

Formule 1.1

DROIT D'ANNULATION ACCORDÉ AU LOCATAIRE

En vertu de l'article 7.1 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, si vous avez conclu une convention de location qui prévoit des services aux locataires, vous pouvez l'annuler dans les 48 heures suivant sa signature. Cette période exclut les samedis, les dimanches et les jours fériés.

Vous ne pouvez toutefois annuler la convention de location si vous prenez possession de l'unité locative avant la fin de la période de 48 heures.

Afin d'annuler la convention de location, vous devez :

- soit remettre en mains propres au locateur un avis écrit d'annulation;
- soit envoyer un avis écrit d'annulation par télécopieur au numéro que le locateur vous a donné à cette fin.

À remplir par le locateur	
Nom du locateur :	_____
Adresse du locateur :	_____ _____
Numéro de télécopieur :	_____

La convention de location qui est annulée en conformité avec l'article 7.1 est réputée résiliée au moment où l'avis est remis ou envoyé par télécopieur au locateur.

Si vous annulez la convention de location, veuillez garder une copie de votre avis écrit d'annulation et, le cas échéant, la confirmation de transmission par télécopieur.

NOTE : La présente feuille doit être remise au locataire lorsqu'il signe une convention de location prévoyant des services aux locataires.

Formule 1.1

Formule type de convention de location à usage d'habitation (locations prévoyant des services aux locataires)

La présente formule de convention de location est prévue par les règlements pris en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation* (la *Loi*) et s'applique à toutes les locations à usage d'habitation au Manitoba dans le cadre desquelles le locateur fournit des services aux locataires au sens de la *Loi*. Tous les renseignements indiqués dans la présente formule doivent être en caractères d'au moins 12 points typographiques. Deux exemplaires sont signés par le locateur et le locataire. Un des exemplaires est remis au locataire dans les 21 jours suivant sa signature.

La présente convention de location, faite en double exemplaire, est conclue entre :

_____, le locateur,
nom, adresse, numéro de téléphone et numéro de télécopieur du (des) locateur(s)

et

_____, le locataire.
nom du (des) locataire(s)

1. Unité locative

Le locateur s'engage à louer au locataire l'unité locative située à l'adresse suivante :

Adresse

L'unité locative est enregistrée à titre de condominium Oui Non

Note : L'unité locative peut être vendue si elle est enregistrée à titre de condominium. Si elle est vendue et si l'acheteur désire l'occuper, il peut être donné au locataire un avis lui enjoignant de quitter les lieux, sous réserve de la présente convention et du droit de continuer à vivre dans l'unité que lui confère la *Loi sur la location à usage d'habitation* ou la *Loi sur les condominiums*.

2. Durée de la location

Remplissez soit la section a), soit la section b).

a) Location d'une durée déterminée

La période de location commence le _____ 20____ et se termine
(date)

le _____ 20____.
(date)

À moins qu'il n'ait été mis fin à la location conformément à la *Loi*, le locateur offre au locataire de renouveler la présente convention au moins trois mois avant la date de son expiration. Si le locataire omet de signer et de retourner la formule de renouvellement au moins deux mois avant la date d'expiration de la location, celle-ci prend fin à cette date.

b) Location périodique

La location commence le _____ 20_____ et se poursuit ensuite
(date)

(semaine après semaine, mois après mois, etc.)

3. Dépôt (au besoin)

Le locateur reconnaît avoir reçu du locataire :

le _____ 20_____, un dépôt de garantie de _____ \$.

(Le montant maximal du dépôt correspond à la moitié du loyer mensuel.)

le _____ 20_____, un dépôt pour les dommages attribuables à un animal de compagnie de _____ \$.

(Le montant maximal du dépôt correspond au loyer mensuel.)

le _____ 20_____, un dépôt de garantie pour les services aux locataires de _____ \$.

(Le montant maximal du dépôt correspond à la moitié des frais de services aux locataires.)

4. Loyer et frais de services aux locataires

Sauf convention contraire, le locataire veille à ce que le paiement du loyer et des frais de services aux locataires soit remis à l'adresse que lui a communiquée le locateur.

Le paiement est exigible le _____ jour de chaque mois. Le locataire doit payer le loyer et les frais de services le jour convenu. S'il ne le fait pas, le locateur peut lui imposer des frais de 10 \$ pour le premier jour de retard et, par la suite, de 2 \$ par jour tant que le paiement n'est pas effectué en entier (les frais de retard de paiement maximaux sont de 100 \$). Le locateur peut également remettre au locataire un avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer et des frais de services aux locataires.

Sauf convention contraire, le locataire ne peut cesser de payer les services aux locataires même s'il ne les utilise pas.

Le locataire s'engage à payer au locateur le montant suivant :

Loyer de base : _____ \$

Pour _____ places de stationnement : _____ \$

Autre (précisez) : _____ \$

Loyer payable _____ \$

Moins la remise de loyer* _____ \$

Montant actuel du loyer payable par le locataire _____ \$

Frais de services aux locataires payables (annexe) _____ \$

Montant actuel payable par le locataire _____ \$

(Remplissez la présente section si l'unité locative fait l'objet d'une augmentation de loyer avant la date d'expiration de la convention.)

- Le locateur a l'intention d'augmenter le loyer le (date) _____ en respectant la ligne directrice concernant les augmentations annuelles de loyer. Le locateur doit remettre au locataire un préavis d'augmentation de loyer d'au moins trois mois.
- Le locateur a l'intention de demander une augmentation de loyer supérieure à l'augmentation maximale permise afin d'augmenter le loyer le (date) _____. Le loyer proposé sera de _____ \$. Le locateur doit remettre au locataire un préavis d'augmentation de loyer d'au moins trois mois.

(Veuillez vous reporter à l'annexe pour des renseignements concernant les augmentations des frais de services aux locataires.)

***Remise de loyer**

Le locateur n'est pas tenu d'offrir une remise de loyer; cependant, toute remise qui est accordée doit être prévue dans un accord écrit. La réduction ou la suppression d'une remise de loyer n'est pas considérée comme une augmentation de loyer sous le régime de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Toutefois, une remise conditionnelle ne peut être réduite ni supprimée que si le locataire ne respecte pas une de ses conditions ou que s'il reçoit du locateur un préavis écrit d'au moins trois mois. Si une convention de location ou une convention de remise est d'une durée déterminée, le locateur ne peut réduire ni supprimer une remise inconditionnelle au cours de la durée de la convention.

(Remplissez la présente section en cas de remise de loyer.)

Le locateur offre une remise de loyer de _____ \$, sous réserve des conditions suivantes, le cas échéant :

(Indiquez les détails des conditions.)

(Remplissez la section ci-dessous si vous utilisez la présente formule afin de renouveler une convention de location existante ou si la remise de loyer fait l'objet d'un changement pendant la durée de la convention.)

- La remise est la même que celle de l'année dernière ou est augmentée de _____ \$.
- La remise est réduite de _____ \$.
- La remise est supprimée.
- Le loyer proposé fait l'objet d'une demande à la Direction de la location à usage d'habitation afin que soit approuvée une augmentation de loyer supérieure à l'augmentation maximale permise. La remise peut être réduite ou supprimée en fonction de la décision définitive rendue à l'égard de la demande du locateur. Le montant exigible ne peut en aucun cas excéder _____ \$.

5. Services aux locataires

Le locateur s'engage à fournir les services aux locataires indiqués à l'annexe ci-jointe. Il ne peut réduire ni retirer un de ces services qu'après avoir donné au locataire un préavis écrit de trois mois.

6. Services et installations (à l'exclusion des services aux locataires visés à l'annexe)

a) Le locataire s'engage à payer les services et installations suivants :

b) Le locateur s'engage à fournir ou à faire fournir à ses frais tous les autres services et installations, y compris les services publics suivants :

Le locateur ne peut réduire ni retirer un service compris dans le loyer, sauf s'il demande à la Direction de la location à usage d'habitation d'approuver la réduction ou le retrait.

7. Occupants de l'unité locative

En plus du locataire, seules les personnes indiquées ci-dessous peuvent occuper l'unité locative :

S'il désire qu'une personne additionnelle occupe l'unité locative, le locataire doit obtenir le consentement du locateur. Dans ce cas, le locateur aura le droit d'augmenter les frais de services aux locataires. Le locateur peut imposer au locataire des frais supplémentaires si celui-ci reçoit des invités qui utilisent les services aux locataires (par exemple les services de repas).

8. Utilisation de l'unité locative à des fins résidentielles seulement

Le locataire s'engage à utiliser l'unité locative et l'ensemble résidentiel seulement à des fins résidentielles et à ne pas exercer ni permettre que soit exercé un métier ou une activité commerciale dans l'unité locative sans le consentement écrit du locateur.

9. Meubles

Cochez a) ou b) :

- a) _____ Aucun meuble n'est fourni.
b) _____ Les meubles sont fournis et une liste détaillée de ceux-ci est jointe à la présente convention.

10. Accès du locateur à l'unité locative afin de fournir des services aux locataires

Le locateur a le droit d'entrer dans l'unité locative du locataire sans lui remettre un préavis afin de lui fournir les services aux locataires indiqués à l'annexe.

11. Obligations prévues par la Loi

Le locateur et le locataire s'acquittent des obligations que leur impose la *Loi*.

12. Cession ou sous-location (cochez la case appropriée)

- Le locataire peut céder ou sous-louer la présente convention avec le consentement écrit du locateur. Voir la formule 3 du *Règlement sur la location à usage d'habitation* pour de plus amples renseignements.
- Le locataire ne peut céder la présente convention. Il peut la résilier en donnant au locateur un préavis le dernier jour d'un terme, la date de résiliation ne pouvant être antérieure au dernier jour du terme suivant.

13. Résiliation de la location

Le locateur ou le locataire peut résilier la présente convention de la manière et selon les circonstances indiquées dans la *Loi*.

14. Règles et conditions supplémentaires

Le locateur et le locataire acceptent de se conformer aux règles et aux conditions supplémentaires annexées à la présente convention de location. Afin d'être applicables, les règles et les modifications qui leur sont apportées doivent être remises par écrit au locataire et être raisonnables dans toutes les circonstances. Les règles et les conditions supplémentaires qui sont incompatibles avec la *Loi* ne s'appliquent pas.

15. Signatures

Ne signez la présente convention que si vous comprenez bien toutes ses dispositions et que si vous les acceptez.

_____	_____	_____
Date	Nom du locateur	Signature du locateur
_____	_____	_____
Date	Nom du locataire	Signature du locataire
_____	_____	_____
Date	Nom du locataire ou du représentant personnel	Signature du locataire ou du représentant personnel

Note : Tout changement ou ajout à la présente convention de location doit être accepté de façon écrite par le locateur et le locataire et porter leur paraphe.

Règlement des plaintes

Le locataire qui a des questions concernant la présente location devrait communiquer avec :

(nom et coordonnées du représentant du locateur)

Si le locateur ne peut régler une question de façon satisfaisante pour le locataire, l'un ou l'autre peut communiquer avec la Direction de la location à usage d'habitation afin de recevoir de l'aide.

Bureaux de la Direction de la location à usage d'habitation

Winnipeg

155, rue Carlton, bureau 1700

945-2476

1 800 782-8403

rtb@gov.mb.ca

Brandon

340, 9^e rue, bureau 157

726-6230

1 800 656-8481

rtbbrandon@gov.mb.ca

Thompson

59, promenade Elizabeth, bureau 113

677-6496

1 800 229-0639

rtbthompson@gov.mb.ca

Loi sur la location à usage d'habitation – Les renseignements indiqués ci-dessous constituent une explication sommaire des dispositions de la *Loi*.

Veillez consulter la *Loi* afin de prendre connaissance des dispositions pertinentes.

Dépôts	Obligations du locateur
<ul style="list-style-type: none">○ Le locateur peut percevoir :<ul style="list-style-type: none">• un dépôt de garantie qui ne peut dépasser la moitié du loyer mensuel;• un dépôt pour les dommages attribuables à un animal de compagnie qui ne peut dépasser le loyer mensuel, s'il permet au locataire d'avoir un tel animal;• un dépôt de garantie pour les services aux locataires, si la convention de location prévoit la fourniture de tels services, qui ne peut dépasser la moitié des frais mensuels de services aux locataires.○ Dans le cas des unités locatives situées dans des habitations subventionnées, le montant du loyer utilisé pour le calcul du dépôt de garantie permis correspond au loyer exigible avant la diminution accordée en raison du versement d'un subside.○ Le locateur a le droit de garder le ou les dépôts pendant la durée de la location.○ Le locataire a le droit de recevoir des intérêts à l'égard du ou des dépôts à compter de leur paiement jusqu'à leur remboursement ou jusqu'à la date à laquelle celui-ci est ordonné.○ Le ou les dépôts ne peuvent être affectés au règlement du loyer ou des frais de services aux locataires du dernier mois qu'avec le consentement du locateur.	<ul style="list-style-type: none">○ remettre un reçu écrit lorsque le loyer ou les frais de services aux locataires sont versés en espèces (le loyer ou les frais de services payés par débit automatique ou par prélèvement préautorisé sont considérés comme un paiement en espèces);○ maintenir l'apparence de l'unité locative dans un état convenable, compte tenu de la durée de la location;○ faire les réparations et maintenir l'unité locative en bon état;○ faire en sorte que soient fournis les services essentiels tels que le chauffage, le gaz, l'électricité, l'eau chaude et l'eau froide ainsi que les autres services publics qu'il est tenu de fournir;○ ne pas entraver la fourniture des services essentiels et des services aux locataires;○ permettre au locataire de jouir de l'unité locative, de l'ensemble résidentiel et des services aux locataires à des fins habituelles;○ examiner les plaintes concernant le droit de jouissance ou la violation de la sécurité le plus tôt possible et tenter de résoudre le problème;○ installer et maintenir un nombre suffisant de portes et de serrures afin de rendre l'unité locative raisonnablement sûre;○ donner aux locataires l'occasion de lui présenter des observations concernant l'ensemble résidentiel et les services aux locataires.

Obligations du locataire

- payer le loyer et les frais de services aux locataires à la date convenue;
- maintenir l'unité locative et l'ensemble résidentiel en bon état;
- veiller à ne pas endommager l'unité locative, l'ensemble résidentiel ainsi que les éléments ayant trait aux services aux locataires;
- ne pas déranger les autres locataires de l'ensemble résidentiel ou le voisinage;
- ne pas mettre en danger la sécurité des autres personnes de l'immeuble;
- veiller à ce qu'aucune des personnes qu'il autorise à pénétrer dans l'unité locative ou l'ensemble résidentiel ne cause des dommages, ne dérange les autres personnes de l'immeuble ou ne mette en danger leur sécurité;
- respecter les règles raisonnables établies par le locateur;
- aviser le locateur des réparations nécessaires qui doivent être faites.

Augmentations de loyer

- Dans la plupart des cas, le locateur ne peut augmenter légalement le loyer qu'une seule fois au cours d'une période de 12 mois.
- Le locateur remet au locataire un préavis écrit de trois mois relativement à une augmentation de loyer.
- Tous les ans, le gouvernement adopte une ligne directrice concernant les augmentations de loyer. Celle-ci s'applique à la plupart des unités locatives.
- Le locataire a le droit de s'opposer à une augmentation de loyer d'un montant supérieur à celui que prévoit la ligne directrice.
- Le locateur qui désire augmenter le loyer d'un montant supérieur à celui que prévoit la ligne directrice doit recevoir l'approbation de la Direction de la location à usage d'habitation.

Augmentations de frais de services aux locataires

- Le locateur ne peut augmenter légalement les frais de services aux locataires qu'une seule fois au cours d'une période de 12 mois.
- Le locateur remet au locataire un préavis écrit de trois mois relativement à une augmentation des frais de services aux locataires.

Droit d'entrée

- Le locateur qui pénètre dans une unité locative afin de fournir des services aux locataires conformément à la convention de location n'est pas tenu de donner un préavis au locataire.
- Le locateur doit généralement donner au locataire un préavis écrit avant de pénétrer dans une unité locative pour une autre raison que celle indiquée ci-dessus. Le préavis doit être d'au moins 24 heures mais d'au plus 2 semaines.
- Le locataire informe le locateur si la date et l'heure de la visite de l'unité locative ne lui conviennent pas. Il doit toutefois permettre au locateur de pénétrer dans l'unité à un autre moment.
- Le locateur peut pénétrer dans l'unité locative après avoir donné un préavis en bonne et due forme afin de s'acquitter de ses obligations, notamment faire des réparations.
- Le locateur peut pénétrer sans préavis dans l'unité locative en cas d'urgence ou afin de faire visiter le logement à des locataires éventuels après que le locataire l'a avisé de son déménagement ou qu'il a été ordonné à ce dernier de quitter l'unité locative.
- Le locateur ou le locataire ne peut changer la serrure d'une unité locative sans le consentement de l'autre partie.

Fin de la location

Locataires

- Afin de résilier une location au mois, le locataire donne au locateur un avis de résiliation au plus tard le dernier jour d'un terme; l'avis prend alors effet le dernier jour du terme suivant.
- Une convention de location d'une durée déterminée (p. ex. un bail d'un an) ne peut habituellement pas être résiliée durant le terme. Il existe toutefois des exceptions à cette règle. Veuillez communiquer avec la Direction de la location à usage d'habitation afin d'obtenir des renseignements.

Locateurs

- Le locateur peut résilier une location seulement pour un motif valable (p. ex. le non-paiement du loyer ou des frais de services aux locataires, une nuisance ou des dommages) ou s'il exige la reprise de possession de l'unité locative pour son usage personnel ou afin d'y faire des rénovations ou de la démolir.
- La durée de l'avis qui doit être donné varie. Veuillez communiquer avec la Direction de la location à usage d'habitation afin d'obtenir des renseignements.

Formule 1.1

Annexe

(La présente annexe fait partie de la convention conclue entre _____,
(nom du locateur)

locateur, et _____, locataire, en date du _____ 20____.)
(nom du locataire)

Services aux locataires

Le locateur s'engage à fournir au locataire les services aux locataires suivants :

(Fournissez des précisions sur la nature de chaque service et sur sa fréquence. Veuillez joindre des feuilles additionnelles au besoin.)

- Services de repas _____
- Services d'entretien ménager de l'unité locative _____
- Services de buanderie _____
- Services de lingerie _____
- Services récréatifs et de mieux-être _____
- Services de transport _____
- Services d'intervention en cas d'urgence _____
- Services de gestion des ressources financières _____
- Autre (précisez) : _____

Note : Le locateur ne peut réduire ni retirer un service aux locataires qu'en donnant un préavis écrit de trois mois.

Les frais de services aux locataires applicables aux services indiqués ci-dessus sont de _____ \$ par mois. Le locateur ne peut les augmenter qu'une seule fois au cours d'une période de 12 mois en donnant un préavis écrit de trois mois au locataire.

Services supplémentaires

Le locateur peut offrir aux locataires les services indiqués ci-après moyennant paiement d'un droit fixé en fonction de l'utilisation :

- Salon de coiffure Nettoyage à sec Appartement pour invités
- Bureau de poste Magasin situé sur les lieux
- Autre (précisez) : _____
- Autre (précisez) : _____

Le locateur peut augmenter les frais de services ou cesser d'offrir les services supplémentaires sans préavis.