

**Renseignements
concernant les baux
viagers et les droits
d'entrée**

Les baux viagers constituent une forme unique de logements locatifs. Ils sont uniques parce que les locataires doivent payer des frais d'entrée pour vivre dans un ensemble résidentiel faisant l'objet de tels baux.

Le locateur utilise habituellement les frais d'entrée des premiers locataires de l'ensemble pour payer une grande partie du coût de construction de l'ensemble. Le locateur peut également utiliser ces sommes pour établir un fonds servant au remboursement des frais d'entrée aux locataires lorsque leur location se termine. Ce fonds s'appelle fonds de remboursement. Les locataires qui concluent des baux viagers après la construction de l'ensemble paient également des frais d'entrée. Le locateur se sert normalement de ces frais d'entrée pour rembourser les locataires qui mettent fin à leur location et pour maintenir le fonds de remboursement.

La durée de la plupart des baux viagers correspond à la durée de la vie des locataires. Ceux-ci peuvent toutefois quitter leur logement à tout moment pour autant qu'ils donnent un préavis de trois mois.

Certains locateurs remboursent les frais d'entrée à la fin de la location. D'autres permettent aux locataires de récupérer leurs propres frais d'entrée en vendant (cédant) leur bail à un nouveau locataire. Avant que vous ne signiez un bail viager, le locateur doit vous indiquer comment vous pouvez vous faire rembourser à la fin de votre location. Il est interdit au locateur 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, sauf si, avant que le remboursement ne soit exigible, le locataire est tenu d'indemniser le locateur à cet égard en vertu d'une ordonnance définitive rendue sous le régime de la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

Au Manitoba, les personnes qui demeurent dans des ensembles faisant l'objet de baux viagers sont des locataires. **Leur appartement ou leur unité locative ne leur appartient pas. Elles ont le droit de choisir des représentants afin qu'ils assistent aux réunions du conseil d'administration du locateur. Ces représentants n'ont toutefois le droit d'y voter que si le locateur leur permet de le faire.**

<p>Renseignements concernant la <i>Loi sur les baux viagers</i></p>	<p>En adoptant la <i>Loi sur les baux viagers</i>, l'Assemblée législative du Manitoba avait 3 objectifs principaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● exiger que les locateurs renseignent les locataires au sujet de leurs baux viagers avant que les locataires ne fassent un paiement antérieur au bail et ne versent des frais d'entrée. Les locateurs sont également tenus de communiquer aux locataires des renseignements financiers concernant leur ensemble au moins une fois par année et de tenir une assemblée annuelle pour discuter de ces renseignements; ● protéger les fonds des locataires : <ul style="list-style-type: none"> – en exigeant que les locateurs qui n'ont pas conclu de baux viagers avant l'entrée en vigueur de la <i>Loi</i> fassent en sorte qu'un fiduciaire détienne les frais d'entrée des premiers locataires qui louent les unités de l'ensemble. Le fiduciaire ne peut verser des fonds que si le locateur remplit certaines conditions (p. ex., avoir obtenu des permis de construction et avoir suffisamment de fonds pour achever l'ensemble); – en exigeant que les locateurs qui n'ont pas conclu de baux viagers avant l'entrée en vigueur de la <i>Loi</i> constituent un fonds que doit détenir un fiduciaire et qui doit servir au remboursement des frais d'entrée (fonds de remboursement), à moins que ces locateurs n'exigent que les locataires recouvrent leurs propres frais d'entrée en vendant (cédant) leur bail à un nouveau locataire. Les locateurs qui constituent un fonds de remboursement en déterminent le montant initial. La <i>Loi</i> ne précise pas le montant du fonds de remboursement; – en exigeant que les locateurs sans but lucratif constituent un fonds de réserve en vue de la réparation et du remplacement d'éléments majeurs, y compris les systèmes de chauffage et les toits. La <i>Loi</i> ne précise pas le montant des fonds de réserve. ● modifier la <i>Loi sur la location à usage d'habitation</i> de sorte que celle-ci s'applique de façon plus efficace aux locateurs et aux locataires d'ensembles faisant l'objet de baux viagers.
--	---

N° de l'unité ou genre d'unité qui intéresse le locataire (Joindre une annexe au besoin.)	Frais d'entrée approximatifs	loyer mensuel approximatif
1.		
2.		
3.		

Paiement antérieur au bail	<p>Le locateur qui envisage de construire un ensemble qui fera l'objet de baux viagers vérifiera si suffisamment de locataires sont intéressés. Le locateur peut vous demander de payer une somme en guise d'« expression de votre intérêt ». On appelle cette somme paiement antérieur au bail. Le locateur ne peut accepter un paiement antérieur au bail de plus de 1 000 \$. De plus, il est tenu de détenir la somme en question en fiducie. Si vous concluez un bail viager, le locateur vous remboursera le paiement antérieur au bail ou l'appliquera à vos frais d'entrée.</p> <p>Votre paiement antérieur au bail n'est pas un dépôt. Il ne vous garantit pas que le locateur vous offrira un bail viager. Le locateur est tenu de vous remettre votre paiement antérieur au bail s'il ne vous offre pas de bail viager relativement à l'unité ou au genre d'unité qui vous intéresse, et ce, au plus tard à la date d'occupation. Il doit également vous rembourser cette somme si l'ensemble n'est pas achevé au plus tard le _____. (Indiquer la date prévue d'achèvement.)</p> <p>(Insérer l'énoncé qui s'applique.)</p> <p>Si vous décidez de ne pas conclure un bail viager, le locateur vous remboursera votre paiement antérieur au bail.</p> <p>Si vous décidez de ne pas conclure un bail viager, le locateur ne sera pas tenu de vous rembourser votre paiement antérieur au bail.</p>
-----------------------------------	---

Date prévue d'achèvement	<p>Si vous acceptez de louer une unité, celle-ci doit pouvoir être occupée au plus tard le _____. (Indiquer la date prévue d'achèvement.)</p> <p>Vous pouvez annuler le bail si votre unité n'est pas prête dans les 30 jours suivant cette date, à moins que le locateur ne soit d'avis que le retard était inévitable et ne lui était pas attribuable. Le locateur peut alors demander à un juge de la Cour du Banc du Roi un délai supplémentaire pour achever votre unité. En cas de refus du tribunal, le locateur devra vous rembourser la totalité de vos frais d'entrée.</p>
---------------------------------	--

Recouvrement de vos frais d'entrée	<p>Si vous concluez un bail viager :</p> <p><i>(Insérer l'énoncé qui s'applique à votre ensemble.)</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le locateur devra vous rembourser <i>(Compléter en inscrivant « la totalité » ou, en cas de remboursement partiel, indiquer le montant et le pourcentage de la totalité des frais d'entrée.)</i> de vos frais d'entrée au moment où votre location prendra fin. 2. Vous devez recouvrer vos frais d'entrée auprès de tout nouveau locataire à qui vous vendez (cédez) votre bail viager. 3. Le locateur devra vous rembourser <i>(Compléter en inscrivant « la totalité » ou, en cas de remboursement partiel, indiquer le montant ou le pourcentage.)</i> de vos frais d'entrée ou, si vous le choisissez, vous pouvez vendre (céder) votre bail viager à un nouveau locataire et recevoir un paiement de celui-ci.
---	--

Risque de perte des frais d'entrée	<p>Les baux viagers constituent une façon innovatrice d'accroître le nombre de logements locatifs. Toutefois, vous devez savoir qu'ils comportent un élément de risque en ce qui a trait à vos frais d'entrée.</p> <p>Si le marché des biens réels fonctionne au ralenti, la vente de maisons ou de condominiums peut s'avérer ardue. De même, il peut être difficile de trouver de nouveaux locataires pour des unités faisant l'objet de baux viagers si peu de personnes cherchent à conclure de tels baux.</p> <p><i>(Insérer l'énoncé qui suit si la totalité ou une partie des frais d'entrée est remboursable.)</i></p> <p>Normalement, le remboursement de vos frais d'entrée se fait sur le fond de remboursement ou sur les frais d'entrée que paient les nouveaux locataires. Toutefois, il est possible que vous deviez attendre pour obtenir votre remboursement si le locateur ne peut trouver de nouveaux locataires viagers et qu'il n'y ait pas suffisamment d'argent dans le fonds de remboursement. Il se peut même que vous perdiez une partie de vos frais d'entrée.</p> <p><i>(Insérer l'énoncé qui suit si les locataires peuvent ou doivent céder leurs baux viagers.)</i></p> <p>Si vous pouvez ou vous devez obtenir le remboursement de vos frais d'entrée en vendant (cédant) votre bail viager à un nouveau locataire, il est possible que vous soyez incapable de trouver quelqu'un pour prendre en charge votre bail. Il est également possible que la personne que vous trouviez refuse de payer autant d'argent que vous l'avez fait initialement.</p>
---	---