



## Avant de louer...

### **Que devrait savoir un locateur potentiel avant de louer un logement?**

Si vous envisagez de devenir locateur, étudiez attentivement les obligations et les responsabilités légales que vous assumerez une fois que vous aurez conclu une convention de location. En plus de bien comprendre les droits et les responsabilités légaux d'un locateur, vous devez également prendre conscience de l'engagement important envers la personne avec qui vous conclurez une convention de location.

L'état du logement **devrait** être la première considération du locateur. Le locateur est responsable de s'assurer que le logement locatif est conforme aux normes de santé, de sécurité et d'entretien qui ont été établies afin de s'assurer que les logements locatifs respectent les normes minimales.

Si un locataire accepte un logement locatif inférieur à la norme, le locateur doit effectuer les réparations nécessaires pour le rendre conforme aux normes. Le locateur demeure responsable du respect des normes de santé, de sécurité et d'entretien après l'emménagement du locataire.

### **Quelle information de base un locateur doit-il prendre en considération avant de louer?**

- **Droit au maintien** : Les locateurs doivent savoir qu'en Ontario les locataires ont droit au maintien dans les lieux. Cela signifie qu'un locateur ne peut résilier un bail à moins d'avoir de bonnes raisons de le faire comme le définit la *Loi sur la location à usage d'habitation*.
- **Établir le prix du logement**: Les locateurs sont autorisés à établir un nouveau prix pour le logement chaque fois que celui-ci devient vacant. Le « contrôle des loyers » d'une unité locative se produit **seulement** lorsque celle-ci se libère. Lorsque l'unité est relouée et qu'un nouveau loyer est établi, celui-ci devient assujéti aux dispositions sur le contrôle des loyers de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Il est conseillé que le nouveau montant du loyer reflète la valeur marchande de la propriété au moment de l'inscription.
- **Sélection des locataires** : Les locateurs ont le droit de sélectionner les locataires potentiels en utilisant des pratiques commerciales acceptées, telles que les renseignements sur le revenu, les vérifications de solvabilité, les références de crédit, les antécédents de location,

les garanties ou les autres pratiques commerciales reconnues prescrites dans les lois du *Code des droits de la personne de l'Ontario*. Afin que les locateurs se protègent contre les allégations de discrimination fondée sur le revenu, il est conseillé aux locateurs de demander plus que de simples renseignements sur le revenu lorsqu'ils sélectionnent les locataires.

- **Discrimination** : Le Code des droits de la personne de l'Ontario a également pour objectif d'apporter une aide en ce qui concerne les relations entre propriétaires et locataires, car il établit ce qui suit : *l'occupant d'un logement a le droit d'y vivre sans être harcelé par le propriétaire ou par son mandataire ou par un occupant du même immeuble pour des raisons fondées sur la race, l'ascendance, le lieu d'origine, la couleur, l'origine ethnique, la citoyenneté, la croyance, l'orientation sexuelle, l'identité sexuelle, l'expression de l'identité sexuelle, l'âge, l'état matrimonial, l'état familial, l'état d'assisté social ou un handicap*. Pour en savoir davantage sur les droits et responsabilités des propriétaires et des locataires dans le secteur du logement locatif, voir la Politique concernant les droits de la personne et le logement locatif de la Commission ontarienne des droits de la personne à l'adresse suivante: <https://www.ohrc.on.ca/fr/politique-concernant-les-droits-de-la-personne-et-le-logement-locatif>
- **Avance de loyer** : Les locateurs peuvent exiger d'un éventuel locataire qu'il verse une avance **avant** de conclure une convention de location. Le montant maximum qu'un locateur peut exiger comme avance est l'équivalent du loyer pour une période de location (un mois ou une semaine). Si le locataire est sélectionné, cette avance doit servir à payer le dernier mois ou la dernière semaine de location (avance de loyer pour le dernier mois de location).

**Depuis le 21 juillet 2020**, les propriétaires ne sont plus tenus de fournir la trousse d'information du locataire, à condition qu'ils aient utilisé le formulaire de bail standard de l'Ontario.

**Les propriétaires sont tenus d'utiliser le bail standard de l'Ontario lorsqu'ils concluent un contrat de location écrit. Le bail standard peut être consulté à l'adresse suivante :** <https://forms.mgcs.gov.on.ca/fr/dataset/047-2229>

- **Intérêts sur les avances** : Jusqu'au 30 janvier 2007, les locateurs étaient tenus de payer l'intérêt sur l'avance tous les ans au taux de 6 % par année. Les intérêts sur les dépôts détenus à compter du 31 janvier 2007 seront égaux au taux légal d'augmentation des loyers. Le site Web suivant fournit tous les taux d'augmentation annuels antérieurs <https://www.ontario.ca/fr/page/le-taux-legal-daugmentation-des-loyers-pour-lontario>
- **Différence de l'avance de garantie** : Depuis le 31 janvier 2007, les propriétaires peuvent déduire le montant de l'intérêt dû au locataire afin de mettre à jour l'avance détenue pour

le loyer de la dernière semaine ou du dernier mois de location. Si le locateur omet de payer les intérêts sur l'avance lorsqu'ils sont dus (annuellement), le locataire peut déduire ce montant du paiement d'un futur loyer.

- **Reçus :** Le locateur doit fournir gratuitement, et à la demande du locataire, un reçu pour le paiement du loyer, **de l'avance de garantie**, des arriérés de loyer ou de tout autre montant versé au locateur. Lorsque de tels reçus sont demandés, le locateur doit conserver des copies dans ses dossiers. Nous suggérons également que, lorsqu'un paiement est effectué en espèces, le locateur fournisse un reçu et en conserve une copie.
- **Services essentiels :** Le locateur ne doit pas, pendant que le locataire occupe un logement, couper la fourniture raisonnable d'un service essentiel, d'un service de soins ou de nourriture qu'il est tenu de fournir. Les services essentiels comprennent le carburant, l'électricité, le gaz, le chauffage et l'eau chaude ou froide. Les locateurs sont tenus de fournir du chauffage dans le logement du 1er septembre au 15 juin (Règl. de l'Ont. 561/06, art. 4(1)).

### **Quels sont les droits d'un locateur en ce qui concerne la sélection des locataires?**

La *Loi sur la location à usage d'habitation* accorde aux locateurs le droit de sélectionner les locataires potentiels en utilisant les pratiques commerciales habituelles prescrites par le *Code des droits de la personne de l'Ontario* et nous recommandons fortement aux propriétaires d'utiliser pleinement cette disposition et de mettre en place un processus de sélection des locataires.

Tous les locateurs devraient mettre en place un processus de sélection préalable permettant d'évaluer la capacité du locataire éventuel à assumer ses responsabilités et ses obligations en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Il est nécessaire de sélectionner les locataires potentiels afin de déterminer le facteur de « risque » individuel pour chaque demandeur. Les locateurs devraient chercher un locataire qui présente le moins de risque de ne pas payer son loyer, de causer des dommages ou des perturbations, de compromettre la sécurité, de commettre un acte illégal, etc. Par conséquent, il est conseillé aux locateurs de faire une recherche complète sur l'historique de location de tous les locataires potentiels.

### **Que peut demander un locateur à un locataire éventuel?**

Les locateurs peuvent utiliser des renseignements sur le revenu, des vérifications de solvabilité, des références de crédit, des antécédents de location, des avances de garanties et d'autres pratiques commerciales similaires afin de sélectionner les locataires selon les directives prescrites dans le *Code des droits de la personne de l'Ontario*.

Les locateurs sont encouragés à utiliser une convention de location. Cela permettra de recueillir les mêmes renseignements auprès de tous les locataires potentiels. Généralement, une convention de location exige que le locataire éventuel fournisse des renseignements relatifs à

l'emploi, à ses locataires actuels et antérieurs, des renseignements bancaires et, surtout, qu'il signe une clause autorisant le locateur à effectuer une vérification de crédit. Le locateur n'a pas le droit d'accéder aux informations de crédit confidentielles du locataire à moins que le locataire éventuel ne consente par écrit à autoriser une telle vérification. L'accès aux informations de crédit d'une personne est uniquement permis dans certaines circonstances, cela est toutefois possible dans le but d'approuver une demande de logement. Si un locataire éventuel refuse de fournir tous les renseignements demandés (antécédents de location et références de crédit), le locateur peut alors utiliser l'information sur le revenu pour déterminer son admissibilité.

Une demande de location doit également être conforme à la Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques (LPRPDE), qui stipule que « la connaissance et le consentement de l'individu sont requis pour la collecte, l'utilisation ou la divulgation de renseignements personnels ».

**IMPORTANT : Les locateurs ne peuvent demander des informations sur le revenu que si l'historique de la location, les références de crédit et l'autorisation d'effectuer une vérification de crédit sont également demandés. L'information sur le revenu ne peut être utilisée comme seule raison de refuser une demande.**

#### **Pourquoi devrais-je vérifier les informations fournies par un locataire potentiel?**

Il est extrêmement important que les locateurs recueillent non seulement des renseignements auprès des locataires potentiels, mais qu'ils les vérifient aussi! Le processus de sélection est inutile à moins que le locateur ne prenne des mesures pour vérifier que l'information fournie est exacte **avant** d'accepter le demandeur en tant que locataire. Le propriétaire peut vérifier la plupart des informations lui-même en :

- a) effectuant une vérification des noms et des adresses sur Internet (Canada 411);
- b) communiquant avec les personnes figurant sur la demande de location en tant qu'employeurs, que propriétaires précédents et que références personnelles;
- c) visitant personnellement l'ancien propriétaire ou l'employeur; cela est nécessaire dans certains cas lorsqu'il existe une divergence entre les numéros de téléphone et les adresses.

Il peut être difficile pour les petits propriétaires d'immeuble d'avoir accès à des informations liées au crédit, à moins d'être membre d'un bureau de crédit ou d'une agence de crédit. Les locateurs demandent souvent l'aide d'agents immobiliers et de banquiers afin d'effectuer l'aspect lié au crédit du processus de sélection. En règle générale, une banque ou une société immobilière facturera une somme modique pour accéder à l'information du bureau de crédit. Il existe également des entreprises privées qui offrent ce service spécifiquement aux locateurs.

### **Pourquoi est-il nécessaire d'utiliser un processus de sélection aussi rigide?**

Si vous êtes locateur, cela signifie que vous exploitez une entreprise. Vous devez gérer efficacement votre entreprise en utilisant des pratiques commerciales qui offrent une protection contre les pertes potentielles. Il est important que le locateur ne décide pas hâtivement d'accepter un locataire éventuel. Les locataires professionnels ciblent souvent les petits propriétaires d'immeuble, car leur processus de sélection est généralement moins strict que celui des propriétaires de plusieurs immeubles. Le propriétaire d'un petit immeuble s'inquiète souvent de ne pas être en mesure de trouver un locataire, alors il accorde trop de confiance aux demandeurs et il est prêt à accepter un demandeur sans exiger qu'il remplisse un formulaire, comme une demande de location.

Il est important de noter que si un locateur accepte un locataire sans avoir procédé à une vérification des renseignements, il ne peut résilier la convention de location s'il découvre que les renseignements fournis dans la demande sont erronés.

### **Quelles sont les dispositions de la *Loi sur la location à usage d'habitation* concernant les conventions de location?**

Les points saillants des dispositions de la *Loi sur la location à usage d'habitation* qui ont une incidence sur les conventions de location comprennent :

- La durée ou la période de location commence le jour où le locataire a le droit d'occuper le logement en vertu de la convention de location. La convention de location entre en vigueur lorsque le locataire est **autorisé** à occuper le logement, qu'il l'occupe ou non.
- Si la convention de location n'est pas écrite, le locateur doit aviser le locataire par écrit de son nom et de son prénom ainsi que de son adresse aux fins de la remise des avis et d'autres documents. Le locateur doit fournir cette information au locataire dans les 21 jours suivant le début de la location. Si le locateur ne fournit pas les renseignements requis, l'obligation du locataire de payer le loyer est suspendue jusqu'à ce que le locateur s'y conforme.
- Si la convention de location est écrite, elle doit indiquer le nom et le prénom ainsi que l'adresse du locateur aux fins de la remise des avis et d'autres documents. Le locateur doit remettre au locataire un exemplaire de la convention, signée par les deux parties, dans les 21 jours suivant la date à laquelle le locataire l'a lui-même signée et remise au locateur. Si le locateur omet de remettre la convention de location dans un délai de 21 jours, l'obligation du locataire de payer le loyer est suspendue jusqu'à ce que le locateur lui fournisse ladite copie.
- Tous les propriétaires de l'Ontario doivent savoir que la province a introduit un nouveau bail standard à utiliser pour les contrats de location résidentiels écrits en Ontario conclus à compter du 30 avril 2018. Obtenez le nouveau formulaire de bail standard à l'adresse suivante <https://forms.mgcs.gov.on.ca/fr/dataset/047-2229>

Les propriétaires doivent également savoir que le bail standard a été récemment modifié et que la nouvelle version doit être utilisée pour les locations résidentielles conclues à compter du 1er mars 2021.

- Une convention de **résiliation de la location**, conclue entre le locateur et le locataire lors de la conclusion de la convention de location ou comme condition de la convention de location est nulle.
- En cas d'expiration d'une convention de location à la journée, à la semaine ou au mois qui n'est ni reconduite ni résiliée, le locateur et le locataire sont réputés l'avoir reconduite pour une autre journée, une autre semaine ou un autre mois, selon le cas, aux mêmes conditions que celles de la convention de location qui a expiré.
- Est nulle toute disposition de la convention de location qui est incompatible avec les lois ou les règlements en vigueur. Les conventions de location interdisant la présence d'animaux sont de bons exemples de conventions qui contredisent les lois ou les règlements.
- Les locateurs ou les conventions de location ne peuvent exiger que les locataires fournissent des chèques postdatés ou d'autres effets négociables pour le paiement du loyer, ou autorisent un virement automatique de leur compte dans une institution financière ou le prélèvement automatique sur une carte de crédit. Cependant, cela est permis si un locataire préfère utiliser de telles méthodes de paiement.
- Les locateurs peuvent se réserver certains droits dans la convention de location et ils doivent le faire s'ils veulent les préserver. La *Loi sur la location à usage d'habitation* vous permet de donner un préavis écrit au locataire au moins 24 heures avant d'entrer dans le logement pour une raison raisonnable précisée dans la convention de location. Par conséquent, il est nécessaire d'indiquer clairement les circonstances dans lesquelles vous aurez besoin d'accéder au logement, par exemple :
  - pour effectuer un entretien annuel du système de chauffage, de climatisation et des autres systèmes mécaniques;
  - pour effectuer une inspection de fin de bail;
  - pour prendre des photos pour le renouvellement d'hypothèque ou de location

Les **feuilles de renseignements de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation** visent à aider les propriétaires à mieux comprendre leurs droits et leurs responsabilités. Ils ne visent pas à donner des conseils juridiques, mais à fournir des renseignements d'ordre général.