



LANDLORD'S
SELF-HELP CENTRE

Bulletin Trimestriel

Juin 2024

Dans ce numéro:

Charte canadienne des droits des locataires.....	2
Maisons quadrifamiliales à Ottawa	3
Le chauffage est un service vital!.....	3
Conseils pratiques.....	4
Le saviez-vous?.....	5
Mises à jour de la CLI.....	6
Mises à jour 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.

Crédits d'impôt : remboursement de la TPS ou de la TVH aux propriétaires

En raison de la crise actuelle de l'abordabilité du logement au pays, le gouvernement fédéral travaille sur les différentes façons d'atténuer les difficultés des Canadiens à trouver des options de logement convenables à long terme. L'une des façons d'y parvenir est d'encourager les propriétaires résidentiels à ajouter de l'offre au marché de l'habitation et à obtenir un remboursement de 100 % de la taxe sur les produits et services (TPS) ou de la partie fédérale de la taxe de vente harmonisée (TVH). Le remboursement d'impôt s'applique aux nouveaux logements construits spécialement pour la location comme les immeubles d'habitation, les logements pour étudiants et les résidences pour personnes âgées.

Depuis le 13 mai 2024, les propriétaires peuvent présenter une demande de remboursement pour logements construits spécialement pour la location en ligne pour le bien admissible s'ils répondent à l'un des critères suivants :

- Achat d'un immeuble locatif nouvellement construit ou substantiellement rénové
- Construction d'un immeuble locatif par le propriétaire
- Immeuble locatif à logements multiples et ajout

Pour consulter la liste d'admissibilité complète, visitez <https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/impot/entreprises/sujets/tps-tvh-entreprises/remboursements-tps-tvh/immeubles-habitation-locatifs-neufs.html#eligibility2>.

De plus, les propriétés résidentielles doivent respecter les conditions suivantes :

- ✓ elles comptent au moins 4 logements autonomes ou 10 chambres privées;
- ✓ 90 % des logements sont des logements locatifs à long terme.

Pour être considérée comme un logement locatif nouvellement construit, substantiellement rénové ou neuf, la construction aurait dû commencer après le 13 septembre 2023, mais avant 2031, et elle doit être essentiellement terminée d'ici 2036.

Comme il s'agit d'une initiative fédérale, le gouvernement de l'Ontario a annoncé que les propriétaires recevront un remboursement de 100 % de la partie provinciale de la TVH.

Les propriétés suivantes ne sont pas admissibles au remboursement de la TPS ou de la TVH :

- x Condominium et habitation individuelle
- x Duplex et triplex
- x Rénovation substantielle d'un complexe résidentiel déjà détenu
- x

Pour obtenir de plus amples renseignements sur la façon de présenter une demande, veuillez consulter la page Remboursement de la TPS/TVH pour logements construits spécialement pour la location à <https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/impot/entreprises/sujets/tps-tvh-entreprises/remboursements-tps-tvh/immeubles-habitation-construits-location.html>.

Encourager l'accessibilité aux logements : demandez dès maintenant le remboursement de la TPS/TVH pour logements construits spécialement pour la location à <https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/nouvelles/salle-presse/conseils-fiscaux/conseils-fiscaux-2024/encourager-accessibilite-logements-remboursement-tps-tvh-logements-construits-location.html>

Proposition d'une Charte canadienne des droits des locataires

Le 29 mars 2024, le gouvernement fédéral a proposé de mettre en œuvre une Charte canadienne des droits des locataires dans le cadre du déploiement du budget fédéral de 2024. À première vue, la Charte aurait pour but d'appliquer ce qui suit :

- Fournir un financement de 15 millions de dollars à l'aide juridique et aux organismes de défense des droits des locataires;
- Exiger que les propriétaires divulguent un historique clair des prix des appartements;
- Créer un contrat de location normalisé à l'échelle nationale;
- Modifier la Charte hypothécaire canadienne pour s'assurer que l'historique des loyers est pris en compte pour les cotes de crédit;
- Mettre en œuvre des lois et des politiques pour « sévir » contre les rénovictions.

Dans le cadre de ses initiatives de réforme du droit, le LSHC a préparé une réponse décrivant les préoccupations des petits propriétaires en Ontario. Vous trouverez notre réponse ici : <https://landlordselfhelp.com/media/Budget-2024-Canadian-Renters-Bill-of-Rights.pdf>.

Quelle est la date d'entrée en vigueur de la Charte des droits des locataires?

À l'heure actuelle, il n'y a eu aucune confirmation officielle que ces changements auront lieu ou qu'une Charte canadienne des droits des locataires sera effectivement appliquée. Le 16 avril 2024, le gouvernement fédéral a publié le plan budgétaire officiel pour 2024, qui comprenait les propositions importantes suivantes :

- 5 milliards de dollars seront offerts sur 10 ans aux provinces qui acceptent de s'engager à prendre des mesures clés pour accroître l'offre de logements, comme la mise en œuvre de mesures découlant de la prochaine Charte des droits des acheteurs d'une propriété et de la Charte des droits des locataires.
- Un montant de 409,6 millions de dollars sera disponible sur une période de quatre ans, à compter de 2025-2026, pour le lancement d'un nouveau Programme canadien de prêts pour la construction d'un logement accessoire, qui permettra aux propriétaires d'obtenir jusqu'à 40 000 \$ en prêts à faible taux d'intérêt.
- Créer des incitatifs pour que les banques, les entreprises de technologie financière et les agences d'évaluation du crédit accordent la priorité au lancement d'outils permettant aux locataires de s'inscrire pour déclarer leurs antécédents de paiement de loyer aux agences d'évaluation du crédit, afin de renforcer leurs cotes de crédit.
- Lancer un fonds de lutte contre les locations à court terme de 50 millions de dollars pour éliminer l'incitatif à la rentabilité pour les exploitants de logements locatifs à court terme.
- Créer une Charte canadienne des droits des locataires, qui sera élaborée et mise en œuvre en partenariat avec les provinces et les territoires, afin de protéger les locataires contre les pratiques déloyales, de simplifier les baux et d'accroître la transparence du prix des loyers. Le gouvernement a l'intention de sévir contre les rénovictions, d'instaurer un contrat de location normalisé à l'échelle nationale et d'obliger les propriétaires à divulguer les loyers historiques des appartements.

La mise en œuvre de ces propositions fait actuellement l'objet d'un débat à la Chambre des communes dans le cadre du **projet de loi C-69 : Loi portant exécution de certaines dispositions du budget déposé au Parlement le 16 avril 2024**. La deuxième lecture du projet de loi C-69 est en cours et devrait être soumise au Sénat d'ici le 17 juin 2024. Une fois que le projet de loi C-69 aura été approuvé par le Sénat, on pourra donner suite aux propositions.

Quelles sont les répercussions pour les petits propriétaires en Ontario?

Il est important de noter que les lois sur le logement relèvent de la compétence des provinces. Par conséquent, la mise en œuvre d'une Charte canadienne des droits des locataires reposerait sur l'approbation des provinces. Doug Ford a publiquement rejeté le projet de loi, le qualifiant de « détournement de compétence ». En Ontario, la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* protège déjà les locataires contre les « pratiques déloyales », comme les augmentations de loyer illégales et les rénovations de mauvaise foi, et oblige la plupart des propriétaires résidentiels à utiliser le formulaire de bail standard. Cela laisse les petits propriétaires de l'Ontario avec deux préoccupations possibles :

- 1) Si un locataire choisit de déclarer l'historique des paiements de loyer, cela constituera-t-il une responsabilité supplémentaire pour le propriétaire?
- 2) La province acceptera-t-elle la proposition du gouvernement fédéral d'exiger que les propriétaires divulguent un historique clair des prix des appartements? Dans l'affirmative, est-ce que ce sera suffisant pour arrêter la volonté de payer la valeur marchande actuelle?

Le LSHC continuera de surveiller la mise en œuvre éventuelle de la Charte canadienne des droits des locataires et tiendra ses lecteurs au courant des derniers développements; veuillez donc rester à l'affût des renseignements supplémentaires dans les prochains bulletins.

La Ville d'Ottawa autorisera la construction de maisons quadrifamiliales

En raison de l'entente de 176 millions de dollars du Fonds pour accélérer la construction de logements du gouvernement fédéral, Ottawa s'est engagée à examiner les règlements de zonage en vue de permettre la construction de maisons quadrifamiliales dans les quartiers existants, principalement concentrés au centre-ville et autour de celui-ci dans le cadre du règlement de zonage général. Ce nouveau règlement vise à s'attaquer à la crise des changements climatiques ainsi qu'à l'abordabilité du logement tout en faisant pression pour accroître l'offre de logements en permettant la construction de quatre logements ou plus sur des terrains résidentiels individuels à Ottawa comme approche adaptée aux quartiers existants. **Ce règlement sera avantageux, car Ottawa s'engage actuellement à construire 12 583 maisons en 2024, 15 100 en 2025 et 17 617 en 2026.**

Stationnement

En vertu de cette proposition, les Ottavien·ne·s auront également plus de contrôle sur leurs besoins en matière de stationnement. **Le nouveau règlement de zonage éliminera les exigences minimales en matière de stationnement et permettra dans une certaine mesure le stationnement dans la cour avant.** Cette proposition vise à permettre aux Ottavien·ne·s de choisir leur nombre de places de stationnement en fonction de leurs besoins.

Crise du logement

La Greater Ottawa Home Builders' Association (GOHBA) a fait l'éloge de la proposition de règlement de zonage global. Jason Burggraaf, directeur général, explique que « *la Ville d'Ottawa adopte une approche proactive avec ces propositions de zonage pour répondre à nos besoins cruciaux en matière de logement* ». **Le nouveau règlement de zonage offre l'occasion de réformer les règles et les restrictions existantes, d'accroître l'offre de logements de la Ville et d'améliorer l'abordabilité du logement pour les habitants maintenant et à l'avenir.**

Zonage de plein droit

La GOHBA demande à la Ville d'étendre le zonage de plein droit pour **permettre la construction de quatre logements d'une hauteur maximale de quatre étages par lot et éliminer les places de stationnement minimales pour la construction de logements.** Les règlements de zonage actuels d'Ottawa rendent difficile la construction de logements supplémentaires sur un terrain en raison des limitations en hauteur et de propriété. Le processus actuel de

modification du zonage est également très compliqué et coûteux. Pour cette raison, le zonage de plein droit permettrait aux constructeurs de construire des logements plus facilement sans demander l'approbation réglementaire. La GOHBA est d'avis qu'Ottawa devrait, tout au plus, exiger une place de stationnement par logement principal et, si plus d'une place de stationnement est requise, deux pourraient être des places de stationnement en tandem. Cette approche augmentera la densité de la population et limitera les places de stationnement. Elle incitera les gens à se tourner davantage vers le transport en commun plutôt que vers la voiture privée, ce qui s'attaquera aux problèmes causés par la crise des changements climatiques.

Récapitulation

Les deux principaux objectifs du règlement de zonage global sont de s'attaquer à l'abordabilité du logement et à la crise des changements climatiques. À compter d'aujourd'hui, la Ville d'Ottawa croit que le conseil approuvera le nouveau règlement de zonage d'ici la fin de 2025 si la deuxième ébauche est prête d'ici la fin de 2024.

Le chauffage est un service vital!

En vertu du *Règl. de l'Ont. 516/06* en vertu de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation : Dispositions générales*, le chauffage est considéré comme un service essentiel que les propriétaires doivent fournir dans chaque pièce utilisée par les locataires, comme les salles de loisirs et de buanderie, mais à l'exclusion des vestiaires et des garages. **Le chauffage doit être fourni du 1^{er} septembre au 15 juin à une température minimale de 20 degrés Celsius, à moins que le règlement municipal ne prescrive une température ou une période différente.**

Communiquez avec votre municipalité pour savoir s'il y a un règlement sur la chaleur en place afin de vous assurer qu'il est respecté.

Cette obligation ne s'applique pas aux logements locatifs où les locataires peuvent régler la température et où un minimum de 20 degrés Celsius peut être maintenu par la source principale de chauffage.

Conseils pratiques

La majorité des demandes déposées à la Commission de la location immobilière sont des demandes d'expulsion déposées par les propriétaires, mais les locataires peuvent également déposer leurs propres demandes. Or, les petits propriétaires ne sont peut-être pas au courant de ces demandes. Dans ce bulletin, nous voulons discuter des demandes des locataires afin que les propriétaires puissent en être informés ainsi que des raisons pour lesquelles les locataires les déposent.

Les propriétaires devraient se familiariser avec l'article 29 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, car il énumère bon nombre des raisons pour lesquelles un locataire peut être en mesure de déposer une demande.

Requêtes communes des locataires

Voici quelques-unes des requêtes des locataires les plus courantes :

T1 : Requête présentée par le locataire pour obtenir un remboursement dû par le locateur – La requête T1 est la requête qu'un locataire peut présenter lorsqu'il allègue que son propriétaire lui doit une somme d'argent précise. Habituellement, mais pas toujours, cette requête est liée à des différends en matière de loyer (c.-à-d. qu'un locataire allègue que le propriétaire lui a facturé une augmentation de loyer illégale ou qu'il n'a pas payé d'intérêts sur un dépôt de loyer).

T2 : Requête concernant les droits du locataire – La requête T2 est l'une des requêtes les plus courantes déposées par les locataires parce qu'elle peut être utilisée pour une multitude de raisons. Un locataire peut la déposer s'il allègue que le propriétaire a nui à sa jouissance raisonnable du logement locatif, qu'il a changé les serrures du logement, qu'il a nui à des services essentiels comme l'eau ou l'électricité, qu'il est entré illégalement dans le logement ou qu'il l'a contraint, harcelé ou menacé.

T5 : Avis de résiliation donné de mauvaise foi par le locateur – La requête T5 est une requête qu'un ancien locataire peut déposer s'il croit que son propriétaire lui a remis un formulaire N12 ou N13 de « mauvaise foi » (le propriétaire n'a pas suivi l'avis et a loué ou vendu le logement). Pour une requête T5, le locataire doit démontrer que le propriétaire n'a pas donné suite à l'avis d'expulsion. (Par exemple, si le propriétaire a donné un avis N12 indiquant qu'il emménagerait, le locataire doit démontrer que le propriétaire n'occupait pas le logement locatif ou, dans le cas d'un formulaire N13, le propriétaire a rénové le logement, mais n'a pas permis aux locataires de revenir.)

T6 : Requête présentée par le locataire concernant l'entretien – La requête T6 est l'une des autres requêtes les plus courantes. Un locataire la dépose s'il allègue que le propriétaire n'a pas effectué l'entretien nécessaire dans le logement ou si le locataire a dû le faire lui-même. Le locataire doit démontrer qu'il a informé le propriétaire des problèmes d'entretien et qu'il lui a donné un délai raisonnable pour les régler.

CONSEILS

1) Délai de prescription : En général, les locataires ont une date limite stricte pour le dépôt de leur requête. La *Loi sur la location à usage d'habitation* stipule que les requêtes des locataires doivent être déposées dans l'année suivant l'année où problème a eu lieu. L'exception au délai de prescription d'un an concerne les demandes de mauvaise foi pour lesquelles un propriétaire a refusé au locataire le droit de première option une fois les réparations terminées. Un locataire a de deux ans à partir de la date de libération pour déposer une requête pour cette raison.

2) Recours : Les requêtes des locataires demandent généralement deux types de recours : des montants d'argent et des mesures précises. Un arbitre peut ordonner au propriétaire de verser au locataire un montant forfaitaire ou une réduction de loyer (un pourcentage du loyer du locataire chaque mois pour une période donnée). Dans d'autres circonstances, l'arbitre peut ordonner au propriétaire de faire des choses précises, comme s'abstenir d'entrer dans un logement illégalement ou réparer certains articles brisés dans le logement locatif.

3) Comprendre vos obligations : Avoir une compréhension complète de vos obligations en tant que propriétaire en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, comme la perception d'un dépôt, ce qui constitue de la « mauvaise foi » ou votre obligation de maintenir le logement en bon état; vous vous assurerez de réduire les risques qu'un locataire dépose une demande contre vous.

Le saviez-vous? Édition spéciale: Portail de Tribunaux décisionnels Ontario

Q: Que dois-je faire pour déposer une requête au moyen du portail de la Commission de la location immobilière?

Pour déposer une requête, vous devrez ouvrir une session dans le portail et créer un compte Mon Ontario. Pour ce faire, une adresse courriel est requise.

Cette adresse courriel servira à ouvrir une session, à récupérer votre mot de passe et à recevoir des avis au sujet de votre connexion à Mon Ontario. Vous pouvez trouver des renseignements à jour sur votre fichier ou votre requête en ouvrant une session dans le portail.

Q: Une fois que j'ai accès au portail, à quoi puis-je m'attendre?

Vous pouvez faire un certain nombre de choses sur le Portail de Tribunaux décisionnels Ontario, notamment :

- Soumettre des requêtes et payer des frais de requête;
- Vérifier l'état des fichiers;
- Téléverser les données probantes après avoir signé le formulaire de consentement à la divulgation;
- Visualiser des messages et des documents, et les échanger avec d'autres parties;
- Fixer des dates d'audience préférées dans certaines circonstances;
- Utiliser l'outil de règlement des différends pour essayer de conclure une entente.

Q: Quels types de requêtes peuvent être déposées sur le portail?

Les propriétaires peuvent déposer les requêtes suivantes auprès de la Commission de la location immobilière sur le Portail de Tribunaux décisionnels Ontario :

- L1 : Requête en expulsion d'un locataire pour non-paiement du loyer et en paiement de l'arriéré de loyer
- L2 : Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire ou en recouvrement d'une somme d'argent
- L3 : Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire – Le locataire a donné un avis de résiliation ou a consenti à résilier la location

- L4 : Requête du locateur en résiliation de la location et en expulsion du locataire parce que le locataire n'a pas respecté des conditions d'une ordonnance ou d'un règlement
- L9 : Requête en paiement de l'arriéré de loyer
- L10 : Requête en paiement d'un montant dû par un ancien locataire

Q: Mon locataire a déposé une requête contre moi et m'a dit que je pouvais la voir sur le portail, mais je ne vois rien. Que dois-je faire pour voir ce que mon locataire a déposé?

Pour consulter la requête de votre locataire, vous devez entrer le numéro de dossier et votre NIP unique. La Commission de la location immobilière aurait dû vous envoyer ces renseignements par courriel ou par la poste.

Q: Je comprends que je dois payer des frais pour présenter une requête à la Commission de la location immobilière. Quel est le coût de la requête?

Le coût du dépôt d'une requête est de 186 \$ sur le portail ou de 201 \$ si la requête est déposée par la poste.

Q: Comment puis-je lier mon compte à un fichier sur le portail?

Ouvrez une session dans votre compte, puis cliquez sur « Lier mon compte à un fichier à la Commission de la location immobilière », tapez le numéro de dossier, puis entrez votre NIP unique.

Q: Je dépose ma requête sur le portail, mais je suis coincé. Un soutien technique est-il disponible?

Oui, visitez <https://tribunalsontario.ca/fr/portail-de-tribunaux-decisionnels-ontario/aide/> où vous trouverez des renseignements utiles sur le soutien technique. Si vous êtes incapable de trouver les réponses, vous pouvez communiquer avec les tribunaux de l'Ontario à <https://tribunalsontario.ca/fr/portail-de-tribunaux-decisionnels-ontario/coordonnees/>

Mises à jour de la CLI

Requête L2 : Lorsque les propriétaires présentent la requête N2 au moyen du Portail de Tribunaux décisionnels Ontario, elle est validée et les propriétaires sont avertis en cas d'erreur grave. Ces erreurs graves comprennent le fait de la déposer trop tôt ou trop tard et l'existence d'un problème de date de résiliation ou de mode de service. Cela aidera les propriétaires à repérer à l'avance les erreurs qui peuvent entraîner le rejet d'une requête le jour de l'audience.

Autres améliorations au Portail de Tribunaux décisionnels Ontario : L'offre active de services en français pour le dépôt en ligne est maintenant bien en évidence. Des astérisques ont été ajoutés aux champs obligatoires pour les coordonnées des parties. On insiste davantage sur l'importance de soumettre les documents obligatoires dans les cinq jours suivant le dépôt d'une requête. On a ajouté une alerte pour rappeler aux parties de ne pas inclure les renseignements sur la carte de crédit lors du téléversement de documents, car d'autres parties peuvent les consulter.

Trousse de l'avis d'audience : La trousse d'audience ne comprendra plus de copie de l'avis de résiliation, du certificat de signification ou de toute preuve ou observation. Les propriétaires et les locataires doivent ouvrir une session dans le portail pour accéder à ces documents. Si une partie n'est pas en mesure d'ouvrir une session, elle peut communiquer avec la Commission de la location immobilière pour obtenir des copies papier du fichier.

Pour obtenir du soutien technique supplémentaire concernant le portail, visitez <https://tribunalsontario.ca/fr/portail-de-tribunaux-decisionnels-ontario/aide/>

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

Veuillez noter que nos bureaux seront fermés les jours suivants :

1 juillet pour la fête du Canada - nos heures d'ouverture habituelles reprendront le mardi 2 juillet à 9 heures.

5 août pour le Jour férié - nos heures d'ouverture habituelles reprendront le mardi 6 août à 9 heures.

2 septembre pour la Fête du travail - nos heures d'ouverture habituelles reprendront le mardi 3 septembre à 9 heures.

Le rapport de LogementSain

Le rapport de [LogementSain](#) résume les risques connus et soupçonnés pour la santé associés à l'insalubrité du logement, comme la moisissure, les parasites, les pesticides, la mauvaise qualité de l'air, le plomb, l'amiante et d'autres dangers environnementaux intérieurs.

Pour en savoir plus, visitez <https://rentsafe.ca/rentsafe-background-paper-on-housing-related-health-risks/>.

La série de déjeuners-conférences des propriétaires 2024!

Nous reprenons la série de déjeuners-conférences des propriétaires en anglais (Landlord Lunch & Learn Series) aux dates suivantes :

17 juillet Les requêtes présentées par les locataires

18 septembre La partie non représentée devant la CLI

13 novembre Dépôt auprès du shérif- À quoi s'attendre

Qu'y a-t-il de neuf sur le site Web du Landlord's Self-Help Centre?

N'oubliez pas que vous devriez commencer votre recherche sur le site Web du LSHC, où vous trouverez de nombreuses ressources et de nombreux outils d'apprentissage. **Nous avons mis à jour nos fiches de renseignements sur la Loi sur la location à usage d'habitation et créé une toute nouvelle fiche de renseignements sur les requêtes des locataires. Nous avons également ajouté des épisodes au balado Sound Advice.** Visitez-nous à <https://landlordselfhelp.com/>.

Sondage portant sur le bulletin trimestriel du Landlord's Self-Help Centre 2024

The 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/5QJPGCS> ou numérisez le code QR pour remplir le sondage.



Restez connecté (e)



facebook.com/landlordselfhelp



www.youtube.com/@landlordself-helpcentre7429