

Obligations du locataire et du locateur

Ce que vous devez savoir sur les expulsions et les avis de résiliation

Le présent document est un sommaire des obligations du locataire et du locateur. Il comprend des exemples de situations qui peuvent entraîner un avis d'expulsion. Pour plus de détails, veuillez consulter votre bail et la *Loi sur la location à usage d'habitation*. S'il y a des différences entre le présent document et la *Loi sur la location à usage d'habitation* et le bail, la *Loi* et le bail prévalent.

Le présent document donne aux locataires de logements sociaux des renseignements sur les points qui pourraient entraîner leur expulsion de leur unité locative.

Quand un locataire comprend ses obligations, il peut prendre des décisions qui rendent sa collectivité plus sûre et plus saine.

QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE?

Le locataire doit :

- payer son loyer à temps;
- garder son unité locative propre et aider à garder les parties communes sans ordures et en ordre;
- réparer comme il se doit les dommages qu'il a causés ou qu'un de ses invités a causés (ou payer le locateur pour la réparation des dommages) dans un délai raisonnable après avoir reçu l'avis écrit du locateur;
- s'assurer qu'il ne dérange pas les autres personnes dans l'ensemble résidentiel ou les occupants des propriétés voisines;
- s'assurer qu'il ne met pas en danger les autres personnes de l'ensemble résidentiel ou les occupants des propriétés voisines;
- respecter les politiques du locateur, qui peuvent comprendre les politiques relatives aux animaux domestiques, au stationnement ou à la sécurité des quartiers du Bureau de logement du Manitoba;
- avertir le locateur de tout changement concernant le revenu du locataire, la situation familiale de ce dernier ou le nombre de personnes vivant dans l'unité locative;

- respecter la convention de location et la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DU LOCATEUR?

Le locateur doit :

- s'assurer que l'unité locative est raisonnablement sûre en installant des portes et des serrures adéquates;
- s'assurer que l'unité locative est libre à la date à laquelle débute la location;
- remettre au locataire un reçu lorsque le loyer est versé en espèces;
- effectuer les réparations nécessaires pour conserver l'unité locative en bonne condition;
- payer les factures de services publics si ces services sont inclus dans le loyer;
- examiner toute plainte concernant un locataire dérangeant d'autres locataires ou voisins;
- respecter la convention de location et la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

QU'EST-CE QU'UN AVIS D'EXPULSION OU UN AVIS DE RÉSILIATION POUR NON-PAIEMENT DE LOYER?

Si le locataire ne paie pas son loyer à temps le premier jour du mois, il doit communiquer avec le locateur afin d'organiser un plan de paiement.

Si le loyer n'a pas été payé au plus tard le cinquième jour du mois, le locateur peut donner un avis de résiliation au locataire. Le locateur est libre de décider du nombre de jours qu'a le locataire pour déménager. Ce nombre est inscrit sur l'avis de résiliation.

Si le locataire ne paie pas son loyer ou ne déménage pas, le locateur peut demander à la Direction qu'elle ordonne au locataire de quitter l'unité locative. Cette procédure s'appelle une « demande d'ordre de reprise de possession »

Lorsqu'un locateur ou un locataire demande à la Direction de la location à usage d'habitation de l'aide concernant un avis de résiliation, l'autre partie a le droit de participer au processus dont s'occupe l'agent de la Direction.

QU'EST-CE QU'UNE LETTRE D'AVERTISSEMENT?

Dans la plupart des cas, avant de pouvoir envoyer un avis de résiliation pour une raison autre que le non-paiement du loyer, le locateur doit avertir le locataire par écrit et lui donner la possibilité de régler le problème.

Si le locataire règle le problème comme le demande l'avertissement écrit, il peut éviter de recevoir un avis de résiliation.

Si le problème n'est pas réglé, le locateur peut donner au locataire l'avis de résiliation. La durée de l'avis est d'au moins une période de versement de loyer, ou, dans la plupart des cas, de 30 jours. Dans certaines situations, le locateur peut donner un avis de résiliation qui prendra effet au plus tôt cinq jours après avoir été donné, sans avertissement écrit.

Parmi les problèmes qui peuvent entraîner un avis de résiliation de cinq jours, citons :

Si un locataire ne respecte pas les lignes directrices ci-dessus, le Bureau de logement du Manitoba peut donner un avis de résiliation ou peut demander à la Direction de la location à usage d'habitation de donner un ordre de reprise de possession qui peut être appliqué par la Cour du Banc de la Reine et le bureau du shérif.

LA SÉCURITÉ

Les locataires et leurs invités ne doivent pas porter atteinte à la sécurité des autres ou la menacer. Cela comprend toute menace envers la santé, la sécurité ou le bien-être des autres. Par « les autres », on entend les autres locataires, les personnes dans l'ensemble résidentiel qui ne sont pas locataires, les personnes vivant dans les propriétés voisines ou les employés de l'ensemble résidentiel.

DÉRANGER DE FAÇON DÉRAISONNABLE

Les locataires et leurs invités ne doivent pas déranger les autres de façon déraisonnable. Par « les autres », on entend les autres locataires, les personnes dans l'ensemble résidentiel qui ne sont pas locataires, les personnes vivant dans les propriétés voisines ou les employés du Bureau de logement du Manitoba.

LES DOMMAGES CAUSÉS PAR LE LOCATAIRE

Les locataires et leurs invités ne doivent pas causer de dommages à leur unité locative. Quand une unité locative est endommagée, le locataire reçoit un avis écrit du locateur indiquant ce qui doit être fait pour réparer comme il se doit les dommages.

AUTRES CAUSES POUVANT ENTRAÎNER UN AVIS D'EXPULSION :

- changer la serrure ou la porte d'une unité locative sans permission;
- changer la serrure ou la porte d'un ensemble résidentiel sans permission;
- ne pas garder l'unité locative propre;
- avoir une unité locative surpeuplée;
- sous-louer l'unité locative sans le consentement du locateur.

QUE FAIRE POUR ÉVITER UN AVIS DE RÉSILIATION?

Les locataires doivent respecter leur bail et tout autre document soulignant les obligations des locataires fourni par le locateur, notamment la *Policy for Safe Neighborhoods* (politique de sécurité des quartiers) du Bureau de logement du Manitoba. Ce document porte sur les menaces, le harcèlement, les activités liées aux drogues ou toute autre activité illégale, qui sont des raisons suffisantes pour résilier la location. La violation d'autres politiques concernant les animaux domestiques, le stationnement, l'utilisation des parties communes ou les détecteurs d'incendie peut aussi entraîner un avis de résiliation.

PEUT-ON FAIRE APPEL D'UN AVIS DE RÉSILIATION?

Le locataire qui reçoit un avis de résiliation de son locateur a le droit de faire appel auprès de la Direction de la location à usage d'habitation.

ON NE PEUT PAS FAIRE APPEL DE CERTAINS AVIS DE RÉSILIATION.

On ne peut pas faire appel des résiliations en vertu de la *Loi visant à accroître la sécurité des collectivités et des quartiers*. Cette loi autorise l'expulsion pour les motifs suivants :

- la consommation, le commerce, la production et la culture illicites de drogues;
- la prostitution et les activités liées à la prostitution;
- la vente illégale de substances intoxicantes;
- l'exploitation sexuelle d'un enfant ou toute autre activité connexe;
- la possession ou l'entreposage d'armes à feu ou d'armes prohibées ou d'explosifs;
- le défaut de quitter l'unité locative, conformément à une ordonnance du tribunal en vertu de la *Loi visant à accroître la sécurité des collectivités et des quartiers*. (Cela pourrait entraîner des amendes ou une peine de prison si le contrevenant est reconnu coupable d'outrage au tribunal.)

Si vous souhaitez obtenir des renseignements plus précis sur votre convention de location, veuillez communiquer directement avec votre locateur, votre gestionnaire immobilier ou votre agent de location.

Pour plus de renseignements sur les droits et les obligations du locataire et du locateur, et pour consulter la *Loi sur la location à usage d'habitation*, vous pouvez visiter le site Web de la Direction de la location à usage d'habitation ou communiquer avec :

LA DIRECTION DE LA LOCATION À USAGE D'HABITATION

Winnipeg

254, rue Edmonton, bureau 302
Winnipeg (Manitoba) R3C 3Y4
Téléphone : 204 945-2476
Sans frais au Manitoba : 1 800 782-8403
Télécopieur : 204 945-6273
Courriel : rtb@gov.mb.ca

Brandon

340, 9^e Rue, bureau 157
Brandon (Manitoba) R7A 6C2
Téléphone : 204 726-6230
Sans frais au Manitoba : 1 800 656-8481
Télécopieur : 204 726-6589
Courriel : rtbbrandon@gov.mb.ca

Thompson

59, route Elizabeth, bureau 113
Thompson (Manitoba) R8N 1X4
Téléphone : 204 677-6496
Sans frais au Manitoba : 1 800 229-0639
Télécopieur : 204 677-6415
Courriel : rtbthompson@gov.mb.ca