



Bulletin trimestriel

Une publication du Landlord's Self-Help

Pavillons-jardins de Toronto

La hausse de la demande et la diminution de l'offre ont aggravé la crise du logement à Toronto. Dans le but d'y remédier, la ville de Toronto a lancé le projet Garden + Suites, qui résulte de l'initiative Expanding Housing Options in Neighbourhoods (élargir le choix de logements dans les quartiers résidentiels). En modifiant ses plans officiels et son règlement sur le zonage, elle prévoit accroître l'offre de logements en autorisant les pavillons-jardins dans les quartiers résidentiels.

« Le règlement sur les pavillons-jardins est en vigueur depuis que le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire a rejeté un appel. » (@CityofToronto – gazouillis de John Tory, maire de Toronto, publié le 6 juillet 2022.) Pour en savoir plus sur l'appel et la décision, veuillez consulter (en anglais) l'article <https://www.cbc.ca/news/canada/toronto/backyard-garden-suites-are-now-allowed-in-toronto-1.6513226>

Qu'est-ce qu'un pavillon-jardin? On l'appelle également maison-jardin, studio pour grands-parents, logement en annexe, annexe, annexe mobile, logement volant, pavillon de grand-mère, logement annexe mobile ou annexe des vieux parents. C'est une maisonnette simple construite sur un terrain résidentiel déjà bâti. Habitation autonome, elle comporte sa propre entrée, une cuisine, une salle de bains ainsi qu'une chambre à coucher ou une salle de séjour (ou les deux). Elle convient aux familles multigénérationnelles dont les membres désirent habiter à proximité les uns des autres tout en respectant l'intimité de chacun. Elle peut aussi compléter les revenus des propriétaires fonciers souhaitant devenir propriétaires résidentiels.

Exigences s'appliquant aux demandeurs : Avant d'avoir un pavillon-jardin sur son terrain, il faut obtenir le permis de construction appelé *Application for a Permit to Construct or Demolish*, délivré par la ville de Toronto. On peut en faire la demande par courrier ou par courriel en envoyant ce permis dûment rempli et le plan d'aménagement, qui doit indiquer toutes les dimensions, qui doit être à l'échelle, signé et daté, et qui doit respecter le *Code du bâtiment de l'Ontario* et le *règlement sur le zonage* de Toronto.

Les éléments suivants doivent figurer sur ce plan d'aménagement : la superficie du lot, les limites de la propriété, l'emprise ou la servitude, l'emplacement des immeubles actuels (principal immeuble résidentiel, remises, etc.) et l'existence éventuelle de parcs de stationnement. De plus, il doit comprendre tous les détails ci-dessous :



Mention de source: [Landscape.ca](https://lanescape.ca)

- **Le plan de nivellement du lot**, qui doit se conformer aux *Lot Grading Criteria for Infill Housing* (critères s'appliquant aux nivellement d'un lot lorsqu'on bâtit sur un terrain intercalaire);
- **Le plan d'étage**, y compris l'emplacement des alarmes incendies, des détecteurs d'oxyde de carbone et des appareils sanitaires;
- **Les plans de toiture**, notamment les fermes légères, les planchers, les puits de lumière et les installations de ventilation exécutés sur plans d'ingénieurs;
- **Les vues en élévation**, y compris celle des finitions extérieures (pentes de toits, terrasses, escaliers, mains courantes, baies non protégées, etc.) et leur hauteur globale;
- **Les coupes** : dessins illustrant les caractéristiques techniques de chaque élément des planchers, des murs et du toit, et montrant en détail les escaliers et les mains courantes;
- **Les détails sur la construction et les notes à ce sujet**, y compris les matériaux de construction et les raccordements.

Dans ce NUMÉRO :



Pavillons-jardins de Toronto.	2
Taux légal d'augmentation des loyers pour 2023	3
Comment procéder à une demande de mesures d'adaptation	4
Conseils pratiques	5
Le saviez-vous?	6
AGA 2022	7
Les stagiaires de Seneca	7
La Commission de la location immobilière	7
Prestations de services par le LSHC 7	

Landlord's Self-Help Centre
55, ave University, bureau 1500
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. Ces ne sont pas de conseils juridiques.

Aide juridique Ontario fournit le 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.

Pavillons-jardins de Toronto (suite de la page précédente)

Si c'est un designer qualifié qui a conçu le pavillon, le plan d'aménagement doit comprendre son nom, son numéro d'agrément, son numéro d'identification en tant que designer qualifié, sa signature et une déclaration (pouvant prendre la forme d'une estampille) attestant qu'il a examiné la conception et qu'il en assume la responsabilité. Il faut accompagner sa demande du formulaire *Schedule 1: Designer Information*.

Pour en savoir plus sur les formulaires à remplir et les frais de demande, veuillez consulter la page <https://www.toronto.ca/services-payments/building-construction/apply-for-a-building-permit/building-permit-application-guides/renovation-and-new-house-guides/new-laneway-suite/>

Facteurs importants : Il faut tenir compte des facteurs suivants en planifiant votre pavillon-jardin :

- 1. Les dimensions du lot** : Bien qu'on ne prescrive aucune limite minimale pour les dimensions du lot, il doit être assez vaste pour que le pavillon puisse y tenir. En outre, vous devez prendre en compte les trois facteurs suivants : les dimensions du pavillon si elles dépassent celles de la résidence principale, la facilité de l'accès d'urgence et la présence d'arbres matures dans les environs.
- 2. Le Code du bâtiment de l'Ontario et l'accès d'urgence** : Votre pavillon doit respecter le *Code du bâtiment de l'Ontario* et le *règlement sur le zonage* de Toronto. En cas d'urgence, le Code du bâtiment de l'Ontario stipule ce qui suit :
 - o Que la distance entre l'entrée du pavillon-jardin et la rue publique ne doit pas dépasser 45 mètres;
 - o Que la voie qui va de la rue à l'entrée du pavillon fasse au moins 1 mètre de largeur et que sa hauteur libre soit de 2,1 mètres ou plus;
 - o Que le dégagement vertical d'une largeur minimale de 1,0 mètre ne soit pas être obstrué, à l'exception des compteurs d'électricité et de gaz.
- 3. La préservation de l'environnement naturel de la ville** : La construction de votre pavillon-jardin ne doit pas entraîner l'abattage d'arbres sains protégés par le règlement ni leur causer du tort en aucune façon. S'il y a des risques d'abattage ou de blessure d'arbres appartenant à un particulier ou à la ville, il faut accompagner votre demande du formulaire *Tree Declaration* et faire parvenir au service *Urban Forestry* un *permis d'abattage d'arbres*. Nous tenons à vous rappeler que la ville n'accorde pas automatiquement ce permis.

Nous vous recommandons fortement de discuter avec les services municipaux *City Planning* et *Urban Forestry* de la façon de protéger les arbres en concevant votre pavillon.

Pour en savoir plus (en anglais) sur les dimensions exigées, consultez le document <https://www.toronto.ca/wp-content/uploads/2022/02/9320-cityplanning-garden-suites-summary-of-rules-Feb2022.pdf>

Les programmes aidant les propriétaires fonciers désireux de bâtir un pavillon-jardin : Il peut être ruineux d'en planifier et d'en construire un. C'est pourquoi la ville a créé deux programmes d'aide financière et encourage les propriétaires fonciers admissibles à profiter de l'initiative *Expanding Housing Options in Neighbourhoods*. Le programme Development Charges Deferral Program for Ancillary Secondary Dwelling Units (programme de report des frais d'aménagement de dépendances secondaires) autorise le report de ces frais si vous bâtissez un pavillon-jardin. La raison pour laquelle le promoteur immobilier vous impose ces frais, c'est qu'il doit payer le coût des infrastructures. L'Affordable Laneway Suites Pilot Program (programme pilote rendant abordable la construction de pavillons-jardins) accorde des prêts-subventions pouvant atteindre 50 000 \$ aux propriétaires occupants admissibles. Autrement dit, la ville peut les dispenser de rembourser ces prêts, en tout ou en partie, si le loyer de leur pavillon ne dépasse pas le taux moyen du marché pendant quinze ans à compter de la date à laquelle le premier locataire s'y est installé. Au bout de quinze ans, elle accordera cette dispensation au propriétaire. Pour en savoir plus sur les programmes aidant les propriétaires fonciers ayant l'intention de bâtir un pavillon-jardin, consultez la page <https://www.toronto.ca/community-people/community-partners/affordable-housing-partners/laneway-suites-program/> (en anglais seulement).

Pavillons-jardins de Toronto Foire aux questions

- 1. Puis-je louer mon pavillon-jardin sur une courte période?**
 - Oui.
- 2. Mon pavillon peut-il être doté d'un sous-sol?**
 - Oui.

3. Le propriétaire peut-il occuper lui-même son pavillon?

- Oui. S'il le veut, il peut occuper le pavillon et louer la résidence principale.

4. Quelle doit être la superficie au sol maximale de mon pavillon?

- Elle ne doit pas dépasser le plus petit des chiffres suivants : soit 40 % de la superficie de l'arrière-cour soit 60 mètres carrés.

5. Quelle doit être la hauteur maximale de mon pavillon?

- La hauteur maximale dépend de la distance qui le sépare de la résidence principale. Si cette distance est de 5 à 7,5 mètres, le pavillon ne peut faire plus de 4 mètres de hauteur. Si elle est de 7,5 mètres ou plus, il ne peut mesurer plus de 6 mètres de hauteur.

6. Quel nombre maximal de pièces mon pavillon peut-il comporter?

- Bien qu'il n'y ait aucune limite quant au nombre de pièces, chaque pavillon doit absolument être équipé d'une cuisine et d'une salle de bains.

Pour en savoir plus (en anglais), consultez le document <https://www.toronto.ca/wp-content/uploads/2022/02/9320-cityplanning-garden-suites-summary-of-rules-Feb2022.pdf>.

Fourni par Amanda Liu.

Amanda est une étudiante parajuriste et participe au programme coopératif d'études du LSHC.

Taux légal d'augmentation des loyers pour 2023

Le gouvernement de l'Ontario a statué qu'en 2023, 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 2023, les propriétaires résidentiels pourront hausser leur loyer de 2,5 % après avoir remis au locataire son avis d'augmentation officiel. Pour en savoir plus sur le taux légal d'augmentation, veuillez consulter la page <https://www.ontario.ca/fr/page/augmentations-loyer-residentielles>.

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 officiel d'augmentation de loyer l'obligation pour le locateur 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 résidentiel ne peut augmenter son loyer avant un délai de 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 2023, il doit le lui remettre avant le 1^{er} janvier. De plus, il doit songer à la manière dont il procédera car, dans certains cas, le préavis peut dépasser 90 jours selon la méthode employée.

Pour trouver les avis N1 et N2, consultez la page <https://tribunalsontario.ca/cli/formulaires/>. Pour savoir quel formulaire remettre à votre locataire, veuillez consulter un juriste.

Le site Web du Landlord's Self-Help Centre propose (en anglais) plusieurs outils et ressources sur les hausses de loyer, notamment un balado émettant de bonnes suggestions à ce sujet, à l'adresse <https://landlordselfhelp.com/podcast/n1-notice-of-rent-increase> et des vidéos éducatives à <https://landlordselfhelp.com/landlord-learning-modules/>.

Comment procéder à une demande de mesures d'adaptation

Qu'est-ce qu'une mesure d'adaptation?

Une mesure d'adaptation est un accord auquel le tribunal peut parvenir pour satisfaire aux besoins particuliers de certaines personnes et, ainsi, de les aider à participer aux instances malgré leur handicap.

La *Loi canadienne sur les droits de la personne* stipule que les tribunaux sont tenus d'offrir des mesures d'adaptation à tous les participants aux instances : locataires, locataires, leurs représentants, témoins, etc. Par exemple, si un participant est malvoyant, la cour doit satisfaire à ses besoins particuliers en faisant en sorte que les formulaires lui soient présentés en gros caractères ou en braille.

Depuis juin 2022, Tribunaux décisionnels Ontario instruit les instances en personne **uniquement dans le cas** de demandes approuvées où il faut prendre des mesures d'adaptation.

Quelles étapes faut-il suivre pour faire une demande de mesures d'adaptation?

Pour commencer, remplissez le formulaire [Demande de mesures d'adaptation](#). Vous devez expliquer en détail au tribunal pourquoi vous faites cette demande afin de l'aider à rendre sa décision.

Voici des liens qui vous aideront à en savoir plus sur la forme des audiences et les politiques relatives à l'accessibilité et aux mesures d'adaptation :

- [Directive de pratique modifiée sur la forme des audiences](#)
- [Politique relative à l'accessibilité et aux mesures d'adaptation de Tribunaux décisionnels Ontario](#)

Vous devez faire dès que possible votre demande de mesure d'adaptation afin que le tribunal ait le temps de rendre sa décision dans les délais et ne soit pas forcé de reporter l'audience.

Que se passe-t-il après la demande?

Si rien ne manque dans votre demande et que le tribunal a obtenu tous les renseignements dont il a besoin, il rendra sa décision après l'avoir examinée.

Pour rendre une décision éclairée, le tribunal doit tenir compte de plusieurs facteurs, droits et intérêts. Ainsi il doit respecter autant le droit de chaque partie à une audience impartiale que l'importance de tenir des audiences qui soient rapides et efficaces, ce qui sert l'intérêt public.

Quelle est la durée du processus?

Dans la plupart des cas, le tribunal rend sa décision dans un délai de **deux à cinq semaines**. Il se peut toutefois que le processus prenne plus de temps s'il a besoin de renseignements supplémentaires, selon le dossier.

Voici des exemples de demandes que le tribunal a déjà accordées :

Des services aux personnes sourdes ou malentendantes

- Des interprètes gestuels (en langue des signes québécoise ou américaine);

- Un intervenant pour les personnes sourdes et aveugles;
- Le sous-titrage en temps réel (traduction en temps réel des communications) ou tout autre service nécessaire.

Des terminaux d'accès

Tribunaux décisionnels Ontario fournit aux parties des terminaux d'accès (téléphones et ordinateurs) qui leur permettent de participer aux audiences électroniques dans les villes de [Toronto](#), de [Hamilton](#), de [London](#) et d'[Ottawa](#). Si vous avez besoin d'aide, le personnel du tribunal peut vous aider à régler des problèmes faciles et répondre à des questions simples. Vous avez le droit de vous faire accompagner d'**un ou deux aidants**, mais vous devez obtenir l'autorisation préalable du tribunal.

Vous trouverez dans le lien suivant des astuces supplémentaires qui vous aideront à participer aux instances électroniques :

[Guide des instances par vidéoconférence](#).

Programme pilote de communication téléphonique avec la Commission de la location immobilière

La Commission a lancé un programme pilote dans le cadre duquel les parties peuvent participer gratuitement aux audiences à l'aide de leur téléphone cellulaire.

Si un participant n'en possède pas, on lui en prêtera un dès qu'on aura approuvé leur demande ([Demande de mesures d'adaptation](#)). Si leur compagnie de téléphone ne leur accorde qu'un temps de conservation limité, on leur remettra un bon qui leur fournira le temps nécessaire pour assister aux instances jusqu'au bout. Ce service est gratuit à condition de recevoir l'autorisation nécessaire.

Demander de changer la forme de l'audience

Tribunaux décisionnels Ontario tient toutes ses audiences en ligne ou en format électronique. Si vous désirez passer à une autre forme, veuillez en faire la demande. Après avoir examiné les données fournies, le tribunal décidera s'il y a lieu ou non de changer de forme.

Pour en savoir davantage, veuillez consulter le lien suivant :

[Demander de changer la forme de l'audience](#)

Fourni par Mehdi Sheybani-Nejad.

Mehdi est un étudiant parajuriste et participe au programme coopératif d'études du LSHC.

Nous souhaitons la bienvenue à Trish Thomas, notre nouvelle directrice générale

Nous avons le plaisir d'annoncer que Trish Thomas s'est jointe à l'équipe du Landlord's Self-Help Centre en qualité de directrice générale. Auparavant, elle a occupé des postes de direction dans les domaines des finances et de la médiation au sein du réseau de services juridiques communautaires et à Aide juridique Ontario. Bienvenue, Trish!

Conseils pratiques

Ce numéro des Conseils pratiques portera sur la façon de négocier avec les locataires en achetant une propriété.

L'achat d'une propriété occupée par des locataires : Si la propriété que vous achetez est occupée par des locataires, vous devez tenir compte des éléments suivants :

La conformité du logement à la législation et à la réglementation : Vérifiez si le logement que vous achetez se conforme bien à la législation provinciale et à la réglementation municipale. Le seul fait d'acheter un immeuble ne veut pas dire que chacun des logements dont il se compose respecte les lois et les règlements, dont le *Code de prévention des incendies*, la *Loi sur le code du bâtiment* et la *Loi sur l'aménagement du territoire*. En suivant le processus établi par la municipalité locale, le propriétaire peut s'assurer que son logement locatif est conforme aux exigences de zonage et respecte les normes en matière de santé, de sécurité, de propriété et d'entretien. Le respect des exigences de conformité assurera une plus grande tranquillité d'esprit chez le propriétaire et réduira pour lui les risques de poursuites.

Les immeubles de placement : Lorsque le nouveau propriétaire achète un immeuble et prend le locataire en charge, rien ne change au bail de ce dernier. En effet, le locateur ne peut lui demander de signer un nouveau bail. Ce qu'il doit faire, c'est de l'aviser du changement de propriétaire dans une lettre où figurent ses coordonnées et son adresse postale. Le loyer et les modalités demeurent les mêmes.

La documentation : Avant d'accepter la propriété et de remplir les documents de clôture de la vente, n'oubliez pas de demander au locataire une copie de son bail. Si le ou les locataires et son ancien locateur n'ont conclu aucune entente par écrit, demandez à ce dernier de vous fournir un document écrit où figurent le nom des locataires, l'adresse exacte du logement, le loyer mensuel, la date de paiement du loyer et les modalités. Si vous n'obtenez pas cette information de l'ancien locateur et si vous ne la vérifiez pas, vous devrez croire sur parole la version du locataire.

Le terme du bail : En votre qualité de nouveau propriétaire, vous devez respecter le terme du bail de votre locataire. S'il s'agit d'un bail à durée déterminée, vous ne pouvez le résilier à des fins personnelles avant la fin. S'il s'agit d'une location au mois, il se peut que vous puissiez fournir un avis de résiliation au locataire. Lisez bien le bail, car certains baux comportent des dispositions de renouvellement automatique qui empêchent le locateur d'y mettre fin à moins que le locateur ne viole certaines règles, par exemple s'il est en retard dans le paiement de son loyer, s'il endommage son logement, etc.

L'avis de résiliation : Si les parties ont conclu une location au mois ou qu'il s'agit d'un bail à durée déterminée arrivant à échéance, le nouveau propriétaire peut remettre au locataire le

formulaire N12 de la Commission de la location immobilière, ne pas avoir de dates de clôture de dossier trop proches, de peur que les instances de la Commission de la location immobilière intitulé *Avis de résiliation de la location parce que le locateur, un acheteur ou un membre de la famille veut occuper le logement locatif*, après s'être assuré que les conditions suivantes sont remplies : il a signé la promesse bilatérale de vente après avoir fait une offre ferme; un locataire acceptable veut emménager; et l'immeuble compte moins de quatre logements. Si l'acheteur considère sa nouvelle propriété comme un placement, le locataire a le droit d'y rester.

L'Affidavit ou la Déclaration et l'audience devant la Commission de la location immobilière : Si vous achetez une propriété occupée par des locataires et si vous ou un locataire éventuel admissible désirez y emménager, la personne qui souhaite occuper un de ces logements doit déclarer ses intentions dans l'*Affidavit* ou la *Déclaration*, et produire l'un de ces deux documents devant la Commission et le joindre à la demande. Elle doit également assister à l'audience.

La procédure que suit la Commission de la location immobilière : Les retards s'accumulant à la Commission, les délais pour obtenir une audience peuvent s'élever à sept ou huit mois, voire davantage. Préparez-vous à l'avance et ne tardez pas, car il se peut que vous soyez dans l'impossibilité d'emménager à la date prévue.

La date de clôture : Nous avertissons les propriétaires achetant une propriété locative occupée par des locataires de ne pas avoir de dates de clôture de dossier trop proches, de peur que les instances de la Commission de la location immobilière ne prennent fin après le délai pour l'avis de résiliation, qui est de 60 jours. Si vous voulez que le locataire actuel ait quitté son logement à la date de clôture et que vous craignez qu'il ne décide d'y rester, il vaut mieux fixer une date de clôture très éloignée ou de vous préparer à faire preuve de souplesse quant à cette date.

Requêtes en attente des décisions de la Commission de la location immobilière : Si l'ancien propriétaire de la propriété locative occupée par des locataires a déjà demandé à la Commission de mettre fin au bail en raison de loyers ou de services publics impayés, de dommages ou de tout autre problème, on recommande de laisser l'affaire entre les mains de la Commission jusqu'à ce qu'elle rende sa décision. Si la propriété est vendue à un autre propriétaire avant la fin du processus, l'acheteur ne pourra plus résilier le bail à ce moment et devra attendre la date propice pour ce faire.

Conseils

- Faites les recherches nécessaires avant de signer la promesse bilatérale de vente et assurez-vous que tous les logements respectent la législation et la réglementation.
- N'oubliez pas de demander à l'ancien propriétaire une copie du bail ou, du moins, un document écrit expliquant les modalités actuelles de la location.
- Si voulez faire l'acquisition d'un logement vacant, faites preuve de souplesse quant à la date de clôture.

Le saviez-vous?

Q: Je loue le sous-sol de ma maison à un couple, tandis que moi, j'occupe le rez-de-chaussée. Ces derniers jours, j'ai remarqué que, la nuit surtout, il y avait beaucoup de va-et-vient dans leur logement. Ils font beaucoup de bruit et se battent souvent. J'ai bien peur qu'ils ne se livrent au trafic de drogues et je crains pour ma sécurité. Je suis une vieille dame qui vit seule. Que faire dans cette situation?

Si vous soupçonnez un trafic de drogues, vous devriez le signaler à la police. Si elle porte une accusation contre vos locataires, vous leur signifierez alors l'avis de résiliation N6 *Avis de résiliation de la location en raison d'actes illicites ou d'assertion inexacte quant au revenu pour un logement à loyer indexé sur le revenu*. Par contre, si vous ne pouvez prouver le caractère illégal de leurs activités, vous pourriez leur remettre le formulaire N7, parce qu'ils compromettent votre sécurité et vous dérangent. Le préavis est de 10 jours dans ce cas-là. Après avoir signifié l'avis au locataire, vous pouvez déposer immédiatement une copie de N7, accompagnée d'une demande (formulaire L2) et du *Certificat de signification*, auprès de la Commission afin qu'elle tienne une audience.



Q: Mon locataire, qui occupe son logement depuis deux ans, paie son loyer au moyen de chèques postdatés. Étant à court de chèques postdatés, je lui ai demandé de m'en fournir d'autres, mais il ne m'a pas répondu. Dois-je en conclure qu'il veut déménager?

Ce n'est pas parce qu'il ne vous remet plus de chèques postdatés qu'il veut nécessairement déménager. Si c'est le cas, il doit vous signifier le préavis officiel N9 dans les 60 jours.



Q: J'ai signifié à mon locataire le formulaire N4, car il me devait trois mois de loyer en retard. Maintenant, il m'en doit quatre. Dois-je lui signifier un formulaire N4 pour chaque mois de retard d'ici l'audience devant la Commission de la location immobilière?

Non, après avoir signifié une fois le formulaire N4, il est inutile que vous le fassiez à nouveau même si votre locataire vous doit un mois de loyer supplémentaire. On mettra à jour le montant en souffrance lors du dépôt de la requête L1. Sept jours avant la tenue de l'audience, vous devrez aussi mettre cette somme à jour au moyen de la *Requête L1/L9*.



Q: On a fixé pour moi une audience devant la Commission de la location immobilière. Je comprends que je peux produire des preuves étayant mes arguments, mais je n'ai pas d'adresse courriel. Puis-je les présenter d'une autre façon?

Si vous n'avez pas d'adresse courriel, le mieux, ce serait de les envoyer par la poste ou par messagerie au bureau régional de la Commission. Vous trouverez la liste de ces bureaux à <https://tribunalsontario.ca/cli/communiquer-avec-la-cli/>. Vérifiez bien l'adresse, car il existe des adresses différentes pour l'envoi par la poste et l'envoi par messagerie.



Q: Je loue une maison à mon locataire qui, selon le bail, serait responsable de toutes les réparations. Le hic, c'est qu'il vient me dire qu'un tuyau est bouché et me demande de le déboucher. Est-ce à moi de le déboucher même si le bail précise que le locataire est responsable des réparations?

C'est le propriétaire qui doit assurer l'entretien et réparer toute pièce brisée ou en mauvais état de fonctionnement, par exemple les appareils hors service et les tuyaux bouchés. C'est également lui qui s'occupe de l'extermination de parasites : souris, blattes (coquerelles), punaises, etc. Pour sa part, le locataire doit assurer la propreté des lieux et réparer tout dommage volontaire ou causé par sa négligence. Si le propriétaire n'entretient pas la propriété convenablement, le locataire peut demander à la Commission de la location immobilière de prononcer une ordonnance en vertu de laquelle il doit l'entretenir. De plus, il peut demander à la Commission une réduction de loyer.



Q: Mon locataire perdant toujours ses clés, je dois lui donner des clés de rechange. Je me demande si je peux lui facturer le remplacement.

Le locateur a le droit de facturer la fabrication de doubles ou de clés de rechange, mais il ne peut facturer plus que le coût réel de ces clés.



Q: Mon locataire a décidé d'avoir un chien sans me demander la permission. Or, le bail précise que les animaux domestiques sont interdits. Je sais toutefois que la loi permet au locataire d'en avoir un. Je me demande si, en vue de me dédommager des dégâts potentiels causés par l'animal, je peux facturer à mon locataire des frais supplémentaires ou lui demander un dépôt de garantie remboursable.

Les seuls dépôts autorisés par la loi sont le loyer du dernier mois et le dépôt pour clé remboursable, qui ne doit pas dépasser le coût réel de remplacement de cette clé.



Inscrivez la date à votre calendrier!

Assemblée générale annuelle et Forum d'apprentissage des locateurs 2022

Cette année, l'assemblée générale annuelle et le Forum d'apprentissage des locateurs du Landlord's Self-Help Centre se tiendront le jeudi 27 octobre 2022 à 17 heures. Soyez à l'affût des détails que nous vous communiquerons sous peu.

Modules de formation pour les propriétaires

Le Landlord's Self-Help Centre a ajouté des modules d'apprentissage pour les propriétaires. Ce sont des vidéos pédagogiques qui fournissent aux propriétaires des instructions faciles à comprendre.

Présentés sous forme de webinaires préenregistrés, ces modules leur donnent des instructions détaillées et des exemples visuels. On a ajouté au site Web les vidéos suivantes :

- *Lawful Rent* (Loyer conforme à la législation et à la réglementation)
- *Tenant Screening* (Sélection des locataires)
- *Bad Faith: What happens now?* (??Que faire en cas de mauvaise foi?)

La liste complète des modules se trouve à <https://landlordselfhelp.com/landlordlearning-modules/>. Pour entendre les balados, consultez <https://landlordselfhelp.com/sound-advicefor-landlords-podcast/>.

Programme de stages pratiques dans le domaine parajuridique au Collège Seneca

En 2022, le Landlord's Self-Help Centre était ravi d'accueillir deux élèves dans le cadre du programme de stages pratiques dans le domaine parajuridique offert par le Collège Seneca. Les élèves devaient faire 120 heures en tant que parajuristes en herbe sous l'égide, directe ou indirecte, d'un membre en bonne et due forme du Barreau de l'Ontario.

Les stagiaires que nous avons eu la chance d'avoir parmi nous étaient Amanda Liu et Mehdi Sheybani-Nejad. Nous les remercions et leur souhaitons les meilleures des chances pour l'avenir.

Avis de non-responsabilité

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

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

Ordonnances de la Commission de la location immobilière

Depuis le 22 août 2022, les arbitres de la Commission de la location immobilière rendent les ordonnances suivantes par courriel :

- les ordonnances provisoires;
- les ordonnances relatives aux modes de paiement;
- les ordonnances relatives aux demandes retirées ou abandonnées.

La Commission ne procède ainsi que si les adresses courriel de toutes les parties ont été versées au dossier. Pour ajouter votre adresse électronique au dossier avant l'audience, veuillez

- appeler la Commission au 1 888 332-3234
- ou lui écrire à Ltb@ontario.ca en inscrivant les mots suivants à la ligne Objet : Ajout d'une adresse courriel pour le dossier n° _____

S'il manque des adresses électroniques au dossier, la Commission fait parvenir ses ordonnances par son processus habituel, c'est-à-dire que les arbitres les rendent après la tenue de l'audience.

Prestations de services par le Landlord's Self-Help Centre

Le Landlord's Self-Help Centre a recommencé à offrir ses services en personne. Si vous avez l'intention de visiter nos locaux en personne, veuillez prendre rendez-vous en nous écrivant à info@landlordselfhelp.com ou encore en nous appelant 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. Si vous nous visitez le lundi après 17 heures, assurez-vous de nous appeler en sortant de l'ascenseur au 15^e étage afin que l'un de nos employés vous fasse entrer.

Veuillez noter que les masques sont obligatoires au 15^e étage. Nous vous en fournissons un si vous n'en avez pas.



Restez connecté:



facebook.com/landlordselfhelp



[@LSHC1](https://twitter.com/LSHC1)