



Avis de résiliation de la location donné par le locataire par crainte de violence sexuelle ou familiale et de mauvais traitements (N15)

Le 27 octobre 2015, le gouvernement de l'Ontario a déposé un projet de loi visant à protéger les personnes contre tout harcèlement sexuel et toute violence familiale. Le *plan d'action contre la violence sexuelle et le harcèlement sexuel* ou projet de loi 132 propose de conférer une plus grande responsabilité aux locataires, aux employeurs et aux campus universitaires qui font face à des situations impliquant de la violence ou du harcèlement sexuel. Le projet de loi vise également à améliorer la sensibilité et la compassion des organismes chargés de l'application de la loi, à offrir de meilleures mesures de soutien aux plaignants et un modèle amélioré de mise en application du cadre de justice pénale pour les survivants d'agressions sexuelles.

Qui est en mesure de donner un tel avis?

Le locataire ou un enfant qui vit avec lui qui est victime de violence familiale ou sexuelle peut remettre le formulaire N15.

À quel moment un locataire peut-il remettre un tel avis de résiliation?

Il peut mettre fin à la convention de location en donnant un préavis d'au moins 28 jours (location mensuelle, annuelle ou à durée fixe).

L'avis N15 est-il suffisant en soi ou des documents supplémentaires doivent-ils être inclus?

L'avis doit être accompagné d'une copie soit de l'ordonnance du tribunal (ordonnance restrictive ou promesse de ne pas troubler la paix publique) ou d'une déclaration signée et datée (déclaration du locataire concernant la violence sexuelle ou familiale et l'abus) affirmant que le locataire ou un enfant qui vit dans le logement locatif a été victime de violence familiale ou sexuelle.

Qu'arrive-t-il dans le cas d'un logement occupé par plus d'un locataire lorsqu'un seul locataire remet un tel avis?

Le locataire qui remet l'avis n'aura pas à payer le loyer après la date de résiliation s'il n'occupe plus le logement locatif à cette date. Il incombera au locataire qui n'a pas quitté le logement et qui n'a pas remis son préavis de payer le plein montant à l'avenir, mais il pourra utiliser tout montant que le locataire qui a quitté a payé (comme un dépôt de loyer).

Puis-je informer les locataires occupant le même logement de la situation et que j'ai reçu l'avis N15?

Afin d'assurer la sécurité des survivants, une fois que ceux-ci ont donné l'avis N15, le locateur sera tenu de conserver l'avis, les documents qui l'accompagnent et les détails de manière confidentielle.

Comment puis-je faire visiter le logement à des locataires éventuels, s'il me faut conserver la confidentialité?

Les locataires ne seront pas en mesure d'annoncer que le logement est à louer à moins que le logement locatif en question ne soit pas identifié dans l'annonce. Il ne leur est pas permis non plus de divulguer l'avis à d'autres colocataires ni à d'autres personnes qui vivent dans le logement.

Qu'arrive-t-il si mes locataires ne quittent pas le logement après m'avoir remis l'avis N15?

Si l'avis a été remis par tous les locataires du logement, le locateur sera en mesure de déposer une requête L3 à la Commission de la location immobilière pour faire en sorte que tous les locataires dont le nom figure sur l'avis soient expulsés. Si ce ne sont pas tous les locataires, mais seulement certains d'entre eux qui remettent l'avis, l'avis est nul et le locateur ne peut faire une demande d'expulsion.

Quelle sanction s'applique lorsque le locateur ne réussit pas à garder toute l'information confidentielle?

Si le locateur transmet l'information à d'autres personnes, il pourrait être condamné à verser une amende. Le montant pourrait s'élever à 50 000 \$ pour un locateur individuel ou à 250 000 \$ pour le locateur d'une société.

Y a-t-il des exceptions qui permettent au locateur de divulguer certaines informations?

Il est permis au locateur de divulguer ces informations avec ses employés, tels que le concierge ou le gestionnaire immobilier (qui sont également tenus de garder ces informations confidentielles). Le locateur peut être légalement tenu de partager les informations avec d'autres personnes qui mènent enquête sur la situation (vous reporter à l'article 47.4 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*).

Des amendes s'appliquent-elles en cas de mauvaise utilisation du formulaire N15 par les locataires?

L'article de la Loi qui se rapporte aux infractions fait également l'objet d'une modification afin de dissuader les locataires qui voudraient utiliser malicieusement le présent article et de décourager les locataires qui voudraient porter atteinte au droit à la confidentialité du locataire. Ces modifications sont importantes pour les locataires ontariens, car c'est la première fois que leurs obligations quant aux avis de résiliation de la part de locataires occupant un même logement font l'objet d'une discussion dans le contexte de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Avant l'entrée en vigueur de ces modifications, il n'était ni approprié ni nécessaire pour les locateurs de s'immiscer dans l'échec d'une relation entre les locataires d'un logement qui ont un contrat de location « conjoint et solidaire »; la question était d'ordinaire traitée comme une question de droit commun entre ces parties.

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.