

La convention de location à usage d'habitation (bail standard)

Pourquoi les contrats de location écrits sont-ils importants?

Les contrats de location écrits sont importants, car ils définissent clairement les conditions de la location. Les conventions de location écrites permettent au locateur et au locataire de bien s'identifier et de documenter les conditions de location telles que l'adresse du logement, le montant du loyer et la date de paiement et ce qui est inclus (ou non) dans le logement (par exemple le stationnement, la buanderie ou les services publics). Les locateurs sont fortement encouragés à documenter **avant** le début de la location les termes de la location au moyen d'un accord écrit et signé par le locateur et le locataire.

Une convention de location écrite est-elle requise par la loi en Ontario?

En Ontario, la loi n'oblige pas les locateurs à produire une convention de location écrite. Toutefois, les locateurs de l'Ontario qui concluent une convention de location à usage d'habitation écrite **le ou après le 30 avril 2018** doivent utiliser la **convention de location écrite à usage d'habitation (bail standard)** élaboré par le ministère du Logement. Une copie de ce bail standard est mise à votre disposition au <https://forms.mgcs.gov.on.ca/fr/dataset/047-2229>. Des guides plus informatifs sur le bail standard sont disponibles dans d'autres langues et incluent des exemples de clauses légales et illégales qui peuvent être utilisées dans la section des conditions additionnelles.

Qui est tenu d'utiliser le formulaire de bail standard?

Le formulaire type de bail élaboré par le ministère du Logement s'appliquera à la plupart des locations résidentielles en Ontario, notamment:

- les maisons individuelles et maisons jumelées;
- les immeubles d'habitation;
- les condominiums;
- les logements secondaires (p. ex., appartement dans un sous-sol)

Que se passe-t-il si les locateurs n'utilisent pas le formulaire de bail standard?

Si les locateurs n'utilisent pas le nouveau formulaire de bail standard le 30 avril 2018 ou après cette date, les locataires peuvent demander, par écrit, aux locateurs d'utiliser le bail standard et ceux-ci devront remettre aux locataires l'exemplaire du bail standard dans un délai de 21 jours.

Si le locateur ne remet pas au locataire un exemplaire du bail standard après que celui-ci lui en a fait la demande par écrit, le locataire peut remettre au locateur un avis de résiliation de la convention de location de 60 jours en vue de résilier hâtivement sa convention de location ou il peut retenir le loyer.

Si le locataire choisit de retenir le loyer, le locateur dispose de 30 jours pour fournir au locataire le formulaire de bail standard. Si le propriétaire ne le fait pas, le locataire n'a pas à rembourser le loyer de ce mois.

Remarque: Le locataire ne peut retenir plus **d'un mois de loyer** et il devra continuer de payer son loyer pour la durée de son bail.

Que se passe-t-il si le formulaire de bail standard est fourni dans les 21 jours suivant la demande écrite?

Si le formulaire de bail standard est fourni au locataire dans les 21 jours suivants la demande écrite, le locataire peut décider s'il accepte ou non les conditions. Si le locataire n'est pas d'accord avec les conditions proposées, le locataire peut remettre au locateur un avis de résiliation de la convention de location de 60 jours en vue de résilier sa convention de location. Toutefois, cet avis ne peut être donné plus de 30 jours après que le propriétaire ait fourni une copie du bail standard. La date de prise d'effet de la résiliation doit être le dernier jour de la période de location.

Qu'arrive-t-il si la convention de location écrite a été conclue avant le 30 avril 2018?

Le locataire ne peut pas demander au locateur un bail standard s'il a signé la convention de location **avant le 30 avril 2018**, sauf s'il a négocié avec son locateur une nouvelle convention de location contenant de nouvelles conditions, le 30 avril 2018 ou après cette date.

Remarque: Contactez un représentant légal ou le Landlord's Self-Help Centre si vous ne savez pas quelles conditions peuvent être renégociées en vertu de la loi actuelle.

Le locataire peut-il demander un exemplaire de bail standard si sa convention de location à durée déterminée a été signée avant le 30 avril 2018 et qu'elle se termine après cette date?

Non, le locataire ne peut pas demander au locateur un exemplaire du bail standard s'il a signé une convention de location à durée déterminée avant le 30 avril 2018 et que cette convention de location est renouvelée automatiquement au mois après le 30 avril 2018.

Par exemple: Le locateur et le locataire ont conclu un bail d'un an à durée déterminée qui a débuté le 1er juillet 2017 et se termine le 30 juin 2018. Les parties ne sont pas tenues d'utiliser le formulaire de bail standard à compter du 1er juillet 2018 si la location se poursuit sur une base mensuelle selon les mêmes modalités et conditions que celles figurant dans la convention initiale.

Toutefois, si le locateur et le locataire conviennent tous les deux de conclure une autre location à durée déterminée écrite à compter du 1er juillet 2018, le formulaire de bail standard doit être utilisé.

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.