

Dans ce numéro:

Permis de location résidentielle à Windsor	2
Préparer correctement un avis d'expulsion.....	3
Conseils d'auto-assistance	4
Le saviez-vous?.....	5
Nouvelles de la CLI.....	6
Nouvelles du LSHC	6

Landlord's Self Help Centre
15^{ème} 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. Ces 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.

La CLI publie son rapport sur les indicateurs de rendement clés

La Commission de la location immobilière (CLI) a publié son rapport annuel sur les indicateurs de rendement clés, qui servent à surveiller et à améliorer en continu les procédures du tribunal en suivant le rendement de manière uniforme. Le rapport couvre la période du 1^{er} avril 2024 au 31 mars 2025, mais ne comprend pas les données du dernier trimestre.

Faits saillants du rapport :

- La CLI a tenu **66 607 audiences** en anglais, dont 66 555 sur Zoom, 15 en personne et 37 par écrit.
- Elle a **approuvé 827 demandes d'adaptation admissibles**, en tout ou en partie. Ces demandes sont présentées lorsqu'une partie a besoin d'un format d'audience autre que Zoom (audience électronique), comme des mesures d'adaptation techniques, une audience écrite ou en personne, ou encore lorsqu'elle a un besoin lié au *Code des droits de la personne* de l'Ontario qui pourrait nuire à sa capacité de participer au processus ou à l'audience du tribunal.
- La CLI a fixé **49 924 audiences dans les délais cibles, soit 50 jours civils pour les demandes L1 et L9, et 55 jours civils** pour les autres demandes (sauf L5 et A4).

Avant la pandémie de COVID-19, la plupart des audiences de la CLI se tenaient en personne. D'autres services en personne comprenaient la remise de formulaires papier et la réception des dossiers de demande. Pendant la pandémie, la CLI a fermé ses bureaux et a transféré la majorité de ses services en ligne, en relançant et en améliorant son outil de dépôt électronique sous le nom de Portail de Tribunaux décisionnels Ontario afin de faciliter cette transition.

*Le Landlord's Self-Help Centre est conscient que de nombreux propriétaires de petits immeubles, notamment les aînés, les personnes ayant peu de compétences en informatique, les nouveaux arrivants faisant face à des barrières linguistiques, ainsi que d'autres membres vulnérables de la collectivité, peuvent avoir de la difficulté à accéder aux services en ligne. Pour cette raison, nous jugeons important de recueillir les témoignages directs de nos clients concernant leur expérience avec les services de la CLI et leur mode de prestation. Nous vous invitons donc à **remplir notre sondage sur les effets de la transition des services de la CLI vers une plateforme en ligne.***

Pour remplir notre sondage, visitez <https://www.surveymonkey.com/r/JFT6JPK>

Pour consulter le rapport complet, visitez <https://tribunalsontario.ca/fr/a-propos-de-tribunaux-decisionnels-ontario/indicateurs-de-rendement-cles/indicateurs-de-rendement-cles-cli/>

Windsor suspend le programme de permis de location résidentielle

Le conseil municipal de Windsor a décidé de suspendre son programme de permis de location résidentielle. Ce programme s'appliquait exclusivement aux immeubles résidentiels de cinq logements ou moins situés dans les quartiers 1 et 2. Il a été lancé le 13 février 2023 et s'est terminé le 15 février 2025. À la fin avril, le conseil a décidé de suspendre l'application du programme et de ne plus accepter de nouvelles demandes. L'objectif du programme était de déterminer si l'instauration d'un permis de location résidentielle pouvait améliorer le parc locatif existant à Windsor et les normes de propriété, en obligeant les propriétaires à enregistrer leurs logements locatifs et à se soumettre à des inspections visant à améliorer les conditions de logement et la sécurité incendie. Pendant l'étude, 782 permis ont été délivrés et 660 inspections ont été réalisées.

Les inspections ont révélé que :

- 71 % des logements ont échoué à l'inspection initiale;
- 7 % ont pu être réparés le jour même;
- 10 % présentaient un risque important pour la sécurité;
- 28 % n'avaient pas de détecteurs de fumée ou de monoxyde de carbone fonctionnels;
- 13 % étaient des logements illégaux sans permis de construction adéquat;
- 3 % étaient inhabitables.

Le conseil municipal de Windsor a déclaré : « *L'étude pilote sur le permis de location résidentielle a démontré que le modèle testé, qui comprend des inspections préventives, améliore bel et bien la sécurité et l'état de la majorité des logements inspectés. Toutefois, ce modèle n'est pas viable à l'échelle de la ville sans un investissement important en personnel et en infrastructures. L'administration recommande donc de mettre le programme pilote en suspens afin de permettre l'examen d'autres solutions plus rentables et plus faciles à mettre en œuvre.* »

Sources (en anglais seulement):

<https://www.cbc.ca/news/canada/windsor/windsor-rental-bylaw-paused-1.7521913>

<https://www.citywindsor.ca/city-hall/licensing-and-registration/residential-rental-licensing-pilot-study>

Mise à jour du règlement sur les rénovations à Toronto

Le conseil municipal de Toronto a adopté un règlement sur le permis de rénovation locative afin d'accroître la protection des locataires contre les expulsions abusives pour rénovation (« rénovictions »). Ce règlement entrera en vigueur le 31 juillet 2025 et ne s'appliquera qu'aux avis N13* émis à partir de cette date. Selon le site Web de la Ville de Toronto, les efforts initiaux viseront à sensibiliser les propriétaires et à encourager une conformité précoce. En cas de non-conformité, les inspecteurs pourront donner des ordres, imposer des amendes ou appliquer d'autres sanctions.

Les amendes prévues comprennent :

- jusqu'à 1 000 \$ pour ne pas avoir présenté une demande de permis dans les sept jours suivant l'émission d'un avis N13;
- jusqu'à 10 000 \$ par jour en cas d'infractions continues;
- jusqu'à 100 000 \$ pour avoir évincé un locataire sans avoir complété les rénovations ou sans avoir respecté le plan approuvé;
- des amendes spéciales pour avoir reloué le logement à un prix plus élevé sans l'avoir proposé au locataire évincé.

Les propriétaires peuvent obtenir de plus amples renseignements sur le site Web suivant :

<https://www.toronto.ca/services-payments/permits-licences-bylaws/renovictions-bylaw-development/information-for-landlords/> (en anglais seulement).

*** Le règlement s'applique uniquement aux avis N13 émis pour des rénovations, et non à ceux donnés pour des démolitions ou des conversions.**

Préparer correctement un avis d'expulsion (N5, N6, N7)

Lors de la rédaction d'un avis d'expulsion à remettre à un locataire, il est essentiel de le remplir correctement afin d'éviter des erreurs fatales. Toute allégation doit être rédigée dans un langage clair et simple, avec suffisamment de détails. L'affaire de référence en matière de précision des détails est *Ball v. Metro Capital Property* [2002] O.J. No. 5931, rendue par la Cour divisionnaire. La Cour y affirme ce qui suit : « *Lorsqu'on examine si les détails fournis dans un formulaire N5 sont suffisants, il faut tenir compte du contexte de l'avis. Plusieurs raisons justifient l'obligation pour le propriétaire d'indiquer les motifs et les détails. Le locataire doit connaître les allégations précises qui lui sont reprochées afin :*

- i) d'être en mesure de comprendre la nature de la demande à laquelle il devra répondre;*
- ii) de décider s'il souhaite contester les allégations formulées contre elle devant le Tribunal;*
- iii) d'envisager de cesser la conduite ou l'activité reprochée, ou de corriger l'omission dans un délai de sept jours, ce qui rendrait l'avis caduc. »*

« *Un avis donné en vertu de l'article 64 de la Loi, en plus de constituer un avis formel de résiliation anticipée de la location, agit aussi comme " avis de se conformer ". Ainsi, puisque le locataire a la possibilité de se conformer, il est essentiel de préciser les allégations pour que l'avis ait un sens. »*

« *Les détails doivent inclure les dates et heures du comportement offensant présumé ainsi qu'une description détaillée du comportement présumé du locataire ».*

Lors de la préparation des avis, il est impératif de se rappeler que les dates, heures et descriptions détaillées des événements doivent être incluses. Bien que l'arrêt *Ball v. Metro Capital Property* fasse spécifiquement référence à un formulaire N5 comportant une période annulable, les mêmes principes s'appliquent aux autres formulaires, notamment les N6 et N7.

Un exemple d'avis manquant de précisions serait le suivant :

Mai à septembre 2024	Le locataire faisait du bruit et causait des perturbations.
Octobre à janvier 2024	Le locataire fumait.

Exemple d'un avis comportant des détails suffisants :

31 mai 2024 à 2 h 30	Le locataire organisait une fête dans le logement locatif. Cela a causé des nuisances sonores importantes, notamment de la musique forte et plusieurs invités criant dans le couloir et d'autres aires communes de l'immeuble.
29 octobre 2024 à 15 h 30	Le locataire a été vu en train de fumer dans le logement vers 15 h 30. Il lui a été demandé de cesser ce comportement, car le bail interdit clairement de fumer dans le logement et dans le complexe.
30 octobre 2024 à 13 h	Le locataire a de nouveau été aperçu en train de fumer dans le logement à 13 h.

Les avis ne permettent que d'inclure une quantité limitée de texte ou d'incidents. Il est donc recommandé d'écrire sur l'avis : « Voir l'annexe A ci-jointe ». Une annexe A consiste simplement en des pages supplémentaires, préparées dans un document Word, qui suivent le même format que celui de l'avis. Lorsque le propriétaire remet un avis au locataire et dépose une demande, il lui revient de prouver, selon la prépondérance des probabilités, que les faits allégués se sont bel et bien produits.

N'oubliez pas qu'il s'agit d'un avis juridique destiné à votre locataire. Il est donc essentiel de le remplir correctement. Au Landlord's Self-Help Centre, nous conseillons fortement aux propriétaires de faire réviser leurs formulaires par un juriste s'ils ne sont pas certains de les avoir remplis correctement.

Conseils d'auto-assistance

Cette édition des Conseils pratiques vise à clarifier les règles et procédures relatives au processus de médiation et de règlement des différends de la Commission de la location immobilière (CLI).

L'article 194 de la Loi sur la location à usage d'habitation permet à la Commission de tenter de régler à l'amiable toute question faisant l'objet d'une requête ou d'un accord entre les parties. Le consentement du propriétaire et du locataire est requis pour que la médiation ait lieu. La médiation est offerte dans la plupart des audiences de la CLI, soit le jour de l'audience, soit à l'avance sur demande par l'intermédiaire des options du portail de règlement des différends en ligne de la CLI.

La médiation est menée par un agent de règlement des différends. Celui-ci explique aux parties les dispositions de la Loi, des règlements, des règles et des lignes directrices, sans toutefois pouvoir fournir de conseils juridiques. Il **doit** demeurer impartial tout en aidant les parties à parvenir à une entente. Tout ce qui est dit pendant la médiation ou communiqué lors du règlement des différends en ligne est confidentiel et ne pourra être utilisé contre l'une ou l'autre des parties lors d'une audience ultérieure, en cas d'échec de la médiation.

Ententes issues de la médiation : Si les parties parviennent à une entente, l'audience est annulée et l'agent de règlement des différends prépare un accord de médiation juridiquement contraignant. Il ne s'agit pas d'une ordonnance de la CLI. Si aucun accord n'est conclu, les parties peuvent poursuivre le processus en se présentant devant un arbitre pour faire trancher la requête.

Ordonnances sur consentement : Les parties peuvent convenir que **certaines ou la totalité** des termes de l'accord fassent partie d'une ordonnance. La CLI peut alors émettre une ordonnance sur consentement si elle juge que les dispositions de l'accord respectent la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

Article 78 de la Loi sur la location à usage d'habitation : Les propriétaires doivent s'assurer que l'**article 78** de la **Loi** est inclus dans le règlement par médiation ou l'ordonnance sur consentement. Si le locataire ne respecte pas l'un des termes de l'accord, le propriétaire peut invoquer cet article pour déposer une requête L4 auprès de la CLI, sans préavis au locataire, afin d'obtenir une ordonnance de résiliation du bail et d'expulsion. C'est ce qu'on appelle une **ordonnance ex parte**.

Remarque : Vous devez déposer auprès de la Commission une requête L4, un affidavit ainsi qu'une copie de l'entente de médiation ou de l'ordonnance dans un délai de 30 jours suivant le manquement du locataire à une disposition précise de l'entente ou de l'ordonnance.

Demande de réouverture – Une requête réglée par un accord de médiation peut être demandée à être rouverte par la CLI si :

- l'autre partie ne respecte pas une obligation de l'accord;
- la partie qui en fait la demande était incapable de conclure l'accord;
- l'autre partie l'a contrainte ou a fait des déclarations fausses ou trompeuses lors de la médiation, affectant substantiellement l'accord.

Une demande de réouverture doit être déposée auprès de la CLI au plus tard un an après la signature de l'accord de médiation. Le formulaire **Demande de réouverture d'une requête** est disponible sur le site Web de la CLI.

Pour en savoir plus sur la médiation, consultez la **Règle 13 – Médiation et règlement des différends** à l'adresse : <https://tribunalsontario.ca/documents/cli/Rules%20%28fr%29/CLI%20Regles%20de%20procedure.html>

CONSEILS

- La médiation ne doit pas entraîner de retard inutile, surtout lorsqu'elle a peu de chances de succès. Vous devez donc évaluer si le locataire respectera les termes du règlement par médiation ou s'il cherche simplement à gagner du temps.

- Les parties utilisant le portail Tribunaux Ontario peuvent utiliser l'outil de résolution des différends en ligne pour négocier, entre elles, un règlement des questions en litige. Gardez à l'esprit qu'il ne s'agit pas d'une médiation. Ce processus permet aux parties de négocier dans un espace sécurisé, surveillé pour prévenir tout usage abusif, et offre des conseils en matière de négociation. De plus, c'est l'endroit où on peut demander l'aide d'un agent de règlement des différends.

- Vous devez conserver une copie du règlement par médiation pour vos dossiers, car la CLI ne conserve pas de copies des accords médiés.

Le saviez-vous?

Q: Je loue ma maison aux mêmes locataires depuis 2016. Je n'ai jamais augmenté le loyer. J'ai décidé de commencer à l'augmenter. Est-il possible de récupérer les augmentations non appliquées au fil des ans? Sinon, puis-je donner un avis pour augmenter le loyer maintenant?

Si vous ne prenez pas l'augmentation permise chaque année, vous ne pourrez pas la récupérer rétroactivement. Dans ce cas, vous ne pouvez augmenter le loyer que selon le taux autorisé pour cette année, soit 2,5 %, en donnant un préavis de 90 jours au moyen du formulaire prescrit, soit le formulaire N1.

Q: La gestion de la copropriété m'a informé que mes locataires ne respectent pas les règles et causent des perturbations. Ils ont reçu un dernier avertissement. Que dois-je faire?

Vous devez remettre un avis aux locataires. Dans ce cas-ci, il s'agit du formulaire N5, car les locataires nuisent aux droits légaux du propriétaire. Ce formulaire leur donne sept jours pour corriger la situation, sans quoi le propriétaire peut présenter une demande à la Commission de la location immobilière pour résilier la location.

Q: Si le locataire et le propriétaire s'entendent pour mettre fin à la location dans le cadre d'un accord financier (« argent contre remise des clés ») et signent un formulaire N11, que se passe-t-il si le locataire ne quitte pas les lieux?

Dans ce cas, le propriétaire doit présenter une demande à la Commission de la location immobilière au moyen du formulaire L3 afin de faire respecter l'entente de résiliation et obtenir une ordonnance d'expulsion. La Commission ne reconnaît pas les ententes de type « argent contre clés », puisqu'il s'agit d'un arrangement privé, mais elle peut faire appliquer une entente de résiliation si le locataire y a consenti.

Q: Si je soupçonne que mon locataire exploite un Airbnb, que puis-je faire?

Vous devez d'abord communiquer avec votre municipalité pour vérifier si ce type de location est autorisé. L'exploitation d'un Airbnb est considérée comme une location à court terme, et chaque municipalité a ses propres règlements à ce sujet.

Q: Ma femme et moi louons une chambre de notre maison à quelqu'un. La cuisine est commune à tous les occupants. Toutefois, cette personne refuse d'utiliser la cuisine, car elle croit ne pas être protégée par la Loi. Est-ce possible?

Une entente écrite précisant que le locataire partage la cuisine avec les propriétaires peut servir de preuve que le logement est exempté de la Loi. Cependant, si la situation n'est pas claire, il est recommandé de soumettre une demande au moyen du formulaire A1 auprès de la Commission de la location immobilière, qui déterminera si la Loi s'applique ou non.

Q: Je suis une personne aînée et je possède un logement dans ma résidence principale. J'ai décidé de vendre ma propriété et j'ai informé ma locataire qu'elle devait quitter les lieux. Elle refuse de partir.

Le simple fait de vendre une propriété ne constitue pas un motif valable d'expulsion. Le propriétaire doit conclure une entente de vente avec un acheteur qui exige que le logement soit libre à l'emménagement. Une fois cette entente conclue, le propriétaire peut remettre un avis N12 pour occupation par l'acheteur.

Consultez notre site Web à l'adresse <https://landlordselfhelp.com/did-you-know/> pour lire les réponses à d'autres questions.

Nouvelles de la Commission

- ✓ Au 30 avril 2025, la CLI a réduit son volume de causes actives de 26 % par rapport au sommet atteint en décembre 2023.
- ✓ Plus de 32 000 dossiers ont été réglés en 2025, avec une moyenne de 9 000 dossiers clos par mois.
- ✓ Au 31 mars 2025, environ 58 000 audiences étaient prévues pour l'année 2025.
- ✓ Les affaires urgentes sont désormais fixées dans un délai de 5 à 6 semaines, contre 8 semaines ou plus au début de 2023.
- ✓ La grande majorité des ordonnances (90 %) continuent d'être rendues dans un délai de 30 jours suivant la date d'audience, respectant ainsi les délais de service établis.
- À compter du 5 mai 2025, les agents de règlement des différends traiteront toutes les demandes d'ordonnance sur consentement dans les blocs où leurs services sont disponibles. Les membres pourront ainsi se consacrer à l'arbitrage des litiges et aux audiences sur le fond des demandes non contestées.
- À compter du 5 mai 2025, une médiation sera offerte pour certains dossiers ajournés afin de donner aux parties la possibilité de collaborer à la résolution de leur demande. La médiation est un processus volontaire, confidentiel, rapide et économique offert gratuitement par la Commission avant l'audience. Lors de la médiation, un agent de règlement des différends aidera les deux parties à parvenir à une entente mutuellement acceptable. Si la médiation aboutit, le dossier sera clos au moyen d'une ordonnance sur consentement ou d'une entente médiée. Si aucune résolution n'est trouvée, l'affaire sera entendue lors d'une audience.

Prochaines fermetures pour les vacances du LSHC!

Veuillez noter que notre bureau sera fermé les jours suivants:

Le 1er juillet pour la fête du Canada – Comme nous sommes fermés au public les mercredis, nos heures d'ouverture normales reprendront le jeudi 3 juillet à 9 h.

Le 4 août pour la fête civique - Nos heures d'ouverture normales reprendront le mardi 5 août à 9 h.

Le 1er septembre pour la fête du Travail- Nos heures d'ouverture normales reprendront le mardi 2 septembre à 9h.

Addressing unhealthy conditions in rental housing: the case of mould (Lutter contre les conditions de logement insalubres : le cas de la moisissure) (Webinaire)

Le Landlord's Self-Help Centre a participé à cette séance interactive de formation au cours de laquelle des conseils pratiques et des ressources ont été transmis afin de prévenir et de traiter les problèmes de moisissure, et ainsi améliorer les conditions de logement locatif. Ce webinaire fournit des renseignements pour mieux comprendre les effets de la moisissure sur la santé ainsi que les aspects juridiques, y compris les droits et responsabilités des propriétaires et des locataires.

Vous pouvez visionner l'enregistrement ici :

<https://rentsafe.ca/2025/05/12/webinar-recording-addressing-unhealthy-conditions-in-rental-housing-the-case-of-mould/>

La série de dîners-conférences du LSHC 2025

We are continuing our series on the following dates:

Le 25 juin 2025, de 13 h à 14 h : Beginning a Tenancy
(Commencer à louer)

Le 22 octobre 2025, de 13 h à 14 h : Understanding the N5
(Comprendre l'avis N5)

Vous pouvez visionner l'enregistrement précédent ici :

<https://landlordselfhelp.com/lunchandlearn/> (en anglais seulement).

Sondage portant sur le bulletin trimestriel du LSHC 2025

Le Landlord's Self-Help Centre publie quatre bulletins d'information au cours de l'année – en mars, en juin, en septembre et en décembre. Nous vous invitons à remplir notre sondage afin de nous aider à améliorer notre bulletin trimestriel (en anglais) à l'adresse <https://www.surveymonkey.com/r/T6KFNDV> ou numérisez le code QR pour remplir le sondage.



Restez connecté (e)



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



<https://www.youtube.com/@landlordself-helpcentre7429>



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