

Renseignements concernant les baux viagers et les droits d'entrée	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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. Vous devriez demander à un avocat d'examiner le bail viager et les autres documents avant de les signer.</p> <p>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 <i>Loi sur la location à usage d'habitation</i>.</p> <p>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>
--	--

<p>Renseignements concernant la Loi sur les baux viagers</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.
---	---

<p>Droits d'annulation</p>	<p>(Insérer l'énoncé qui s'applique.)</p> <p>A. Si vous n'avez pas possession de votre unité, vous disposez d'une période de 7 jours pour annuler votre bail viager. Cette période commence à la plus éloignée des dates suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● la date qui suit celle à laquelle votre bail ou votre offre de bail est remise au locateur; ● la date à laquelle le locateur vous remet la déclaration concernant le droit d'annulation du locataire. <p>En cas d'annulation, vous aurez droit à un remboursement intégral de vos frais d'entrée dans un délai de 14 jours. Toutefois, si vous prenez possession de votre unité avant la fin de la période de 7 jours, le droit d'annulation s'éteint.</p> <p>B. Si vous n'avez pas possession de votre unité, vous disposez d'une période de 7 jours pour annuler une cession de bail viager. Cette période commence à la plus éloignée des dates suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● la date à laquelle le cédant signe l'acte de cession; ● la date à laquelle vous signez l'acte de cession; ● la date à laquelle le locateur consent par écrit à la cession; ● la date à laquelle vous est remise la déclaration concernant le droit d'annulation du cessionnaire. <p>Vous avez le droit de retenir le paiement que vous devez faire au cédant jusqu'à la fin de la période de 7 jours, à moins que vous ne preniez possession de l'unité. En cas d'annulation, vous aurez droit à un remboursement intégral de tout montant payé au cédant, et ce, dans un délai de 14 jours. Toutefois, votre droit d'annulation s'éteint si vous prenez possession de votre unité avant la fin de la période de 7 jours.</p>
-----------------------------------	---

Cédant, paiement et durée (insérer en cas de cession du bail viager)	<p>Nom du cédant :</p> <p>Adresse :</p> <p>La durée non écoulée du bail correspond à : <input type="checkbox"/> la durée de la vie du cessionnaire ou à _____ ans</p> <p>Le paiement fait au cédant pour la cession du bail viager est de _____ \$.</p>
Frais d'entrée (omettre dans le cas d'une cession)	<p>Les frais d'entrée sont de _____ \$.</p> <p>Le locateur est tenu de vous remettre, à l'égard des frais d'entrée que vous payez, un reçu indiquant la date de leur réception et l'adresse de l'unité locative.</p> <p>Vous pouvez vous adresser à la Direction de la location à usage d'habitation si le locateur augmente vos frais d'entrée et que vous ne soyez pas d'accord avec l'augmentation. La Direction s'efforcera de vous aider à régler votre différend. Par ailleurs, il est possible que vous ayez le droit d'annuler votre bail viager. En cas d'annulation, vous aurez peut-être le droit à un remboursement de vos frais d'entrée.</p>
Durée du bail (omettre dans le cas d'une cession)	<p>La durée de votre bail correspond à <i>(Compléter en inscrivant « la durée de votre vie » ou, si le bail a une durée fixe, la durée du bail.)</i>.</p>
Fonds de remboursement (insérer uniquement si les frais d'entrée sont remboursables et si la présente formule est remise à un locataire après la date d'occupation)	<p>Le locateur doit constituer un fonds en vue de la remise des frais d'entrée (fonds de remboursement). Un fiduciaire que nomme le locateur détient le fonds de remboursement. Le locateur doit également enregistrer une hypothèque afin de garantir le remboursement des frais d'entrée. Le fiduciaire détient cette hypothèque. Le fiduciaire qui détient le fonds de remboursement et l'hypothèque à l'égard de l'ensemble est :</p> <p>Nom :</p> <p>Adresse :</p> <p>Personne-ressource : Téléphone :</p> <p>En date du _____ <i>(insérer la date)</i>, le montant du fonds de remboursement est de _____ \$ et le locateur doit rembourser _____ \$ aux locataires. <i>(Inclure tout montant qui sera payable aux locataires en raison d'une annulation en vertu de l'article 13 de la Loi sur les baux viagers ou d'un avis de résiliation donné avant la fin de la date indiquée.)</i></p> <p>Si le solde du fonds de remboursement excède le montant que le locateur a initialement versé, à savoir _____ \$ <i>(Indiquer le montant communiqué aux premiers locataires.)</i>, le locateur peut :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● laisser l'excédent dans le fonds de remboursement; ● utiliser l'excédent pour les besoins de l'ensemble.

**Recouvrement
de vos frais d'entrée**

(Insérer l'énoncé qui s'applique à votre ensemble.)

1. Le locateur devra vous rembourser *(Compléter en inscrivant « la totalité » ou, en cas de remboursement partiel, indiquer le montant et le pourcentage de la totalité des frais d'entrée.)* 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 *(Compléter en inscrivant « la totalité » ou, en cas de remboursement partiel, indiquer le montant ou le pourcentage.)* 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.

(Insérer l'énoncé qui suit si la totalité ou une partie des frais d'entrée est remboursable.)

Normalement, le locateur remboursera cette somme sur le fonds de remboursement ou sur les frais d'entrée d'un nouveau locataire. En vertu de la *Loi sur les baux viagers*, le locateur doit rembourser cette somme au plus tard à la date de résiliation de votre location.

Toutefois, s'il n'y a pas d'argent dans le fonds de remboursement, le locateur dispose d'un délai maximal de 2 ans pour vous payer s'il ne peut trouver un nouveau locataire pour payer des frais d'entrée. Votre bail peut prévoir que le locateur doit vous payer dans un délai plus court. Si vous ne recevez pas votre remboursement dans ce délai, vous pouvez vous adresser au fiduciaire afin que celui-ci demande formellement au locateur de vous payer dans les 30 jours. En cas de défaut du locateur, le fiduciaire doit engager des procédures de vente hypothécaire et de forclusion. Même si le fiduciaire prend de telles mesures, il n'y a aucune garantie que vous recevrez le remboursement de vos frais d'entrée.

<p>Risque de perte des frais d'entrée</p>	<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>Il est possible que vous deviez attendre pour obtenir le remboursement de vos frais d'entrée si le locateur ne peut trouver de nouveaux locataires viagers et s'il n'y a pas suffisamment d'argent dans le fonds de remboursement. Si des unités locatives sont inoccupées, le revenu de location que touche le locateur s'en trouvera amoindri, ce qui pourra l'empêcher de faire ses paiements hypothécaires. Le prêteur pourra alors engager des procédures de forclusion à l'égard de l'ensemble. Dans une telle situation, vous pourrez perdre la totalité ou 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> <p>Si des unités de l'ensemble sont inoccupées, le revenu de location que touche le locateur s'en trouvera amoindri, ce qui pourra l'empêcher de faire ses paiements hypothécaires. Le prêteur pourra alors engager des procédures de forclusion à l'égard de l'ensemble. Dans une telle situation, vous pourrez perdre la totalité ou une partie de vos frais d'entrée.</p>
<p>Fonds de réserve pour les réparations majeures et le remplacement de biens</p>	<p>En vertu de la <i>Loi sur les baux viagers</i>, le locateur doit constituer un fonds de réserve au plus tard à la date d'occupation de l'ensemble afin de payer les réparations majeures et le remplacement des toits, des systèmes de chauffage et des autres éléments importants.</p> <p><i>(Compléter si la présente formule est remise au locataire après la date d'occupation de l'ensemble.)</i></p> <p>Le montant du fonds de réserve en date du _____ <i>(insérer la date)</i> est de _____ \$.</p>
<p>Assemblées annuelles</p>	<p>Le locateur doit tenir des assemblées annuelles avec les locataires. La première assemblée doit avoir lieu dans les 16 mois suivant la date d'occupation de l'ensemble. Les assemblées suivantes doivent avoir lieu dans les 6 mois suivant la fin de chacun des exercices du locateur. Le locateur doit vous donner un préavis écrit de l'assemblée annuelle. L'avis contient des renseignements sur tout fonds de remboursement, le fonds de réserve et, si votre loyer correspond à une partie des frais, les revenus ainsi que les dépenses de l'ensemble. Au moment de l'assemblée, il vous est permis de faire des commentaires sur ces renseignements et sur le fonctionnement de l'ensemble.</p>

Augmentations de loyer

Étant donné que votre locateur est une corporation sans but lucratif, les loyers doivent normalement couvrir la totalité des frais de l'ensemble. Le locateur peut augmenter ou réduire annuellement votre loyer 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;
- le locateur augmente ou réduit le montant d'argent déposé dans un fonds de remboursement ou un fonds de réserve.

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.