

ANNEXE I

FORMULE DE RENSEIGNEMENTS – LOCATAIRES VIAGERS QUI OCCUPENT LEUR UNITÉ

RENSEIGNEMENTS COMMUNIQUÉS EN VERTU DE LA LOI SUR LES BAUX VIAGERS

L'Assemblée législative du Manitoba a adopté une loi concernant les baux viagers. La *Loi sur les baux viagers* est entrée en vigueur le 1^{er} décembre 1999. En vertu de la *Loi*, je suis tenu, en tant que locateur, de vous communiquer les renseignements suivants au plus tard le 1^{er} mars 2000. Ces renseignements vous donnent des détails importants à propos de votre bail viager et de la *Loi sur les baux viagers*.

Au Manitoba, les gens qui demeurent dans des ensembles faisant l'objet de baux viagers sont des locataires. Ils ne sont pas propriétaires de leur appartement ou de leur unité. De plus, ils ne participent à la gestion de l'ensemble que si le locateur le permet. La *Loi sur la location à usage d'habitation* et la *Loi sur les baux viagers* s'appliquent aux baux viagers.

La *Loi sur les baux viagers* exige que le locateur tienne des assemblées annuelles avec les locataires. La première assemblée annuelle doit avoir lieu au plus tard le 1^{er} avril 2001. Après quoi, le locateur doit tenir une assemblée dans les 6 mois suivant la fin de son exercice. Le locateur doit vous donner un préavis écrit de l'assemblée annuelle. L'avis doit contenir des renseignements sur :

- les fonds que le locateur a constitués en vue du remboursement des frais d'entrée en cas de résiliation des baux viagers;
- les fonds de réserve maintenus pour les réparations et les remplacements majeurs;
- les revenus et les dépenses de l'ensemble, si le loyer correspond à une partie des frais de celui-ci.

(Si les locataires ont le droit de recouvrer la totalité ou une partie de leurs frais d'entrée lorsque leur location prend fin, insérer l'un des énoncés qui suit.)

1. Lorsque votre location prendra fin, _____ (insérer le nom du locateur), en tant que locateur, devra vous rembourser (*Compléter en inscrivant « la totalité » ou, en cas de remboursement partiel, indiquer le montant ou le pourcentage.*) de vos frais d'entrée, en conformité avec les conditions de votre convention. Il lui est interdit de garder une partie des frais d'entrée pour couvrir le coût de réparation des dommages ou de remplacement d'articles usés, tels que les tapis.
2. En conformité avec les conditions de la convention intervenue avec votre locateur, _____ (*insérer le nom du locateur*), lorsque vous vendez (cédez) votre bail viager à un nouveau locataire, vous devez recouvrer vos frais d'entrée auprès du nouveau locataire.
3. En conformité avec les conditions de la convention intervenue avec votre locateur, _____ (*insérer le nom du locateur*), vous aurez le droit de recouvrer (*Compléter en inscrivant « la totalité » ou, en cas de remboursement partiel, indiquer le montant ou le pourcentage.*) de vos frais d'entrée auprès du locateur ou, si vous le choisissez, vous pouvez vendre (cédez) votre bail viager à un nouveau locataire et recevoir un paiement de celui-ci. Lorsqu'il rembourse des frais d'entrée, le locateur ne peut en garder une partie pour couvrir le coût de réparation des dommages ou de remplacement d'articles usés, tels que les tapis.

(Insérer l'énoncé qui suit si le locateur est une corporation sans but lucratif et si le loyer du locataire correspond à la partie des frais de fonctionnement qui lui est attribuable.)

Étant donné que votre locateur est une corporation sans but lucratif, les loyers doivent couvrir la totalité des frais de l'ensemble. Le locateur peut augmenter ou réduire votre loyer annuellement dans les cas suivants :

- les frais rattachés à certaines choses telles que les services publics, les impôts fonciers, l'entretien et l'assurance augmentent ou diminuent;
- le locateur doit procéder à des réparations qui ne peuvent être payées sur le fonds de réserve (p. ex., le remplacement du toit ou du système de chauffage);
- des unités sont vacantes;

Les ensembles sans but lucratif faisant l'objet de baux viagers ne sont pas assujettis au contrôle des loyers ni aux lignes directrices concernant les augmentations annuelles de loyer établies en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Toutefois, si le locateur augmente le loyer, vous pouvez demander à la Direction de la location à usage d'habitation d'examiner le loyer et de le fixer.

(Insérer l'énoncé qui suit si le locateur est une corporation sans but lucratif.)

En vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, votre locateur peut augmenter votre loyer une fois par année. Les lignes directrices concernant les augmentations annuelles de loyer ne s'appliquent pas aux unités locatives qui ont moins de 5 ans. Votre unité sera assujettie au contrôle des loyers après _____. *(Insérer soit la date qui tombe 5 ans après la date à laquelle un locataire occupe pour la première fois une unité locative de l'ensemble, soit la date à laquelle est délivré le premier permis d'occupation à l'égard de l'ensemble, si cette date est antérieure.)*

En vertu de la *Loi sur les baux viagers*, votre locateur est tenu de communiquer des renseignements supplémentaires aux nouveaux locataires avant que ceux-ci ne signent un bail viager, notamment des renseignements sur :

- tout fonds qu'il a établi en vue du remboursement des frais d'entrée en cas de résiliation des baux des locataires, y compris le montant du fonds et les sommes dues aux anciens locataires;
- toute hypothèque que le locateur a enregistrée pour garantir le remboursement des frais d'entrée;
- tout fonds de réserve que le locateur a établi afin de payer les réparations majeures et le remplacement des toits, des systèmes de chauffage et des autres éléments importants;
- les facteurs qui ont une incidence sur sa capacité de rembourser vos frais d'entrée au moment où votre location prend fin.

Si vous désirez obtenir ces renseignements, vous pouvez en faire la demande à votre locateur. Celui-ci vous remettra une copie des renseignements dans les 14 jours suivant votre demande.

(Signature du locateur)

(Date)

Adresse :

Personne-ressource :

Téléphone :