

La Commission de la location immobilière

Qu'est-ce que la Commission de la location immobilière?

C'est un organisme quasi judiciaire qui tranche les points en litige et statue sur les conflits qui surviennent entre les locataires et les locateurs de logements. La Commission est l'un des treize tribunaux décisionnels qui forment Tribunaux de justice sociale Ontario et qui visent à offrir aux Ontariens un règlement des différends accessible et équitable. La Commission est composée de membres à temps plein et à temps partiel (arbitres). Les membres ne sont pas des juges, mais ils sont dotés du pouvoir de statuer sur les requêtes et ils ont été choisis parmi la collectivité par le lieutenant-gouverneur pour un mandat. Les membres doivent avoir la capacité de tenir des audiences, de rendre des décisions raisonnables et de prendre part de manière efficace aux relations entre les locateurs et les locataires. Ils doivent également posséder les connaissances liées à la justice et à l'équité dans le cadre du processus administratif, et pouvoir respecter les normes de conduite et le code de bonnes pratiques établis. La Commission est tenue de faire rapport tous les ans de ses activités, de ses plans d'affaires, de ses niveaux de service et de sa performance.

Comment puis-je communiquer avec la Commission de la location immobilière?

On peut joindre la Commission au numéro de téléphone central sans frais **1 888 332-3234** (dans la région de Toronto, composez le 416 645-8080) ou par email à LTB@ontario.ca. Le site Web de la Commission fournit des informations en ligne sur la Commission, vos droits et responsabilités, permet de télécharger des formulaires et permet de déposer des requêtes sur le Portail de Tribunaux décisionnels Ontario (PTDO). Pour plus d'informations sur la façon de contacter la Commission, visitez <https://tribunalsontario.ca/cli/>

Quels services la Commission de la location immobilière offre-t-elle?

La Commission offre une vaste gamme de services qui comprennent les audiences, la médiation, le traitement des requêtes, la prestation de renseignements généraux sur *la Loi sur la location à usage d'habitation* et la distribution d'imprimés, y compris les formulaires, les lignes directrices, les règles et les directives de pratique. Pour plus d'informations sur la Commission de la location immobilière, visitez <https://tribunalsontario.ca/cli/>

Quelles sont les raisons qui motivent un locateur à faire une requête à la Commission?

Plusieurs raisons peuvent inciter un locateur à faire une requête à la Commission, ce qui comprend :

- Le locataire n'a pas quitté les lieux comme convenu avec le locateur;
- Le locataire n'a pas quitté les lieux conformément à son avis de résiliation;
- Le locateur a émis un avis de résiliation auquel le locataire ne s'est pas conformé;
- Le locataire n'a pas respecté les modalités de l'entente par arbitrage ou l'ordonnance antérieure de la Commission;
- Le locataire a selon toute apparence abandonné les lieux loués;
- Le locataire a abandonné les lieux et le locateur désire disposer à son gré de la

propriété;

- Le locateur exige une ordonnance d'expulsion en ce qui concerne les locaux du surintendant;
- Le locateur a découvert qu'un logement locatif était occupé illégalement (le locateur doit faire une demande dans les 60 jours suivant la découverte du fait);
- Le propriétaire exige une ordonnance d'expulsion dans le cas du maintien d'un sous-locataire (le propriétaire doit faire une demande dans les 60 jours suivant l'expiration d'une entente de sous-location);
- Le locateur cherche à obtenir réparation pour le loyer dû, les dommages causés au loyer ou à l'immeuble d'habitation du fait que le locataire a tiré avantage d'un loyer indexé sur le revenu (LIR) en simulant un revenu moins élevé ou du fait qu'un sous-locataire y habitait aussi sans que le montant du loyer ait été ajusté;
- Le locateur cherche à obtenir une indemnisation pour le recouvrement des services publics impayés, des arriérés de loyer et/ou une indemnisation, des frais pour NSF, des dommages au logement locatif ou pour recouvrer les frais que vous avez engagés parce que l'ancien locataire ou quelqu'un d'autre visitant ou vivant dans le logement locatif a considérablement gêné avec votre jouissance raisonnable ou votre droit, privilège ou intérêt légitime, **lorsqu'un locataire n'est plus en possession du logement locatif**;
- Le locateur demande une ordonnance visant une augmentation de loyer supérieure au taux légal;
- Le locataire a changé les serrures sans le consentement du locateur;
- Afin d'établir si la Loi s'applique.

Ai-je besoin d'un avocat ou d'un parajuriste pour me représenter?

Il n'est pas nécessaire d'être représenté par un avocat ou un parajuriste; les locateurs et les locataires peuvent se représenter eux-mêmes auprès de la Commission.

Comment un locateur peut-il s'y prendre avec la Commission de la location immobilière pour mettre fin à une convention de location?

Un avis de résiliation doit être émis. Une fois l'avis émis et la durée appropriée, le cas échéant, écoulée, le locateur peut déposer une requête auprès de la Commission en demandant une ordonnance visant à résilier le bail et à expulser le locataire.

En quoi consiste le processus de résiliation à la Commission?

Afin d'obtenir une ordonnance de résiliation d'un bail et d'expulsion de locataire, le locateur doit déposer plusieurs documents auprès de la Commission de la location immobilière. Le locateur est tenu de déposer une requête (qui varie en fonction du motif de la résiliation) et un certificat de signification pour attester l'émission d'un avis. D'ordinaire, les locateurs doivent remplir et déposer **une copie** des documents suivants :

- Avis de résiliation de la location;
- Certificat de signification de l'avis;
- Demande de résiliation d'un bail et d'expulsion d'un locataire.

Remarque : Des documents supplémentaires comme un affidavit ou une déclaration statutaire pourraient être requis en fonction de la nature de la demande.

Où le locateur doit-il déposer sa requête?

Tribunaux décisionnels Ontario a également lancé un portail en ligne (PTDO) pour déposer des requêtes et suivre l'état de votre demande. Le portail peut être consulté sur

<https://tribunalsontario.ca/fr/portail-de-tribunaux-decisionnels-ontario/>

La plupart des requêtes du CLI pouvant être effectués sur le Portail de Tribunaux décisionnels Ontario ou par adresse électronique. Lors de l'utilisation du Portail, les frais de dépôt d'une requête sont d'ordinaire de **186,00 \$** et peuvent être payés au moyen d'une carte de crédit ou de débit. Si vous ne pouvez pas utiliser le Portail de Tribunaux décisionnels Ontario ou par l'adresse électronique, vous pouvez envoyer votre requête par la poste à votre bureau régional de la CLI. Les frais de dépôt d'une requête auprès de la Commission sont généralement de 201,00 \$ et peuvent être payés par chèque certifié, formulaire de paiement par carte de crédit ou mandat si vous déposez par courrier ou par messagerie.

Si vous souhaitez effectuer votre dépôt en personne, les requêtes et autres documents peuvent être déposés dans certains points de service de ServiceOntario. Pour trouver la liste des points de service de ServiceOntario qui acceptent actuellement les requêtes à la Commission de la location immobilière, veuillez visiter

<https://www.services.gov.on.ca/sf/?en#/oneServiceDetail/13180/ip/sr/> (en anglais).

Que se passe-t-il une fois la requête déposée?

Le personnel de la Commission émettra un avis d'audience une fois les divers documents déposés et les frais acquittés. L'avis d'audience est un document produit par la Commission. L'avis destiné au locataire l'avertit qu'une audience est prévue; et lui indique la date, l'heure et le type d'audience qui aura lieu (vidéoconférence ou téléphone).

De quelle manière le locataire est-il informé de la date d'audience?

L'avis d'audience est envoyé par adresse électronique ou par la poste à toutes les parties nommées dans la requête une fois qu'une date d'audience a été déterminée par la Commission. À moins que le locateur soit instruit par la Commission de location immobilière de signifier l'avis d'audience au locataire.

De quelle manière le locataire peut-il contester la requête d'arriérés de loyer?

Si le locataire conteste une requête de paiement d'arriérés, il doit fournir au propriétaire et à la CLI une description écrite de chaque problème, comme l'entretien ou le harcèlement, au moins 7 jours avant l'audience, à moins que la CLI n'en ordonne autrement.

Le locateur et le locataire peuvent-ils conclure une entente?

Si le locateur et le locataire peuvent s'entendre, il est recommandé de retenir les services de médiateurs de la Commission. La Commission peut assurer la médiation d'une affaire qui fait l'objet d'une requête si les parties y consentent. Un règlement arbitré par la Commission peut de manière légitime inclure des conditions contraires à la loi. En l'absence d'entente par arbitrage, la Commission tiendra une audience.

Que se passe-t-il en cas de tenue d'une audience?

Une audience est tenue par un membre de la CLI, souvent appelé arbitre. L'audience se déroule sur la plateforme appelée Zoom, qui est un programme vidéo en ligne, accessible également par téléphone, mais elle peut se dérouler d'une manière différente en déposant un formulaire de Demande de mesures d'adaptation auprès de la CLI.

Au cours de l'audience, les locateurs et les locataires auront l'occasion d'interroger les témoins, de présenter des preuves pertinentes à la requête et de présenter des arguments sur les faits et le droit. Le membre examinera les preuves présentées et la loi qui s'applique à l'affaire et prendra une décision juridiquement exécutoire. Une fois l'audience terminée, le membre peut vous faire part de sa décision immédiatement ou « réserver » la décision, ce qui signifie qu'il prendra plus de temps pour examiner vos preuves et vos arguments. Dans les deux cas, vous recevrez la décision écrite expliquant le résultat. Cette décision est appelée une ordonnance. Pour plus d'informations sur les audiences de la Commission de la location immobilière, veuillez consulter nos modules d'apprentissage pour les propriétaires à l'adresse <https://landlordselfhelp.com/landlord-learning-modules/> (en anglais).

Qu'arrive-t-il après l'audience?

La Commission préparera l'ordonnance et l'enverra par la poste ou par courrier électronique aux parties nommées dans la requête généralement dans les 60 jours suivant l'audience. Toutes les parties ont le droit de demander la révision de l'ordonnance ou d'interjeter appel.

Que se passe-t-il si mon ordonnance n'est pas délivrée dans les 60 jours qui suivent mon audience?

Si l'ordonnance n'est pas obtenue dans les 60 jours de l'audience, on peut déposer une plainte auprès du vice-président de la Commission de la location immobilière. On peut trouver des instructions supplémentaires sur le processus de plaintes à l'adresse <https://tribunalsontario.ca/fr/plaintes/>

Le locataire peut-il révoquer l'ordonnance?

En vertu du paragraphe 74(11) de la Loi sur la location à usage d'habitation, si le locataire paie au propriétaire ou à la CLI le montant total précisé dans l'ordonnance et tout loyer

supplémentaire dû après que l'ordonnance soit devenue exécutoire mais avant qu'elle ne soit exécutée par le shérif, le locataire peut déposer une requête auprès de la CLI, sur avis au locateur, pour faire annuler l'ordonnance d'expulsion. Cela ne peut être utilisé qu'une seule fois pendant la durée de vie de la convention de location.

Qu'arrive-t-il lorsque la révision d'une ordonnance est demandée?

Une partie dans le cadre d'une ordonnance, toute personne directement touchée par le résultat ou un administrateur de la Commission peut demander la révision d'une ordonnance. La demande de révision d'une ordonnance doit être produite par écrit en remplissant le formulaire de demande de révision et en le déposant dans les 30 jours de la date à laquelle l'ordonnance a été émise. Deux raisons peuvent motiver les demandes de révision d'une ordonnance, soit l'ordonnance contient une grave erreur ou une telle erreur s'est glissée au cours de l'instance. La Commission exige des frais de 58,00 \$ pour le dépôt d'une demande de révision d'une ordonnance. On peut trouver des informations détaillées dans le feuillet de renseignements – Demande d'une révision à l'adresse

<https://landlordselfhelp.com/media/2024-Request-to-Review-FR.pdf>

En quoi consiste le processus utilisé pour interjeter appel?

Toute personne visée par une ordonnance émise par la Commission peut interjeter appel de l'ordonnance à la Cour supérieure. On peut uniquement interjeter appel des ordonnances de la Commission à la Cour supérieure, mais seulement sur des questions de droit. L'appel doit être déposé dans les 30 jours qui suivent l'émission de l'ordonnance. Le processus d'appel est coûteux et fastidieux.

Les **feuillets 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.