



Bulletin Trimestriel

Les maisons de chambres sont légales à Toronto!

Dans ce numéro:

Codes provinciaux, règlements municipaux et location à usage d'habitation2
Le Saviez-vous?3
Mises à jour de la Commission de la location immobilière4
Mises à jour du LSHC4

Landlord's Self Help Centre
15eme étage- 55 Ave University
Toronto, Ontario, M5J 2H7

Tel: 416-504-5190
Sans frais: 1-800-730-3218
info@landlordselfhelp.com

Avis de non-responsabilité

Les renseignements contenus dans cette publication sont fournis à titre informatif uniquement. Ce ne sont pas des conseils juridiques

Aide juridique Ontario fournit financement de base au Landlord's Self-Help Centre.

Les opinions exprimées dans cette publication sont celles du Centre et ne reflètent pas nécessairement celles d'Aide juridique Ontario.



À partir du 31 mars 2024, les maisons de multilocation, souvent appelées maisons de chambres, seront autorisées dans tous les quartiers de Toronto, ce qui offre aux propriétaires d'immeubles résidentiels la possibilité d'exploiter légalement une maison de chambres en demandant un permis. **Qu'est-ce qu'une maison de chambres?** Selon la ville de Toronto, une maison de chambres est une maison de quatre chambres ou plus qu'on loue généralement individuellement et dont les locataires ont accès à une salle de bain et à une cuisine communes.

Actuellement, des règlements de zonage interdisent l'existence légale des maisons de chambres dans certains quartiers de Toronto. Par exemple, elles sont interdites dans les anciennes villes d'East York, de North York et de Scarborough. Dans l'ancienne ville de Toronto, les maisons de chambres sont autorisées conformément aux règlements de zonage et aux processus de délivrance de permis, alors que, dans l'ancienne ville de York, aucun permis n'est nécessaire pour les exploiter.

Le 14 décembre 2022, le Conseil municipal de Toronto a approuvé un nouveau cadre réglementaire pour les maisons de chambres. Ce nouveau cadre établira des normes, des règlements et des processus d'application de la loi afin de garantir que les propriétaires d'immeubles résidentiels exploitent les maisons de chambres de manière sécuritaire. Des normes seront mises en place à Toronto, notamment en ce qui concerne le nombre maximal de chambres autorisées et les exigences en matière de stationnement. Les maisons disposant de six chambres ou moins seront autorisées dans toute la ville de Toronto, tandis que les maisons pourront avoir jusqu'à 12 ou 25 chambres le seront dans certains quartiers. Les propriétaires d'immeubles résidentiels devront élaborer un plan d'entretien qui décrira clairement comment les locataires pourront faire des demandes d'entretien, de lutte antiparasitaire et de gestion et de collecte des déchets tout en se conformant au Code du bâtiment de l'Ontario, au Code de prévention des incendies de l'Ontario et au Code de sécurité relatif aux installations électriques de l'Ontario. Afin d'assurer le respect du nouveau cadre réglementaire, il y aura une équipe chargée de l'application de la loi, des inspections annuelles et la mise en place du Multi-Tenant House Licensing Tribunal, entre autres mécanismes d'application.

Pour les maisons de chambres existantes qui ne respectent pas ce nouveau cadre réglementaire, Toronto met en place un programme pour aider les locataires à rénover et à réparer leurs maisons de chambres afin de se conformer aux nouvelles normes et réglementations. Plus de renseignements sur ce programme seront disponibles au printemps 2024.

Pour en savoir plus sur le nouveau cadre réglementaire des maisons de chambres, visitez le site Web de la ville de Toronto aux pages suivantes :
[Nouveau cadre pour les maisons \(de chambres\) à locataires multiples – Ville de Toronto \(www-toronto-ca.translate.goog\)](http://www-toronto-ca.translate.goog)

[Propriétaires et exploitants de maisons à locataires multiples – Ville de Toronto \(www-toronto-ca.translate.goog\)](http://www-toronto-ca.translate.goog)

Codes provinciaux, règlements municipaux et location à usage d'habitation

Les locateurs ont de nombreuses obligations et responsabilités à respecter tout au long de la location. Ils sont tenus d'assurer l'entretien des immeubles locatifs selon la Loi sur la location à usage d'habitation. Plus précisément, l'article 20 de la Loi stipule ce qui suit : « Le locateur garde l'ensemble d'habitation, y compris les logements locatifs qui s'y trouvent, en bon état, propre à l'habitation et conforme aux normes de salubrité, de sécurité et d'entretien, ainsi qu'aux normes relatives à l'habitation ».

Outre cette Loi, il existe d'autres lois et règlements municipaux dont les locateurs doivent tenir compte, car ils auront une incidence sur la location. Ces lois et règlements décrivent d'autres droits et responsabilités qu'ils doivent respecter pour s'assurer qu'ils entretiennent la propriété conformément aux normes locales de santé, de sécurité, de logement et d'entretien énoncées à l'article 20 de la Loi. En Ontario, les propriétaires d'immeubles résidentiels ont principalement recours aux codes provinciaux (tels que le Code des droits de la personne de l'Ontario) et aux règlements municipaux.

Les règlements municipaux sont des lois adoptées par le conseil municipal qui ont pour objectif d'établir et de définir les règles dans les villes, les villages, etc. Outre les règlements municipaux, il existe également des codes qui relèvent des lois provinciales. Le Code de prévention des incendies de l'Ontario, le Code du bâtiment de l'Ontario et le Code de sécurité relatif aux installations électriques de l'Ontario sont des codes provinciaux. Les locateurs peuvent se fier aux règlements et aux codes pour diverses questions, telles que l'aménagement d'un sous-sol légal dans une ville donnée et l'établissement de normes de propriété résidentielle. Les règlements municipaux et les codes provinciaux peuvent jouer un rôle dans la location à usage d'habitation, par exemple en ce qui concerne l'occupation maximale d'un logement, les règles relatives aux alarmes incendie et aux détecteurs de monoxyde de carbone, les températures minimales dans un logement locatif, les normes relatives à la sécurité électrique et à la construction des logements ou des bâtiments, etc.

Il est important que les propriétaires connaissent le Code des droits de la personne de l'Ontario (Code), qui est défini comme une « loi provinciale qui assure à tous les mêmes droits et les mêmes chances, sans discrimination, dans des domaines comme l'emploi, le logement ou les services ». Aucune loi provinciale, y compris la Loi sur la location à usage d'habitation, ne peut prévaloir sur le Code. Le Code énonce 16 motifs pour lesquels les locataires ne devraient pas être victimes de discrimination. Ces 16 motifs sont l'âge, l'ascendance, la couleur, la race, la citoyenneté, l'origine ethnique, le lieu d'origine, la croyance, le handicap, la situation familiale, l'état matrimonial (y compris le statut de célibataire), l'identité de genre, l'expression de genre, la perception d'une aide publique (pour le logement uniquement), les antécédents judiciaires (pour l'emploi uniquement), le sexe (y compris la grossesse et l'allaitement) et l'orientation sexuelle. Pour s'assurer qu'ils ne discriminent pas un locataire ou un futur locataire, les locateurs doivent connaître le Code. Si un locateur fait preuve de discrimination envers un locataire pendant toute la durée de la location, il est possible pour ce dernier d'intenter des actions en justice contre le locateur.

Il est important de prendre en compte que chaque situation est unique en son genre et présente ses propres problèmes. Il est important de demander des conseils juridiques avant de commencer, afin de vous assurer que vous suivez les lois et les règlements adéquats pour votre situation et votre territoire.

Exemples de règlements municipaux et de codes provinciaux :

https://www.toronto.ca/legdocs/municode/1184_629.pdf

<https://www.ontario.ca/laws/regulation/070213>

<https://www.ontario.ca/laws/regulation/120332>

<https://www.ontario.ca/fr/lois/loi/90h19>

Le saviez-vous?

Q : J'ai obtenu de la Commission de la location immobilière une ordonnance me permettant d'expulser mon locataire en raison de non-paiement du loyer et de perturbations. J'ai déposé une plainte au bureau du shérif, qui a convenu d'une date pour procéder à l'expulsion. Comment puis-je me préparer à l'expulsion et que se passe-t-il si le locataire refuse toujours de partir?

Avant de vous présenter à la propriété, le bureau du shérif vous donnera des instructions et prévoira la présence d'un serrurier pour effectuer le changement des serrures en présence du shérif. Si l'expulsion du locataire pose problème, il arrive que la police soit appelée sur les lieux pour maintenir la paix publique. Après l'expulsion, le locataire disposera de 72 heures pour récupérer ses biens. Vous ne pouvez pas lui refuser l'accès, car c'est une infraction de refuser à un locataire l'accès à ses biens après son expulsion.

Q : Je possède un bien locatif que je loue au même locataire depuis un certain temps. Il y a quelque temps, il est venu me voir pour me demander si je pouvais baisser son loyer, car il éprouvait des difficultés financières. Il a promis de payer le montant total une fois qu'il se serait remis sur pied. J'ai eu pitié de lui, alors j'ai accepté. Cela fait maintenant plus d'un an et il paie toujours le loyer réduit. Que faire dans cette situation?

Dans ce cas, vous risquez de ne pas avoir de chance. Si le locataire paie le loyer réduit depuis plus d'un an, le loyer payé est réputé devenir légal en vertu du paragraphe 136 (1) de la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

Q : Je viens de réaliser qu'il y a une infestation de cafards dans le logement locatif et apparemment le locataire le sait depuis un certain temps mais n'a jamais pris la peine de me la signaler. Puis-je le tenir responsable des coûts d'extermination puisqu'il ne m'a pas informé du problème?

Il est difficile de tenir le locataire responsable des coûts d'extermination. Dans les faits, il revient au propriétaire de prendre en charge l'entretien de la propriété et de résoudre tous les problèmes de parasites.

Q : J'ai un triplex que je loue depuis un certain temps. Le bâtiment est très ancien et j'ai décidé de le démolir. Quelles sont mes obligations envers les locataires?

L'avis de résiliation pour cette raison particulière est le formulaire N13. Dans le cas où un locataire reçoit un avis d'expulsion en raison de la démolition de son logement qui se trouve dans un complexe résidentiel qui comporte moins de cinq logements, le locateur doit lui verser un montant égal à un mois de loyer ou lui offrir un autre logement que le locataire juge acceptable. Si le locateur reçoit l'ordre de démolir le complexe résidentiel, il n'est pas tenu de payer une indemnité.

Q : Je suis une personne âgée qui réside dans ma maison depuis de nombreuses années et je loue le sous-sol à un couple qui y habite depuis quelques années. Ce sont de très bons locataires. Cependant, j'ai des problèmes de santé et j'ai besoin de quelqu'un pour m'aider à plein temps. Est-il possible de demander aux locataires du sous-sol de déménager pour qu'un soignant puisse s'y installer et y vivre à plein temps?

Dans le cas où le locateur a un besoin légitime de reprendre possession du logement pour y loger une personne chargée de prodiguer des soins au locateur, à son conjoint, à son enfant, à sa mère, à son père, ou au conjoint de son père ou de sa mère, la loi l'autorise à donner un avis de résiliation (formulaire N12) au locataire. Dans cette situation, il est nécessaire que la date de résiliation de l'avis soit d'au moins 60 jours après la réception de l'avis et qu'elle corresponde au dernier jour de la période de location ou, si la location est d'une durée déterminée, au dernier jour de cette période.

Mises à jour de la Commission de la location immobilière

- **Guides vidéo des audiences virtuelles de la Commission de la location immobilière** : Le 14 novembre, Tribunaux décisionnels Ontario a lancé les deux premiers guides vidéo pédagogiques **pour aider les locateurs à mieux comprendre ce à quoi ils doivent s'attendre lorsqu'ils assistent à une audience de la Commission de la location immobilière sur la plateforme en ligne Zoom**. Ces deux guides expliquent aux locateurs le processus d'inscription à l'audience, la médiation et ce à quoi ils doivent s'attendre à l'audience. Ils sont disponibles sur la page Web de vidéoconférence de la Commission à <https://tribunalsontario.ca/fr/videoconference/> et sur YouTube en français et en anglais.
- **Améliorations apportées à l'avis d'audience** : Le portail génère maintenant un avis d'audience contenant des renseignements sur la ligne de soutien technique de la Commission, notamment l'adresse courriel et le numéro de téléphone à utiliser pour contacter le personnel de soutien technique.
- **Améliorations apportées aux lettres contenant un NIP** : Les parties intimées reçoivent un NIP afin d'accéder aux services en ligne et aux renseignements relatifs au dossier de la Commission auquel elles répondent. De plus, la lettre présente de manière claire et concise les différentes façons d'utiliser le portail pendant le processus de demande.
- **Amélioration de la fonction de consentement à la divulgation sur le portail** : Lors de la connexion au portail, les parties sont invitées à confirmer si elles acceptent de recevoir des documents par l'intermédiaire du portail ou par courriel. **Cette fonction permet désormais aux parties de mieux comprendre ce à quoi elles consentent et ce à quoi elles doivent s'attendre si elles donnent leur consentement**. Par ailleurs, le portail affichera clairement l'adresse courriel qui est inscrite dans le dossier de la Commission et permettra aux parties de donner une autre adresse courriel pour le service, si celle qui est inscrite dans le dossier est incorrecte.
- **Nouvelle plateforme de centre d'appels** : La nouvelle plateforme comprend une **option de rappel** grâce à laquelle, au lieu d'attendre, un **locateur peut choisir de laisser son numéro de téléphone et de recevoir un rappel tout en conservant sa place dans la file d'attente**. Le **système de réponse vocale interactif**, qui permet aux locateurs de naviguer à travers des renseignements préenregistrés qui répondent à certaines de leurs questions, fournit désormais des renseignements conviviaux et plus faciles à parcourir. Il leur donne également une estimation du temps d'attente.
- **Demande en personne auprès de ServiceOntario** : La Commission ajoute des lieux où les locateurs qui n'ont pas accès à un ordinateur peuvent déposer une demande en personne.
- **Le point sur le recrutement des arbitres** : Le 20 octobre 2023, la Commission a embauché 16 membres à temps plein, dont 12 devraient être entièrement en poste d'ici la fin d'octobre, ce qui permettra d'accroître la capacité d'audience et entraînera une diminution constante des retards.

Prise de rendez-vous avec le Landlord's Self-Help Centre

Veillez prendre note que nous proposons des rendez-vous en personne ou sur Zoom. Pour prendre rendez-vous, écrivez-nous à info@landlordselfhelp.com ou appelez-nous au 416 504 5190 ou, sans frais, au 1 800 730 3218. Le dernier rendez-vous de la journée débutera au moins une demi-heure avant la fermeture de nos bureaux.

Jours de fermeture du Landlord's Self-Help Centre!

Veillez noter que nos bureaux seront fermés les jours suivants :

Du 25 décembre 2023 au 1^{er} janvier 2024 pour les vacances d'hiver – Nos heures d'ouverture habituelles reprendront le mardi 2 janvier à 9 h.

Le 19 février 2024 pour le jour de la Famille – Nos heures d'ouverture habituelles reprendront le mardi 20 février à 9 h.

Forum d'apprentissage 2023 des locateurs du Landlord's Self-Help Centre

[Regardez la rediffusion!](#)

Nous tenons à vous remercier d'avoir pris part au Forum d'apprentissage des locateurs du Landlord's Self-Help Centre qui s'est tenu le mercredi 11 octobre 2023. L'événement se déroulait en ligne. Si vous n'avez pas eu l'occasion d'y assister, vous pouvez regarder la rediffusion en visitant <https://landlordselfhelp.com/2023-11f-replay/>.

Restez connecté (e)



<https://www.facebook.com/landlordselfhelp/>



<https://www.youtube.com/@landlordselfhelpcentre7429>