

**Bureaux de la
Direction :**

155, rue Carlton,
bureau 1700
Winnipeg (Manitoba)
R3C 3H8
Tél. : 204-945-2476
Sans frais : 1 800 782-8403
Télécopieur : 204-945-6273
courrier électronique :
rtb@gov.mb.ca

340, 9^e rue, bureau 143
Brandon (Manitoba)
R7A 6C2
Tél. : 204-726-6230
Sans frais : 1 800 656-8481
Télécopieur : 204-726-6589
courrier électronique :
rtbbrandon@gov.mb.ca

59, promenade Elizabeth
bureau 113
Thompson (Manitoba)
R8N 1X4
Tél. : 204-677-6496
Sans frais : 1 800 229-0639
Télécopieur : 204-677-6415
courrier électronique :
rtbthompson@gov.mb.ca

Branch Offices:

1700 – 155 Carlton St.
Winnipeg MB R3C 3H8
Tel. 204-945-2476
Toll-free: 1-800-782-8403
Fax: 204-945-6273
E-mail: rtb@gov.mb.ca

143-340 9th Street
Brandon MB R7A 6C2
Tel. 204-726-6230
Toll-free: 1-800-656-8481
Fax: 204-726-6589
E-mail:
rtbbrandon@gov.mb.ca

113-59 Elizabeth Dr.
Thompson MB R8N 1X4
Tel. 204-677-6496
Toll-free: 1-800-229-0639
Fax: 204-677-6415
E-mail:
rtbthompson@gov.mb.ca

La Direction de la location à usage d'habitation

RENSEIGNEMENTS

Projet de réfection

Votre locateur a présenté à la Direction de la location à usage d'habitation une demande d'approbation d'un projet de réfection concernant l'ensemble résidentiel où vous vivez. Cela signifie qu'il souhaite apporter des améliorations majeures (des rénovations) au bâtiment ainsi qu'aux unités locatives.

Quelle est la marche à suivre étape par étape?

1. Après avoir rempli le formulaire de demande et l'avoir remis à la Direction, le locateur doit :
 - avertir tous les locataires, par écrit, qu'une demande de projet de réfection a été déposée;
 - vous aviser de l'endroit et du moment où vous pouvez consulter cette demande.
2. Des agents de la Direction inspecteront l'ensemble résidentiel. Votre locateur doit vous informer par écrit que votre unité pourrait être inspectée. L'avis écrit doit être donné au minimum 24 heures et au maximum deux semaines avant que l'on entre dans votre unité.
3. Vous recevrez une lettre de la Direction, vous invitant à examiner la demande du locateur et à assister à une audience (une réunion officielle afin de discuter de la demande) à la Direction. Lors de l'audience, vous aurez l'occasion de poser vos questions et de discuter de toutes vos préoccupations.
4. Après l'audience, l'agent enverra un ordre à tous les locataires. Cet ordre indiquera si la demande du locateur répond aux conditions requises pour un projet de réfection. Si l'ordre approuve la demande de projet de réfection, le locateur peut entamer les travaux. L'agent pourra inclure des conditions dans l'ordre (par exemple, les travaux ne pourront avoir lieu qu'entre 8 h et 20 h 30).
5. Une fois les travaux terminés, le locateur fournira à l'agent toutes les factures liées au projet de réfection.
6. L'agent organisera une inspection finale. Si les travaux mentionnés dans la demande ont été effectués et les conditions indiquées dans l'ordre respectées, l'agent fixera une audience finale. Le locateur ainsi que les locataires seront invités à assister à cette audience. Vous pourrez venir consulter le rapport de l'inspecteur et les factures du locateur au bureau de la Direction avant l'audience.
7. Si le rapport de l'inspecteur indique que tous les travaux ont été effectués et qu'il n'y a aucune préoccupation ni question, l'agent délivrera un ordre final. Cet ordre déterminera la date de début de la **période d'exemption**, ainsi que sa durée.

Qu'est-ce qu'une période d'exemption?

Une période d'exemption est la durée pendant laquelle une unité locative pourrait être exemptée du contrôle du loyer. Si votre unité en est exemptée, cela signifie que le locateur peut augmenter votre loyer durant la période d'exemption, une fois par an et d'un montant qu'il aura déterminé. Il ne sera pas tenu de suivre la ligne directrice pour les augmentations de loyers établie chaque année par le gouvernement. La durée de la période d'exemption dépend de la somme dépensée par le locateur pour le projet de réfection.

(voir au verso)

Afin de déterminer le montant du loyer d'une unité exemptée, le locateur pourra se renseigner auprès d'autres locateurs de la région sur le montant perçu par ces derniers. Il comparera les unités locatives dont il a la charge aux autres unités avoisinantes et fixera le montant du loyer de cette façon. Par exemple, si presque tous les appartements d'une chambre à coucher de votre quartier (unités comparables à la vôtre) se louent à 800 \$ par mois, la plupart des locateurs exigeront la même somme. Si le loyer est trop élevé, ces derniers pourraient avoir du mal à trouver des locataires.

J'ai reçu un *Avis de résiliation de mon locateur* après avoir reçu l'ordre de la Direction approuvant le projet de réfection. Est-ce que je dois déménager?

Remarque : Les locateurs qui ne peuvent pas donner à leurs locataires d'avis de résiliation tel que celui prévu au paragraphe 99(1)b) de la *Loi sur la location à usage d'habitation* (pour rénovation) avant d'avoir reçu la première ordonnance de la Direction approuvant le projet.

Il arrive que l'ampleur ou le type de travaux devant être effectués dans votre unité exigent que vous déménagiez (par exemple, on pourrait avoir besoin de couper l'électricité durant les longs mois d'hiver). Si vous devez déménager et que vous avez conclu une convention de location d'une durée déterminée (pour un an par exemple), votre locateur doit vous remettre un avis écrit vous enjoignant de quitter les lieux. La période du préavis exigé dépend du taux d'inoccupation dans la zone où vous habitez. La fin de la période du préavis **doit** coïncider avec la fin de la durée déterminée de votre convention de location. Pour connaître la période de préavis, veuillez consulter le document suivant :

www.gov.mb.ca/ccs/rtb/whatsnewpage/noticetomove.fr.pdf ou appeler la Direction.

Si vous avez des enfants d'âge scolaire qui fréquentent une école facilement accessible depuis l'unité locative, on ne peut pas vous demander de quitter les lieux entre le 1^{er} septembre et le 30 juin.

Si vous recevez un *Avis au locataire — projet de réfection ayant trait à la totalité ou à une partie d'un ensemble résidentiel* (le formulaire que le locateur doit utiliser pour informer tous ses locataires qu'il a présenté une demande de projet de réfection) et que vous souhaitez déménager, vous pouvez le faire en donnant à votre locateur un préavis équivalent à deux périodes de versement de loyer. Par exemple, vous payez votre loyer le premier de chaque mois. Vous souhaitez déménager le 31 août. Vous devez donner votre préavis au plus tard le 30 juin.

Si vous ne pensez pas avoir besoin de déménager pendant l'exécution des travaux, vous pouvez en parler avec votre locateur. Si vous êtes toujours en désaccord, appelez la Direction et parlez-en avec l'agent en charge du dossier de la demande.

Si l'ensemble résidentiel où vous vivez est enregistré à titre de condominium ou va bientôt l'être, votre locateur pourrait ne pas être en mesure de vous remettre un avis de quitter les lieux.

Si vous recevez un avis et que vous ne savez pas si vous devez déménager, veuillez appeler la Direction pour vous renseigner.

Quand mon locateur peut-il commencer à facturer le nouveau loyer?

Si vous ne quittez pas les lieux pendant les travaux de rénovation, votre locateur doit vous remettre un préavis écrit de trois mois concernant l'augmentation de loyer. L'augmentation devrait coïncider avec la date de fin du projet. Par exemple, si le locateur pense commencer sa période d'exemption le 1^{er} décembre (une fois les travaux finis et l'approbation reçue), il devra vous donner le préavis concernant l'augmentation de loyer au plus tard le 31 août.

Si vous avez conclu une convention de location d'une durée déterminée (par exemple, une période d'un an débutant le 1^{er} janvier et se terminant le 31 décembre), votre loyer ne pourra pas être augmenté avant que votre convention de location ne prenne fin. Si le projet de réfection est approuvé avant la fin de votre convention de location (le 1^{er} septembre par exemple), le locateur ne pourra pas commencer à vous facturer le nouveau montant avant que la convention ne se termine.

Qu'en est-il des frais de déménagement?

Si vous recevez un avis de quitter les lieux en raison des travaux de rénovation, votre locateur sera tenu de payer vos frais de déménagement raisonnables, jusqu'à concurrence de 500 \$. Les frais de déménagement raisonnables comprennent des choses telles que le coût de location d'un camion ou d'une camionnette, les frais exigés par

l'entreprise de déménagement ainsi que la somme dépensée pour l'achat de nourriture et de boissons destinées à ceux qui vous ont aidé à déménager.

Que se passe-t-il si je souhaite retourner vivre dans mon unité locative après la fin des travaux?

Si vous avez l'intention de réintégrer votre unité une fois les travaux terminés, vous devez en informer votre locateur **par écrit, avant de quitter les lieux**. Vous êtes tenu de lui fournir un moyen de vous joindre facilement. Pendant les travaux, vous devez l'informer de tout changement d'adresse de réexpédition.

Renseignements importants pour les locataires:

Si un locateur effectue des travaux de rénovation nuisant à la jouissance des lieux à un point tel qu'ils causent le déménagement du locataire, on considère que le locateur a résilié (a 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 raisonnables que le locataire pourrait avoir en raison du déménagement (y compris, possiblement, la plus élevée des deux sommes suivantes : soit un mois de loyer [et frais de services aux locataires], soit l'augmentation de loyer [et de frais de services aux locataires] que le locataire pourrait avoir à payer pour une période pouvant aller jusqu'à 12 mois).

Si vous avez des questions au sujet de cette information ou si vous désirez obtenir de plus amples renseignements, veuillez appeler le bureau de la Direction le plus près de chez vous.

Ces renseignements sont offerts dans de multiples formats sur demande.