pas à s'entendre sur une réclamation relative à un dépôt, ils peuvent demander à la Direction de la location à usage d'habitation de les aider à résoudre le différend. Le cas échéant, la Direction propose d'abord la médiation. Si la médiation ne permet pas de résoudre le différend, la Direction décidera si le locateur peut garder le dépôt de garantie ou s'il doit rendre une partie ou la totalité du dépôt au locataire.

« Pour qu'une réclamation soit acceptée, un locateur doit prouver que le locataire lui a causé une perte financière, indique M. Nick Trusewych, chef du service de médiation et d'arbitrage de la Direction. Le locateur doit aussi prouver le montant de la perte, et démontrer qu'il a subi la perte au cours de la location et qu'il a essayé de minimiser sa perte. »

La réclamation peut comprendre notamment des frais de publicité, de nettoyage, de cession, de sous-location et de retard de paiement, ainsi que le loyer. Le locateur peut aussi faire une réclamation pour la réparation de dommages, le remplacement d'articles endommagés ou manquants, et les factures de services publics.

Pour obtenir les directives que la Direction applique lorsqu'elle prend des décisions relatives aux réclamations de dépôt de garantie, visitez le site Web de la Direction, à l'adresse www.gov.mb.ca/finance/cca/rtb/index.fr.html, ou communiquez avec un des bureaux de la Direction.

Besoin d'information?

ACCÈS EN LIGNE

www.gov.mb.ca/finance/cca/rtb/index.fr.html

EN PERSONNE OU PAR TÉLÉPHONE

Nos bureaux sont ouverts du lundi au vendredi,
de 8 h 30 à 16 h 30

354, rue Edmonton, bureau 302, Winnipeg

Téléphone: 945-2476

340, 9^e Rue, bureau 157, Brandon

Téléphone: 726-6230

59, chemin Elizabeth, bureau 113, Thompson

Téléphone: 667-6496

Sans frais 1-800-782-8403

