

Formule 1

Formule type de convention de location à usage d'habitation

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, à l'exception des locations prévoyant des services aux locataires ou des locations relatives aux maisons mobiles ou aux emplacements réservés aux maisons mobiles, ou aux deux. 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 et numéro de téléphone du (des) locateurs(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 le _____ 20____.
(date) (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 exigé (le montant maximal correspond à la moitié du loyer mensuel pour le dépôt de garantie et au loyer mensuel pour les dommages attribuables à un animal de compagnie)

Le locateur reconnaît avoir reçu du locataire :

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

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

4. Loyer

Sauf convention contraire, le locataire veille à ce que le loyer soit remis à l'adresse que lui a communiquée le locateur.

Le loyer est payable le _____ jour de chaque _____. Le locataire doit payer le loyer 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 loyer n'est pas payé 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.

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

Loyer de base :	_____	\$
Pour _____ places de stationnement :	_____	\$
Autre (précisez) : _____	_____	\$
Loyer payable	_____	\$
Moins la remise de loyer*	_____	\$
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.

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

*Remise de loyer

Le locateur n'est pas tenu d'offrir une remise de loyer; cependant, toute remise qui est accordée doit l'être par 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 inconditionnelle ne peut être réduite ni supprimée que si le locataire reçoit 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. Si la remise est assujettie à une condition, p. ex. payer le loyer à temps, le locateur peut la retirer sans préavis si le locataire ne remplit pas la condition.

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

(Indiquez les détails des conditions – veuillez joindre des feuilles additionnelles au besoin.)

(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 et installations

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.

6. Occupants de l'unité locative

En plus du locataire et des personnes qui s'ajoutent à sa famille par mariage, naissance ou adoption pendant la durée de la location, seules les personnes indiquées ci-dessous peuvent occuper l'unité locative :

7. 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.

8. 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.

9. Obligations prévues par la *Loi*

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

10. Cession ou sous-location

L'unité locative faisant l'objet de la présente convention ne peut être cédée ni sous-louée qu'avec le consentement préalable écrit du locateur. Voir la formule 3 du *Règlement sur la location à usage d'habitation* pour de plus amples renseignements.

11. 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*.

12. 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.

13. Signatures

Ne signez la présente convention que si vous comprenez 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	Signature du locataire

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 différends – En cas de problèmes ou de désaccords, le locateur et le locataire devraient essayer de s'entendre afin de trouver une solution. Si les parties ne peuvent arriver à une entente, l'une ou l'autre peut communiquer avec la Direction de la location à usage d'habitation afin d'obtenir des renseignements concernant les droits et les obligations de chacune ou le règlement des différends.

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.

<p>Dépôts</p> <ul style="list-style-type: none">○ Le locateur peut percevoir un dépôt de garantie et exiger du locataire à qui il permet d'avoir un animal de compagnie un dépôt pour les dommages attribuables à un tel animal.○ Le montant du dépôt de garantie ne peut dépasser la moitié du loyer mensuel.○ Le montant du dépôt pour les dommages attribuables à un animal de compagnie ne peut dépasser le loyer mensuel, si le locateur permet au locataire d'avoir un tel animal.○ 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 dépôt pendant la durée de la location.○ Le locataire a le droit de recevoir des intérêts à l'égard du dépôt à compter du paiement du dépôt jusqu'à son remboursement ou jusqu'à la date à laquelle celui-ci est ordonné.○ Le dépôt ne peut être affecté au règlement du loyer du dernier mois qu'avec le consentement du locateur.	<p>Augmentations de loyer</p> <ul style="list-style-type: none">○ 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 la 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.
<p>Obligations du locateur</p> <ul style="list-style-type: none">○ remettre un reçu écrit lorsque le loyer est versé en espèces (le loyer payé par débit automatique ou par prélèvement préautorisé est considéré 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;○ payer les factures de services publics à l'égard des services essentiels compris dans le loyer (p. ex. le chauffage, le gaz, l'électricité, l'eau chaude et froide) afin qu'ils ne soient pas interrompus;○ ne pas entraver la fourniture des services essentiels;○ permettre au locataire de jouir de l'unité locative et de l'ensemble résidentiel à des fins résidentielles;○ 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.	<p>Droit d'entrée</p> <ul style="list-style-type: none">○ Le locateur doit généralement donner au locataire un préavis écrit avant de pénétrer dans l'unité locative.○ Le locateur donne au locataire un préavis d'au moins 24 heures mais d'au plus deux semaines.○ Le locataire qui a des motifs valables de demander au locateur de ne pas pénétrer dans l'unité locative au moment indiqué dans l'avis lui en fait part. Il doit toutefois permettre au locateur de pénétrer dans le logement 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.

<p>Obligations du locataire</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ payer le loyer à la date convenue; ○ maintenir l'unité locative et l'ensemble résidentiel en bon état; ○ veiller à ne pas endommager l'unité locative et l'ensemble résidentiel; ○ 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. 	<p>Fin de la location</p> <p>Locataires</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. <p>Locateurs</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le locateur peut résilier une location seulement pour un motif valable (p. ex. le non-paiement du loyer, 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.
--	--

R.M. 55/2011; 149/2011; 68/2018; 103/2019