



# Entrée dans le logement

## À quel moment est-il permis au locateur d'entrer dans le logement?

La *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (LLUH) traite des circonstances dans lesquelles il est permis au locateur d'entrer dans les locaux loués et établit les exigences particulières concernant l'avis destiné à informer le locataire de son entrée.

Les exigences de l'avis requis pour entrer dans un logement varient en fonction de la raison qu'a le locateur d'y entrer:

- **Situations d'urgence** – Il est permis au locateur, en tout temps sans qu'il émette d'avis écrit, d'entrer dans un logement en cas d'urgence ou si le locataire consent à son entrée à ce moment.
- **Tenue des locaux** – Il est permis au locateur d'entrer dans un logement pour effectuer le nettoyage sans émettre d'avis écrit si la convention de location spécifie que le locateur doit en effectuer le nettoyage régulièrement et
  - qu'il y entre aux heures précisées dans la convention de location; ou
  - si aucun moment précis n'est spécifié, qu'il y entre, entre 8 h et 20 h.
- **Visite du logement** – Le locateur peut entrer dans le logement sans remettre d'avis écrit au locataire afin de le faire visiter à des locataires éventuels si,
  - a) le locateur et le locataire ont consenti à mettre fin à la convention de location ou que l'un d'eux a remis un avis de résiliation à l'autre;
  - b) le propriétaire y entre, entre 8 h et 20 h;
  - c) et avant d'y entrer, le propriétaire informe le locataire de son intention d'entrer dans le logement ou fait un effort raisonnable pour l'en informer.
- **Avis remis préalable à l'entrée** – Un locateur peut entrer dans un logement après avoir remis un avis au locataire au moins **24 heures avant l'heure de son entrée**. L'avis écrit indiquera la raison de l'entrée et la date, ainsi que l'heure prévue de l'entrée entre 8 h et 20 h. S'il n'est pas possible d'indiquer une heure d'entrée précise, le propriétaire doit fournir un intervalle de temps raisonnable pendant lequel il prévoit entrer (environ 2 heures, entre 14 h et 16 h, par exemple) et il doit s'adapter aux circonstances suivantes, soit afin de :
  1. Procéder à une réparation ou à une substitution ou d'effectuer un travail dans le logement.
  2. Permettre à l'assureur ou au créancier hypothécaire de visiter le logement locatif.
  3. Permettre l'inspection physique du logement par une personne compétente afin de satisfaire à une exigence en vertu du paragraphe 9 (4) de la *Loi de 1998 sur les condominiums, L.O. 1998*.
  4. Permettre l'inspection du logement,
    - i) si l'inspection a pour but d'établir que le logement est en bon état et habitable et qu'il est

conforme aux normes en matière de santé, de sécurité, d'hébergement et d'entretien, conformément à l'obligation du propriétaire en vertu du paragraphe 20(1) ou de l'article 161, et

ii) s'il est raisonnable de procéder à l'inspection.

5. Pour tout autre motif raisonnable justifiant l'entrée comme mentionné dans la convention de location.

- **Présentation aux acquéreurs potentiels** – Un locateur, un courtier ou un vendeur autorisé qui est muni de l'autorisation du propriétaire en vertu de la *Loi de 2002 sur la confiance envers les services immobiliers*), peuvent entrer dans un logement conformément à un avis écrit remis au locataire au moins **24 heures avant le moment prévu de l'entrée** afin de permettre à l'acquéreur potentiel de visiter le logement. L'avis écrit doit indiquer la raison de l'entrée, la date ainsi que l'heure prévue de l'entrée entre 8 h et 20 h.

### **Quel moyen le locateur peut-il utiliser autre que celui de remettre au locataire un avis écrit en main propre?**

Le locateur peut remettre un avis écrit de 24 heures au locataire :

- a) en le remettant en main propre à une personne adulte;
- b) en le déposant dans la boîte aux lettres du locataire ou à l'endroit où son courrier est habituellement déposé;
- c) en le glissant sous la porte de son logement;
- d) en l'affichant sur la porte du locataire;
- e) en le lui télécopiant à son lieu de résidence ou de travail;
- f) en le lui envoyant par la poste ou messagerie tout en prévoyant du temps supplémentaire;
- g) ou en le lui envoyant par courrier électronique si la personne ou la partie qui le reçoit a consenti par écrit à la signification par courrier électronique.

Le consentement à la signification par courriel peut être révoqué à tout moment en adressant un avis écrit à la personne ou à la partie.

**Remarque:** Seul l'avis d'entrée peut être affiché sur la porte. Si vous devez signifier tout autre document à un locataire, ne l'affichez pas sur la porte.

**\*\*Utilisez l'attestation de signification comme guide concernant les manières appropriées pour signifier l'avis.**

### **Quels sont les recours que le locateur peut utiliser si le locataire refuse de lui accorder l'entrée une fois en possession de l'avis en bonne et due forme?**

La *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* ne prévoit aucun processus particulier permettant au locateur de faire valoir son droit d'entrer dans le cas où le locataire refuse de le laisser entrer lui, ses agents et ses représentants. Deux choix s'offrent aux locateurs qui n'ont pas accès au logement :

- Ils peuvent documenter les moyens qu'ils ont utilisés pour entrer dans le logement et émettre un Avis de résiliation de la location en raison d'entrave à la jouissance raisonnable, de dommages ou de surpeuplement (N5) en se fondant sur d'importantes interférences avec le droit légitime du locateur,
- et communiquer avec l'Unité de l'application des mesures législatives en matière de logement locatif du Ministère des Affaires municipales et du Logement au 416 585-7214 ou appeler sans

frais au 1 888 772-9277. En communiquant avec le locataire, le personnel est en mesure, dans un grand nombre de circonstances, d'obtenir la collaboration du locataire sans entamer de poursuites. Le site web est à <https://www.ontario.ca/fr/page/infractions-liees-au-logement-locatif>

### **Quels sont les recours que le locateur peut utiliser si le locataire a changé les serrures?**

La *Loi sur la location à usage d'habitation* stipule qu'il est interdit au locataire de modifier les serrures sur une porte qui donne accès au logement ou au complexe résidentiel, ou qui fait en sorte de modifier les serrures pendant son occupation des lieux **sans le consentement du locateur**. Dans le cas où le propriétaire s'aperçoit que les serrures ont été modifiées par le locataire sans sa permission, il peut déposer un formulaire L8, soit la Requête du locateur parce que le locataire a changé les serrures, auprès de la Commission de la location immobilière qui exigera du locataire qu'il fournisse au locateur une clé de remplacement ou qu'il lui rembourse les frais pour de nouvelles serrures. Le locateur peut également signifier l'Avis de résiliation (N5). Cet avis accorde sept jours au locataire pour modifier son comportement (ce qu'il peut réaliser en remettant au locateur un double des clés ou en remettant en place les anciennes serrures), ou le locateur peut déposer une requête auprès de la Commission de la location immobilière pour résilier la location.

### **Quelles sont les règles qui s'appliquent en cas de changement des serrures par le locateur?**

Il est interdit au locateur de modifier les serrures d'une porte qui donne accès au logement ou au complexe résidentiel, ou qui fait en sorte de modifier les serrures pendant l'occupation des lieux par le locataire sans lui remettre des clés correspondant aux nouvelles serrures. Si le locateur, pour une raison ou une autre, doit changer les serrures, à un moment ou à un autre, durant la période de location, il lui est vivement recommandé de documenter l'événement en informant **par écrit** le locataire, et **à l'avance**, de la nécessité de changer les serrures et de fournir au locataire les nouvelles clés avant de procéder au changement des serrures.

### **À quoi le locateur doit-il porter attention lorsqu'il change les serrures?**

Il importe de bien informer le locataire qui risquerait à tort de comprendre qu'il fait l'objet d'une expulsion illégale. Les sanctions qui s'appliquent lorsqu'un locateur enfreint la *Loi sur la location à usage d'habitation* et empêche ainsi le locataire d'entrer dans son logement sont lourdes; elles peuvent comprendre la réduction du loyer ou une amende pouvant atteindre 50 000 \$ pour une personne physique et 250 000 \$ pour une personne morale. Si les gestes posés par le locateur sont tels que le locataire l'incite à libérer l'appartement, le locateur pourrait se voir ordonner de remettre au locataire la différence entre le loyer payé pour le logement et le loyer plus élevé à payer pour un nouveau logement pour une durée pouvant atteindre un an. Le locateur pourrait également se voir ordonné de payer au locataire toute dépense raisonnable engagée pour les frais de déménagement et d'entreposage.

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.