

Dans ce numéro:

Expulsions pour cause de mauvaise foi.....	2
Résiliation d'une location ..	3
Les responsabilités du propriétaire.....	4
LPRPDE	4
Le Saviez-vous?	5
Mises à jour de la Commission de la location immobilière	6
Mises à jour du LSHC.....	6

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.



Taux légal d'augmentation des loyers pour 2024

Le gouvernement de l'Ontario a statué qu'en 2024, le taux légal d'augmentation des loyers s'élèverait à 2,5 %. Ce pourcentage est le maximum fixé par le gouvernement en vertu du paragraphe 2 de l'article 120 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. À compter du 1^{er} janvier 2024, les propriétaires de logements résidentiels pourront hausser leur loyer de 2,5 % après avoir remis au locataire son avis d'augmentation officiel. Le taux légal d'augmentation des loyers représente l'augmentation maximale qu'un locateur puisse demander de la plupart des locataires sans l'approbation de la Commission de la location immobilière. Ce plafond ne s'applique pas aux logements locatifs occupés pour la première fois après le 15 novembre 2018 à des fins résidentielles. Pour en savoir plus sur le taux légal d'augmentation, veuillez consulter la page <https://www.ontario.ca/fr/page/augmentations-loyer-residentielles>.

Formulaire d'avis d'augmentation de loyer : En vertu de l'article 116 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, on entend par avis juridique officiel d'augmentation de loyer l'obligation pour le propriétaire de logements résidentiels de signifier au locataire le formulaire approuvé par la Commission de la location immobilière, c'est-à-dire soit le formulaire N1 soit le formulaire N2 (Logement exclu de certaines dispositions de la loi). Précisons que ce préavis est d'au moins 90 jours.

N'oubliez pas : *Que le propriétaire de logements résidentiels ne peut augmenter son loyer qu'une fois tous les 12 mois.*

Exemple : Si le locateur veut signifier au locataire un avis d'augmentation de loyer (N1 ou N2) qui entrera en vigueur le 1^{er} avril 2024, il doit le lui remettre avant le 1^{er} janvier. De plus, il doit songer au mode de signification qu'il utilisera, car, dans certains cas, le préavis pourra dépasser 90 jours selon le mode employé.

Pour trouver les formulaires N1 et N2, consultez la page <https://tribunalsontario.ca/cli/formulaires/>.

Pour savoir quel formulaire remettre à votre locataire, veuillez consulter un fournisseur de services juridiques.

Nouveau ministre des Affaires municipales et du Logement

Le gouvernement de l'Ontario a reçu la démission de Steve Clark, ancien ministre des Affaires municipales et du Logement, lui qui a été confronté à une controverse sur les terres protégées de la ceinture verte destinées à l'aménagement. Le 9 août 2023, la vérificatrice générale de l'Ontario a produit un rapport dans lequel elle notait que le résultat du processus de sélection des promoteurs pour les terres de la ceinture verte a favorisé certains promoteurs plutôt que d'autres. En conséquence, le premier ministre Doug Ford a nommé Paul Calandra au poste de ministre des Affaires municipales et du Logement en date du 5 septembre 2023.

Pour de plus amples renseignements sur ce changement de cabinet, consultez le site <https://www.cbc.ca/news/canada/toronto/new-ontario-housing-minister-1.6956615>

Formulaire N12 : Expulsions pour cause de mauvaise foi

Avis de résiliation donné de mauvaise foi par le locateur – en fonction du formulaire N12

En raison de plusieurs facteurs, notamment les retards de la Commission de la location immobilière et l'augmentation des taux hypothécaires, de nombreux locateurs choisissent de reprendre leur logement pour leur usage ou encore de le vendre. Si un locateur a besoin d'un bien locatif pour son usage ou pour le vendre à quelqu'un qui prévoit d'emménager dans le logement, il doit suivre la procédure appropriée et signifier au locataire en place le formulaire N12 de la Commission de la location immobilière. Il est non seulement très important de correctement remplir le formulaire N12 (voir le module du Landlord's Self-Help Centre sur la façon de remplir un formulaire N12 à l'adresse <https://landlordselfhelp.com/landlord-learning-modules/>, mais aussi de comprendre ses exigences. Le non-respect de ces conditions et de ces stipulations sera considéré comme un acte de « mauvaise foi » de la part du locateur, ce qui peut conduire l'ancien locataire à présenter une requête T5.

Qu'est-ce qu'une requête relative à un avis de résiliation donné de mauvaise foi par le locateur?

Comme de nombreux locateurs choisissent de signifier le formulaire N12, nous constatons une augmentation du nombre de dépôts de requêtes T5/avis donné de mauvaise foi par le locateur. Les locateurs sont souvent pris de court lorsqu'un ancien locataire dépose une requête T5 à leur encontre au motif qu'un formulaire N12 a été signifié de mauvaise foi. Dans de nombreux cas, le locateur peut avoir été sincère en signifiant le formulaire N12 au locataire (désormais ancien locataire), et peut avoir une raison valable de ne pas avoir respecté les stipulations du formulaire N12. Cependant, il est impératif de savoir qu'en cas de non-respect des conditions, la requête T5 a de grandes chances d'être reconnue par la Commission de la location immobilière.

N'oubliez pas que le locateur qui met sciemment fin à une location en donnant un préavis de mauvaise foi commet une infraction à la Loi sur la location à usage d'habitation. L'article 57 (a. 57) de la Loi sur la location à usage d'habitation définit les recours dont dispose un ancien locataire si la Commission de la location à usage d'habitation détermine qu'un locateur a signifié un avis de mauvaise foi. Les recours sont les suivants :

- Une ordonnance enjoignant au locateur de verser une certaine somme prescrite à l'ancien locataire correspondant au total ou à une partie du loyer plus élevé que ce dernier a payé ou paiera pendant l'année qui suit son départ du logement locatif.
- Une ordonnance enjoignant au locateur de verser une somme prescrite à l'ancien locataire à titre d'indemnité générale d'un montant ne dépassant pas l'équivalent de 12 mois du dernier loyer facturé à l'ancien locataire.
- Une ordonnance enjoignant au locateur de verser une somme prescrite à l'ancien locataire pour les frais raisonnables, notamment ceux de déménagement et d'entreposage, que le locataire a engagés ou engagera;
- Une ordonnance enjoignant au locateur de réduire le loyer.
- Toute autre ordonnance que la Commission estimerait indiquée.
- Une ordonnance enjoignant au locateur de payer à la Commission une peine administrative pouvant atteindre 50 000 \$

*Il convient de noter que ces amendes devraient augmenter à une date qui sera fixée par proclamation du lieutenant-gouverneur dans le cadre du paragraphe 1 de l'article 238 du projet de loi 97. Dès la proclamation, l'amende de 50 000 dollars sera portée à 100 000 dollars.

Pour éviter qu'une requête T5 ne soit déposée ou n'aboutisse, le locateur doit s'assurer de ce qui suit :

- La personne censée emménager dans le logement occupe ce dernier dans un délai raisonnable après le départ de l'ancien locataire.
 - Cette personne occupe le logement pour une durée MINIMALE d'un (1) an, après le départ de l'ancien locataire.
- Avant de décider de signifier un formulaire N12 à un locataire, le locateur doit s'assurer de pouvoir remplir les conditions susmentionnées. Bien qu'il puisse y avoir une raison valable pour laquelle la personne censée emménager dans le logement ne l'a pas fait en temps voulu, ou une explication raisonnable pour laquelle cette personne n'est pas restée au moins un (1) an dans le logement après avoir emménagé, cela ne vient pas infirmer le fait que les conditions n'ont pas été respectées, les conséquences étant clairement établies. Par conséquent, s'il a le moindre doute du fait qu'il remplira ces conditions, le locateur doit éviter de signifier un formulaire N12.

En fin de compte, si une requête T5 est introduite contre vous, la décision de savoir si le formulaire N12 a été signifié de mauvaise foi reviendra à l'arbitre de la Commission de la location immobilière, après un examen attentif des preuves présentées lors de l'audience.

Résiliation d'une location

En Ontario, il est courant qu'un locateur et un locataire concluent un contrat de location à terme fixe. Cependant, il importe de savoir qu'un bail ne prend pas automatiquement fin à la fin du contrat de location. Au contraire, lorsque le contrat de location prend fin, la location est automatiquement renouvelée en tant que location au mois et se poursuit selon les conditions initiales du contrat de location. Il est important pour les propriétaires de le savoir, afin de ne pas supposer que les locataires partiront à la fin du bail. Cela peut être décrit comme le droit au maintien dans les lieux, conformément à l'art. 27 de la partie V de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, qui stipule que « la location ne peut être résiliée que conformément à la loi ». Le locateur peut mettre fin à la location soit par avis, soit par entente.

Résiliation du bail par avis

Le locateur peut mettre fin à une location en signifiant au locataire un préavis en bonne et due forme. Le préavis dépendra de la raison pour laquelle on y met fin. Exemple :

- Le formulaire N4 peut être signifié lorsque le locataire ne paie pas son loyer;
- Le formulaire N5 peut être signifié si le locataire nuit de manière substantielle à la jouissance raisonnable de l'immeuble d'habitation ou à un autre droit, privilège ou intérêt légitime du propriétaire ou d'un autre locataire, cause des dommages ou encore en cas de surpeuplement dans le bien locatif;
- Le formulaire N12 peut être signifié pour mettre fin à votre location parce que le locateur, un acheteur ou un membre de la famille a besoin du logement, etc.

Ces avis peuvent être téléchargés à partir du site Web de la Commission de la location immobilière à l'adresse <https://tribunalsontario.ca/cli/formulaires/>

Ils doivent être préparés et signifiés au locataire conformément à la *Loi*. Si l'avis n'est pas signifié conformément à la *Loi* ou s'il comporte des erreurs fatales, il peut être considéré comme nul et non avenue. Il est important de noter que la seule signification d'un avis ne met pas automatiquement fin à une location à la date de résiliation précisée. Si un locataire n'est pas d'accord avec les conditions de l'avis, il n'est pas tenu de quitter le logement. Cela signifie que le locateur devra demander une expulsion et assister à une audience pour obtenir une ordonnance délivrée par la Commission de la location immobilière.

Convention de résiliation

Une location peut être résiliée à tout moment pendant la durée de la location, si le propriétaire et le locataire conviennent de résilier la location à une date précise. Si le locateur et le locataire sont d'accord pour mettre fin à la location, un formulaire N11 – Convention de résiliation de la location doit être signé. La raison de la signature de ce formulaire consiste à s'assurer que le propriétaire dispose d'un recours si le locataire ne quitte pas les lieux à la date convenue. Si un locataire informe un propriétaire qu'il va quitter le logement à une date donnée et qu'il ne le fait pas, le locateur n'aurait aucun recours contre le locataire. Toutefois, si les parties signent un formulaire N11, le locateur peut alors déposer une requête L3 auprès de la Commission de la location immobilière et obtenir une ordonnance mettant fin à la location. Le locateur doit prendre des mesures dans les 30 jours suivant la date de résiliation précisée sur le préavis, faute de quoi le préavis devient caduc.

Avis de résiliation de la location donné par le locataire

Un locataire peut également mettre fin à la location en fournissant au locateur un formulaire N9 – Avis de résiliation de la location donné par le locataire. Le locataire doit donner un préavis de 28 jours s'il s'agit d'une location à la journée ou à la semaine. Pour tous les autres types de location, le locataire est tenu de donner un préavis de 60 jours avant la fin de la période ou du terme de location. Si le locataire ne quitte pas les lieux dans les délais indiqués par l'avis, le locateur doit prendre des mesures dans les 30 jours après la date de résiliation précisée ou l'avis devient nul. Le locateur peut alors déposer une requête L3 auprès de la Commission de la location immobilière afin d'obtenir une ordonnance de résiliation de la location.

Pour de plus amples renseignements et de ressources supplémentaires sur la résiliation d'une location, veuillez consulter notre site Web à l'adresse www.landlordselfhelp.com

Entretien pendant l'automne et l'hiver

Quelles sont les responsabilités du propriétaire en matière d'entretien pendant les saisons d'automne et d'hiver?

Selon le paragraphe 1 de l'article 20 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, un propriétaire est tenu de fournir et de maintenir une location en bon état et propre à l'habitation, et conforme aux normes de salubrité, de sécurité et d'entretien, ainsi qu'aux normes relatives à l'habitation. Cela est particulièrement important pendant l'automne et l'hiver, car les conditions météorologiques augmentent le risque ou les préoccupations en matière de sécurité dans le bien immobilier loué. Par exemple, un locateur doit dégager et sécuriser les allées, les voies d'accès ou les sentiers en ratissant les feuilles à l'automne, en pelletant la neige et en salant les allées afin d'éviter la glace ou les plaques glissantes en hiver. *Veillez consulter les règlements administratifs de votre municipalité pour savoir quand vous devez déblayer la neige.*

Si les locateurs sont responsables du chauffage pendant la saison froide, ils doivent maintenir la température de chaque pièce d'un logement locatif à au moins 20°C du 1^{er} septembre au 15 juin, à l'exception des vestiaires et des garages (Règl. de l'Ont. 516/06, art. 4). **Veillez noter** : Les dates et les températures peuvent varier lorsque les municipalités locales ont établi des règlements pour le chauffage; veuillez donc contacter votre municipalité pour plus de détails.

Il est également important que les locateurs n'oublient pas de remplacer le filtre de la fournaise au moins une fois par an ou aussi souvent que recommandé par un expert.

En Ontario, les propriétaires doivent également respecter le *Code de prévention des incendies*. Cela inclut la fourniture et l'entretien des détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone dans le logement. Les locateurs doivent remplacer les piles et s'assurer qu'elles fonctionnent correctement si ces alarmes cessent de fonctionner. Il est recommandé aux locateurs d'inspecter ces alarmes et de remplacer les piles au moins une fois par an. Si votre logement doit être équipé d'extincteurs, c'est également au locateur qu'il incombe de les entretenir et de s'assurer qu'ils fonctionnent correctement. *Pour de plus amples renseignements sur les exigences du Code de prévention des incendies, communiquez avec le service local de lutte contre les incendies.*

Pour de plus amples renseignements concernant le chauffage et l'entretien, veuillez consulter la ressource suivante : **Brochure de la Commission de la location immobilière sur l'entretien et les réparations**, disponible à l'adresse [https://tribunalsontario.ca/documents/cli/Brochures%20\(fr\)/Maintenance%20and%20Repairs%20\(FR\).pdf](https://tribunalsontario.ca/documents/cli/Brochures%20(fr)/Maintenance%20and%20Repairs%20(FR).pdf).

Pour en savoir davantage sur l'accès dans le logement locatif pour assurer l'entretien, veuillez consulter la fiche d'information du Landlord's Self-Help Centre relative à la *Loi sur la location à usage d'habitation* intitulée Entering the Rental Unit (entrée dans le logement locatif) à l'adresse <https://landlordselfhelp.com/media/RTA-Entering-Unit-REV2021.pdf>.

*Fourni par Tanya Raveendran.
Tanya est une étudiante parajuriste et
participe au programme coopératif d'études du LSHC.*

Comment la Loi LPRPDE affecte-t-elle les locations à usage d'habitation en Ontario?

La *Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques* (LPRPDE) est une loi fédérale qui reconnaît le droit à la vie privée des particuliers et les besoins des organisations en matière de collecte, d'utilisation et de communication des renseignements personnels. Pour s'assurer que les propriétaires respectent la LPRPDE, le Commissariat à la protection de la vie privée du Canada a donné des conseils pour résoudre les dilemmes courants en matière de protection des renseignements personnels dans le secteur du logement résidentiel.

Pour de plus amples renseignements sur la LPRPDE et la protection des renseignements personnels dans le secteur du logement locatif, consultez le site Web du Commissariat à la protection de la vie privée du Canada à l'adresse https://www.priv.gc.ca/fr/sujets-lies-a-la-protection-de-la-vie-privee/proprietaires-et-locataires/02_05_d_66_tips/

*Fourni par Maria Vella.
Maria est une étudiante parajuriste et
participe au programme coopératif d'études du LSHC.*

Le saviez-vous?

Q : J'ai loué une maison à un locataire. Notre contrat stipule qu'il est responsable de l'entretien de la pelouse et du déneigement en hiver. Il effectue ces tâches depuis un certain temps, mais il vient de m'informer qu'il ne le fera plus, car il a appris que ce n'était pas sa responsabilité. A-t-il le droit de le faire?

La seule responsabilité du locataire consiste à maintenir le logement propre et à ne pas causer de dommages au logement. La responsabilité du déneigement et de la tonte de l'herbe incombe au propriétaire. Indépendamment de ce qui est stipulé dans le contrat de bail, la responsabilité incombe au propriétaire en cas de refus du locataire.

Q : Après avoir loué une maison pendant quelques années, j'ai maintenant décidé de la vendre. Je n'ai pas apporté d'améliorations à la maison depuis un certain temps, et j'ai donc l'intention d'en apporter quelques-unes avant de la mettre sur le marché. Quel préavis dois-je donner à mon locataire pour qu'il déménage afin que je puisse effectuer les travaux de rénovation?

Il n'y a en fait aucun avis de résiliation qui puisse être fait sur la base de ce que vous avez décrit. Vous pouvez essayer de parler à votre locataire et de lui expliquer ce que vous avez l'intention de faire, mais il n'existe pas d'avis que vous puissiez signifier à votre locataire pour cette raison particulière.

Q : J'ai conclu un contrat de location avec deux personnes qui sont toutes deux nommées sur le bail. Elles m'ont informé de leur séparation et que le mari déménageait. La locataire veut rester, mais me demande si je peux réduire le loyer. Suis-je tenu-e d'acquiescer à sa demande dans ce cas?

Vous n'êtes pas tenu-e de réduire le loyer dans ce cas. Toutefois, rien n'empêche la locataire de faire appel à une autre personne pour l'aider à payer le loyer.

Q : Je loue un immeuble de quatre logements, dont les locataires disposent chacun d'une place de stationnement. J'ai appris qu'un de mes locataires louait sa place de stationnement à une autre

personne qui n'habite pas sur place. Les autres locataires se plaignent parce que cette personne accède à la propriété avec ses amis, ce qui perturbe souvent les autres locataires. Que puis-je faire dans cette situation?

La première chose à faire consiste à parler à votre locataire et à attirer son attention sur ce problème. Si les choses ne s'améliorent pas, vous devrez peut-être lui signifier un avis, en l'occurrence un formulaire N5. Cet avis doit fournir des détails précis, y compris les dates et heures de chaque incident. Vous devrez également vous entretenir avec les autres locataires et leur demander s'ils accepteraient de témoigner devant la Commission de la location immobilière, s'il y a lieu.

Q : J'habite dans ma propriété et je loue à un locataire un petit appartement au sous-sol. Le locataire est censé partager la cuisine avec moi, mais il ne monte jamais à l'étage pour cuisiner ou prendre des repas. Je sais que s'il s'agit d'un logement partagé, comme une cuisine et/ou une salle de bain commune, la location ne relève pas de la loi, mais je me demande si c'est toujours le cas si le locataire refuse de partager?

Il se peut que vous deviez déposer une requête (formulaire A1) auprès de la Commission de la location immobilière pour déterminer si la location est exemptée de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Il appartiendra à un arbitre de rendre une décision sur la base des témoignages des deux parties.

Q : J'ai acheté une propriété comprenant plusieurs logements et tous les locataires poursuivront leur bail. Apparemment, ils ont tous versé une caution pour le dernier mois de loyer au propriétaire actuel. Qu'advient-il de cette caution? Dois-je leur demander une nouvelle caution lorsque je prends possession du logement?

Si les locataires ont versé cette caution au propriétaire actuel pour le dernier mois de loyer, elle est censée être transférée au nouveau propriétaire lors de la vente du bien. En tant que nouveau propriétaire, vous ne pouvez pas demander une nouvelle caution aux locataires.

Mises à jour de la Commission de la location immobilière

- **Résoudre les dossiers en litige sans audience** : La Commission de la location immobilière a supprimé le formulaire de demande de règlement anticipé et l'a remplacé par deux nouveaux formulaires. L'un d'entre eux est le formulaire de **Demande de retrait d'une requête**, qui peut être utilisé par le demandeur s'il ne souhaite pas poursuivre sa requête. Le second formulaire est une **Demande d'ordonnance d'abandon** qui peut être utilisée pour obtenir l'abandon d'une requête L1 pour arriérés si le locataire a payé l'intégralité des arriérés et des frais de dossier. Ces deux formulaires se trouvent dans la section « **Formulaires pour les locateurs** » du site Web de la Commission de la location immobilière. **Les formulaires de demande de règlement anticipé actuels seront acceptés jusqu'au 30 septembre 2023.**
- **Questions qu'un locataire peut soulever durant une audience donnant suite à une requête du locateur pour non-paiement du loyer** : Ce formulaire a été mis à jour pour inclure les requêtes L10 qui permettent aux anciens locataires d'évoquer des problèmes survenus au cours de leur location.
- **Sondage sur les commentaires des utilisateurs de vidéoconférences** : La Commission de la location immobilière mène un sondage sur les audiences menées sur Zoom. Ce sondage est disponible à la fin de votre audience et vous permet de donner vos commentaires sur les problèmes techniques que vous avez pu rencontrer dans le cadre de l'audience.
- **Amélioration des délais** : La Commission de la location immobilière a indiqué qu'en raison des nouvelles mesures prises pour accélérer les délais de traitement, les requêtes L1 et L9 sont programmées dans les cinq mois suivant leur dépôt et les ordonnances écrites sont rendues dans les 60 jours suivant la date de l'audience.
- **Recrutement d'arbitres** : La Commission de la location immobilière a indiqué qu'en date du 16 juillet 2023, elle comptera 46 arbitres à temps plein et 49 à temps partiel. La Commission travaille également à l'embauche de 37 arbitres supplémentaires. Le processus de recrutement d'un arbitre prend environ 4 mois, car le procureur général et le lieutenant-gouverneur participent à ce processus. Il faut ensuite environ 6 mois pour qu'un nouvel arbitre termine sa formation.
- **Conférences préparatoires d'arbitrage** : **À compter de juillet 2023, la Commission de la location immobilière envoie un avis de conférence préparatoire d'arbitrage pour traiter les anciennes requêtes de locataires T2 et T6.** Un arbitre rencontrera les parties pour tenter de résoudre les problèmes soulevés dans la requête ou fixera une audience à une date ultérieure. Si le locataire ne se présente pas, la requête sera rejetée. Si le locateur ne se présente pas, l'arbitre examinera les preuves fournies par le locataire et prendra une décision au sujet de cette requête.

Assemblée générale annuelle 2023 du Landlord's Self-Help Centre

Cette année, l'assemblée générale annuelle 2023 du Landlord's Self-Help Centre se tiendra par le biais de Zoom le mercredi 25 octobre 2023 pour les membres du Landlord's Self-Help Centre seulement.

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

Nos bureaux seront fermés les jours suivants :

8-9 novembre – Le personnel du Landlord's Self-Help Centre participe à la GTA and Specialty Community Legal Clinics Annual Training Conference.

Le 13 novembre pour le jour du Souvenir – Nos heures d'ouverture habituelles reprendront le mardi 14 novembre à 9 h.

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.

Forum d'apprentissage pour les locateurs du Landlord's Self-Help Centre

Cette année, le Forum d'apprentissage des locateurs du Landlord's Self-Help Centre se tiendra le mercredi 11 octobre 2023 à 17 h. Nos conférenciers seront les suivants : Jane Dean, Sharda Sankar Bickram Singh et Harry Fine.

Il s'agit d'un webinaire en direct, veuillez donc vous inscrire en utilisant le lien ci-dessous :

<https://landlordselfhelp.com/2023-landlord-learning-forum>

Restez connecté(e):



facebook.com/landlordselfhelp



@LSHC1

