



Partager une salle de bains ou une cuisine

La loi est-elle différente lorsque le locateur et le locataire doivent partager une salle de bains ou une cuisine?

Certaines exemptions à la législation ont été définies à l'article 5 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. La loi exclut les conventions de location qui exigent que le locateur de la propriété ou les membres de la famille immédiate du locateur partagent une cuisine ou une salle de bain avec un locataire. La *Loi sur la location à usage d'habitation* stipule ce qui suit :

La présente Loi ne s'applique pas à l'égard :

- (i) *des logements dont le ou les occupants doivent partager une salle de bains ou une cuisine avec le propriétaire, son conjoint, son enfant, son père ou sa mère, ou l'enfant, le père ou la mère du conjoint, si l'une ou l'autre de ces personnes vit dans l'immeuble où sont situés les logements.*

Comment les locateurs qui sont exemptés de la législation mettent-ils fin à une relation de location?

Il n'existe pas de lignes directrices spécifiques concernant la résiliation d'un accord de location, car celui-ci est exempt de la loi. Les pratiques de « common law » s'appliquent et il est suggéré que les locateurs fournissent un préavis de résiliation de l'entente égal à la période de location - un préavis d'une semaine pour une location hebdomadaire, un préavis d'un mois pour une location mensuelle. Le Landlord's Self-Help Centre recommande fortement que le locataire soit informé par écrit de l'intention du locateur de résilier l'entente de location et que le locateur conserve une copie.

Existe-t-il un formulaire ou un avis spécifique qui doit être présenté dans une situation d'exemption?

Il n'existe pas de formulaire particulier qui doit être utilisé pour présenter un avis de résiliation d'entente. Le Landlord's Self-Help Centre recommande au locateur de préciser la date à laquelle le locataire doit quitter les lieux et que les lieux loués sont exemptés de la *Loi sur la location à usage d'habitation* parce qu'ils sont partagés avec le propriétaire ou les membres de sa famille immédiate.

Quel est le délai nécessaire pour mettre fin à une location exemptée?

Étant donné que la *Loi sur la location à usage d'habitation* ne régit pas ce type d'entente de location, les dispositions et les périodes de préavis établies dans la Loi ne s'appliquent pas. Le Landlord's Self-Help Centre suggère que le locateur utilise son bon jugement lorsqu'il met fin à un contrat de location exempté.

Que se passe-t-il si le locataire refuse de quitter les lieux après avoir reçu un avis?

Si le locataire ne parvient pas à quitter les lieux après l'avis, le locateur peut prendre des mesures afin de récupérer la possession des lieux. Le locateur peut changer les serrures lorsque la date de

résiliation arrive à échéance, cependant, cela peut entraîner la participation de la police. Dans le cas où l'aide de la police serait nécessaire, le Landlord's Self-Help Centre recommande fortement au locateur de réunir tous les documents qui appuieront sa demande d'exemption. Les locateurs doivent réunir les documents suivants :

- l'acte ou le titre de la propriété
- une copie du paragraphe 5 (i) de la *Loi sur la location à usage d'habitation*
- une copie de l'avis écrit présenté au locataire

Remarque : Les locateurs demandent souvent l'aide de la police avant de changer les serrures. La police n'est pas dans l'obligation d'agir lors de la récupération d'un logement et pourrait hésiter à le faire.

Quelles mesures peuvent être prises par le locataire s'il ne désire pas quitter le logement?

Le locataire peut contester que l'entente de location est exclue de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Le locateur ou le locataire peut demander à la Commission de la location immobilière de déterminer si la Loi s'applique. Le **formulaire A1 – Requête relative au champ d'application de la loi** peut être déposé auprès de la Commission de la location immobilière par un locateur ou un locataire. La demande est utilisée pour déterminer si la Loi sur la location à usage d'habitation s'applique à un logement ou à une situation particulière. Le formulaire n'a pas été établi exclusivement pour les questions d'exemption.

Le processus de dépôt d'une telle demande implique les étapes suivantes :

- Une demande A1 doit être remplie et déposée auprès de la Commission de la location immobilière. La demande doit contenir les détails sur les raisons pour lesquelles le demandeur croit que la *Loi sur la location à usage d'habitation* s'applique ou ne s'applique pas.
- Le demandeur doit payer des frais de dépôt de 53 \$ pour traiter la demande et fixer la date d'audience.
- La Commission de la location immobilière délivrera un avis d'audience à toutes les parties, à moins que d'autres instructions ne soient fournies. Un arbitre de la Commission présidera l'audience. Ces audiences sont généralement menées via Zoom.
- Lorsque l'arbitre de la Commission aura entendu les parties et examiné toute preuve présentée, une décision sera peut-être annoncée à l'audience. En règle générale, les parties recevront par la poste la décision écrite ou l'ordonnance de la Commission dans les 30 jours suivant l'audience. Cependant, les membres de la Commission ont jusqu'à 60 jours pour émettre une ordonnance.

Comment présenter un formulaire A1 et obtenir une ordonnance au profit du locateur?

Si le locateur obtient une ordonnance qui renforce l'exemption à la Loi, la possession des lieux peut être facilement récupérée sans opposition de la part de l'occupant. Une ordonnance fournira les détails relatifs aux décisions de la Commission de la location immobilière pour les futurs locataires.

Cette ordonnance peut également être présentée à la police si son aide est nécessaire dans le processus de déménagement du locataire hors du logement locatif.

Existe-t-il des exceptions pour lesquelles la *Loi sur la location à usage d'habitation* s'appliquerait, même si je partage une salle de bain ou une cuisine?

Oui, la seule exception s'applique si le locateur emménage dans le logement **après** que le locataire l'a occupé. Pour être exempté de la Loi sur la location à usage d'habitation, le locateur doit résider dans le logement avant que le locataire emménage.

Je suis le seul locataire vivant dans une maison louée. Je loue des chambres et ne partage pas la cuisine ou la salle de bain avec les locataires. La Loi sur la location à usage d'habitation s'applique-t-elle à ce type de location?

La *Loi sur la location à usage d'habitation* stipule clairement qu'une entente de location conclue entre un locataire et un sous-locataire n'est **pas** visée par cette loi. La définition de « locateur » à l'article 2 de cette loi stipule maintenant qu'un « locateur » s'entend notamment :

- (a) du propriétaire d'un logement ou de toute autre personne qui permet l'occupation d'un logement, sauf un locataire qui occupe un logement dans un immeuble d'habitation et qui permet à une autre personne d'occuper également l'unité ou une partie de l'unité,...

Indépendamment de tout partage d'installations, un locataire ne peut être également locateur, de sorte que la personne à qui le locataire loue une unité ne serait pas considérée comme un locataire. Cependant, les pratiques de « common law » s'appliquent toujours, et une conduite raisonnable devrait être exercée dans la mesure du possible. En cas de doute, il est toujours sage de déposer une demande **A1** auprès de la Commission de la location immobilière afin de déterminer si l'entente de location dans laquelle vous vous trouvez est couverte par la Loi.

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.