



Bulletin trimestriel

Une publication du Landlord's Self-Help Centre

Exposé d'automne du ministre des Finances

La province a fait le 15 novembre dernier son exposé économique d'automne, dans lequel figurait une mise à jour du plan de l'Ontario pour la population et de brefs plans à court terme sur les restrictions des dépenses et quelques mesures d'allègement fiscal. Le minibudget de l'automne, le premier minibudget du Parti progressiste-conservateur depuis 15 ans, prépare la voie à un budget spartiate au printemps. Le ministre des Finances Vic Fedeli a déclaré : « Tous les citoyens de la province, sans exception, devront faire des sacrifices ».

Le gouvernement ontarien prévoit un déficit de 14,5 milliards de dollars que lui a légué le gouvernement précédent, a réussi à économiser 3,2 milliards en pratiquant diverses formes d'économies et a confirmé qu'aucun emploi n'a été perdu. De plus, il soutient avoir remis à ses citoyens la somme de 2,7 milliards en adoptant des mesures d'allègement fiscal et en éliminant les hausses d'impôts prévues et le Programme de plafonnement et d'échange.

La province a annoncé les mesures suivantes : le crédit d'impôt pour les personnes et les familles à faible revenu, qui signifie pour les quelque 1,1 million de travailleurs gagnant moins de 30 000 \$ qu'ils ne paieront plus d'impôts sur le revenu provincial à compter du 1er janvier 2019; l'élimination de la surtaxe prévue pour les Ontariens à revenu élevé; l'annulation du financement de l'université francophone et de 3 campus satellites; la suppression de 3 organisations de surveillance autonomes (le Bureau du commissaire à l'environnement, le Bureau de l'intervenant en faveur des enfants et la Direction des affaires francophones) et leur intégration au Bureau de la vérificatrice générale de l'Ontario et au Bureau de l'Ombudsman; la révision du Programme de médicaments de l'Ontario et des plans de réforme de l'aide sociale.

Cet exposé faisait un beau cadeau aux propriétaires en modifiant pour eux la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* de façon à les exempter, après le 15 novembre 2018, du contrôle des loyers dans les logements neufs et occupés pour la première fois à des fins résidentielles. Cette mesure avait pour but de stimuler la création de nouveaux logements locatifs.

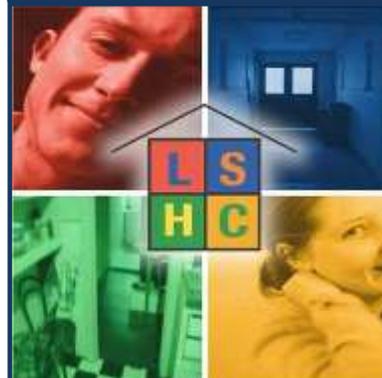
Nouvelle exemption au contrôle des loyers – Les modifications apportées à la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, qui exemptent les logements neufs du contrôle des loyers, sont entrées en vigueur le 6 décembre 2018 avec la proclamation du projet de loi 57, *Loi de 2018 visant à rétablir la confiance, la transparence et la responsabilité*.

L'article 6.1 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* explique en détail l'exemption du contrôle des loyers pour deux types de logements locatifs : 1) les logements locatifs situés dans un immeuble, un parc de maisons mobiles ou une zone résidentielle à baux fonciers, si aucune partie de ceux-ci n'a été occupée à des fins d'habitation le 15 novembre 2018 ou avant cette date et 2) les logements locatifs situés dans une maison individuelle, une maison jumelée ou une maison en rangée, si les logements locatifs et la maison satisfont à des exigences précisées.

L'exemption pour les logements locatifs neufs situés dans une maison individuelle, une maison jumelée ou une maison en rangée et qui ne sont pas occupés à des fins d'habitation le 15 novembre 2018 ou avant cette date est assujettie aux conditions suivantes :

- Le logement locatif est situé dans une maison individuelle, une maison jumelée ou une maison en rangée qui, le 15 novembre 2018 ou à un moment quelconque avant cette date, comptait au plus deux habitations.
- L'habitation est dotée de sa propre salle de bains et de sa propre cuisine; elle est dotée d'une ou de plusieurs entrées extérieures ou intérieures; à chaque entrée, elle est dotée d'une porte aménagée de façon à pouvoir se fermer de façon sûre de l'intérieur de l'habitation; au moins une porte peut être verrouillée de l'extérieur de l'habitation.
- Le propriétaire ou l'un des propriétaires, selon le cas, vivait dans une autre habitation située dans la maison ou encore la maison était un espace non aménagé immédiatement avant que le logement locatif ne devienne une habitation.

Dans ce NUMÉRO :



Modifications apportées aux règles et aux lignes directrices	2
Consultation du gouvernement : Augmenter l'offre de logements en Ontario	2
Tribunaux décisionnels Ontario	2
Le déneigement et l'entretien de la pelouse	3
Le bail standard	3
Conseils utiles	4
Le saviez-vous?	5
Nouveaux formulaires de la Commission	6
Forum d'apprentissage et de réseautage des propriétaires 2018.	6

Avis de non-responsabilité

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

Landlord's Self-Help Centre
55, ave University,
bureau 1500
Toronto (Ontario) M5J 2H7

Financé par :



Modifications apportées aux règles et aux lignes directrices

Les règles ont été reformulées en langage simple. Elles constituent une ressource importante pour toute personne faisant une demande auprès de la Commission de la location immobilière ou y répondant. Les lignes directrices d'interprétation aident les parties à comprendre la façon dont la Commission interprète normalement la loi. De plus, vous trouverez dans des hyperliens des exemples d'affaires ayant eu lieu.

La Commission a annoncé qu'elle a apporté des changements à ses règles, à ses formulaires, à la ligne directrice 6 : Les droits du locataire et à la ligne directrice 12 : Expulsion pour usage personnel, réparations et affectation à un autre usage. Voici certains de ces changements :

Déclaration – La Commission autorise désormais le recours à une simple déclaration plutôt qu'à une déclaration sous serment aux termes de la règle 1.5 : Lorsque la Loi exige le dépôt d'un affidavit à l'égard d'une déclaration prescrite ou de renseignements prescrits, la CLI acceptera une déclaration signée et datée contenant la déclaration prescrite ou les renseignements prescrits, à condition que la déclaration atteste de la véracité des renseignements ou de la déclaration et qu'elle contienne un énoncé reconnaissant que le fait de faire de fausses déclarations constitue une infraction.

Signification par courriel – Les règles autorisent désormais la signification par courriel de certains documents entre le propriétaire et le locataire aux termes de la règle 3. Les deux parties doivent d'abord signer le formulaire *Consentement à la signification par courriel*, par lequel elles conviennent de recevoir certains documents par courriel et qui précise l'adresse électronique à laquelle il faut les envoyer. Les documents suivants sont les seuls qu'on peut signifier par voie électronique :

- Avis d'augmentation de loyer
- Préavis d'entrée par le locateur
- Documents ou observations liés à une requête aux termes de la Loi sur la location à usage d'habitation, à l'exception d'un avis d'audience, d'une copie de la requête, d'une motion ou d'une requête en réexamen
- Communication au sujet de questions liées à la location

Les parties doivent indiquer si elles consentent à ce que les documents susmentionnés soient envoyés par courriel, en tout ou en partie.

Préavis d'entrée par le locateur – On a modifié les règles de signification lorsque le propriétaire veut avertir le locataire qu'il va entrer dans son logement. Avant, on permettait au propriétaire d'afficher un avis sur la porte du locataire. Il peut désormais signifier son intention au locataire par courriel, à condition d'avoir obtenu son consentement. Par contre, il ne peut plus afficher d'avis sur la porte.

Signification par courrier ordinaire ou recommandé – On a modifié la règle 3 afin de permettre la livraison de documents par courrier ordinaire ou recommandé.

Vous trouverez la liste des formulaires mis à jour à la page 6 du bulletin. Pour obtenir la liste complète des changements qui ont été apportés aux règles, aux formulaires, à la ligne directrice 6 : Les droits du locataire et à la ligne directrice 12 : Expulsion pour usage personnel, réparations et affectation à un autre usage, consultez la page <http://www.sjto.gov.on.ca/fr/dernieres-nouvelles>.

Nota : On a révisé la version électronique de cette rubrique le 21 décembre 2018.

CONSULTATION DU GOUVERNEMENT : Augmenter l'offre de logements en Ontario

Le gouvernement élabore un Plan d'action pour l'offre de logements visant à réduire les obstacles qui nuisent à l'achat d'une première propriété et à l'accès à un logement locatif. Pour préparer ce Plan d'action, le gouvernement veut obtenir l'avis de tous les Ontariens sur la façon d'augmenter l'offre de logements en Ontario. Vous trouverez le document de la consultation à <http://www.mah.gov.on.ca/AssetFactory.aspx?id=19941> et le sondage en ligne à <http://www.mah.gov.on.ca/Page20908.aspx>.

Le Landlord's Self-Help Centre élabore une demande de consultation détaillée qui représentera les intérêts, les inquiétudes et les expériences des petits propriétaires ontariens. Nous utiliserons les données que nous avons recueillies au moyen de la prestation de services et nous lançons un sondage en ligne appelé Small Landlord Profile Survey. Nous prions les petits propriétaires de le remplir, afin de nous fournir les données dont nous aurons besoin pour illustrer certains points et arguments et pour fournir des exemples dans notre formulaire de demande. Ce formulaire demandera des réformes de la réglementation qui encourageront les petits propriétaires à demeurer dans le domaine et qui encourageront les éventuels propriétaires à devenir des locateurs.

Selon nous, des modifications de la réglementation qui améliorent l'équilibre entre les droits et les responsabilités des locataires et des petits propriétaires constitueraient un bon point de départ. Veuillez nous faire part de votre point de vue et nous raconter votre histoire : <https://www.surveymonkey.com/r/sm-landlord-2018> (anglais seulement).

Tribunaux décisionnels Ontario

La procureure générale Caroline Mulroney a annoncé la création d'un nouveau réseau appelé Tribunaux décisionnels Ontario qui, depuis le 1^{er} janvier 2019, regroupe 19 tribunaux qui, avant de cette date, étaient sous l'égide des trois regroupements de tribunaux du ministère du Procureur général : le Regroupement des tribunaux de justice sociale, les Tribunaux de l'environnement et de l'aménagement du territoire Ontario, et les Tribunaux de la sécurité, des appels en matière de permis et des normes Ontario. Ce changement devrait contribuer à améliorer le service de première ligne.

Qui entretient la pelouse et déneige les allées – le propriétaire ou le locataire?



Selon le règlement municipal, c'est le propriétaire qui assure le déneigement et l'entretien de la pelouse. Cela dit, il n'est pas rare que le propriétaire conclue une entente à ce sujet avec un locataire qui habite sur les lieux.

Si vous voulez que votre locataire assure l'entretien de la pelouse de l'immeuble et le déneigement de ses allées, N'EN FAITES PAS une disposition du bail. Vous devez plutôt rédiger un contrat d'emploi distinct où il sera votre employé que vous embaucherez pour ces services. Il est important que vous séparez son loyer de la rétribution que vous lui verserez pour ces services, sinon il vous sera peut-être impossible d'empêcher la Commission de la location immobilière de statuer que ces tâches sont votre responsabilité en tant que propriétaire.

Exemple n° 1 (contre-exemple) : Le loyer mensuel de votre locataire s'élève à 1000 \$ et vous êtes prêt à lui verser la somme de 50 \$/mois pour ces services. Pour vous simplifier la vie, vous réduisez son loyer à 950 \$. Cependant, il décide un jour d'arrêter de vous rendre ces services et refuse par ailleurs de vous verser la somme entière du loyer, soit 1000 \$. Vous déposez un avis de non-paiement du loyer auprès de la Commission, qui rejette votre demande parce qu'elle est d'avis que vous ne pouvez pas vous décharger sur votre locataire des responsabilités dont vous êtes investi en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Elle statue donc que le loyer de votre locataire s'élève à 950 \$ et que c'est vous qui devez assurer l'entretien de la pelouse et le déneigement.

Exemple n° 2 (exemple de ce qu'il faut faire) : Le loyer mensuel de votre locataire s'élève à 1000 \$ et vous êtes prêt à lui verser la somme de 50 \$/mois pour ces services. Chaque mois, à la date du paiement de son loyer, votre locataire vous verse 1000 \$. Après qu'il vous a rendu les services demandés, vous lui remettez 50 \$ (de préférence sous la forme d'un chèque ou de transfert électronique des fonds, afin d'avoir une preuve du paiement). S'il décide de ne pas vous rendre ces services ce mois-ci, vous ne lui payez tout simplement pas ses 50 \$ habituels.

N'oubliez pas : employez le bail standard!

Les propriétaires sont désormais tenus d'employer le bail standard de l'Ontario lorsqu'ils concluent une convention de location par écrit. Cette disposition est obligatoire depuis le 30 avril 2018 aux termes de l'article 12.1 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Aucune autre forme d'entente écrite n'est valide. Les propriétaires qui emploient, au lieu du bail standard, leur propre entente (ou toute autre entente trouvée en ligne ou fournie par un gérant d'immeuble ou un agent immobilier) sont passibles de sanctions pénales. Par exemple, aux termes du paragraphe 12.1 (6) de la *Loi*, le locataire a le droit de ne pas payer son loyer pendant un mois si son propriétaire ne lui fournit pas le bail standard 21 jours après qu'il a demandé à son propriétaire de le faire au moyen d'un avis écrit.

Pour en savoir plus sur le bail standard, veuillez consulter notre fiche d'information sur la Convention de location à usage d'habitation (bail standard) à

<https://landlordselfhelp.com/media/2018-Residential-Tenancy-Agreement-Standard-Form-of-Lease.pdf>.

Le bail standard se trouve à

<http://www.forms.ssb.gov.on.ca/mbs/ssb/forms/ssbforms.nsf/FormDetail?OpenForm&ACT=RDR&TAB=PROFILE&SRCH=&ENV=WWF&TIT=047-2229&NO=047-2229F>.

NOTA : Les formulaires de l'Ontario Real Estate Association **NE SONT PAS** des baux. Si le locataire signe le formulaire de l'Association (et verse un dépôt), le contrat a été conclu et le locataire n'est pas tenu de signer le bail standard.

Bail standard : quelques astuces

- Le propriétaire doit remplir toutes les sections du bail standard avant de le remettre à son locataire.
 - Le locataire et le propriétaire doivent signer le bail standard avant que le locataire ne prenne possession de son logement.
- Remettez au locataire un exemplaire du bail signé par toutes les parties.
- Ajoutez au bail standard un exemplaire de la *Brochure : Renseignements pour les nouveaux locataires* que vous trouverez sur le site de la Commission de la location immobilière.
 - Si vous voulez signifier certains formulaires et avis par courriel, n'oubliez pas de faire signer par le locataire le formulaire Consentement à la signification par courriel et signez-le aussi.
 - Avant d'ajouter quoi que ce soit au bail, consultez son annexe à la fin, qui vous aidera à savoir quels types de dispositions vous ne pouvez pas inclure ou mettre en œuvre.
 - Consultez le *Guide sur le bail standard de l'Ontario à l'intention des nouveaux arrivants*, qui a été traduit en plusieurs langues :

<https://www.ontario.ca/fr/page/guide-sur-le-bail-standard-de-lontario-lintention-des-nouveaux-arrivants>.

Conseils utiles

Dans ce numéro des **conseils pratiques**, nous tentons d'éclaircir la définition de locataire, de colocataire, de locataire en commun, de garant et d'occupant.

Il est important de savoir en quoi diffèrent les colocataires, les locataires en commun et les occupants lors de la signification d'un avis de résiliation ou d'autres documents à vos locataires. La *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* comprend des dispositions particulières sur les sous-locations, les cessions et les occupants non autorisés.

Locataire – Le paragraphe 2(1) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* définit le locataire de la manière suivante :

- S'entend notamment de la personne qui paie un loyer en échange du droit d'occuper un logement locatif, y compris ses héritiers, ayants droit et représentants personnels. Est toutefois exclue de la présente définition la personne qui a le droit d'occuper un logement locatif du fait qu'elle est
- soit un copropriétaire de l'ensemble d'habitation dans lequel est situé le logement locatif;
 - soit un actionnaire de la personne morale qui est propriétaire de l'ensemble d'habitation.

Lorsque plusieurs personnes occupent un logement locatif, il est important de définir la nature de leur relation avec le propriétaire afin d'établir si les locataires sont des colocataires, des locataires en commun ou des occupants.

Colocataires – Dans le cadre d'une colocation, tous les colocataires approuvent et signent un seul contrat de location en même temps. Tous les colocataires sont tenus conjointement et solidairement responsables du paiement du montant de loyer total. Le nom de tous les colocataires ayant signé le bail doit figurer sur l'avis de résiliation de la location qui sera remis à chacun d'entre eux. Un colocataire ne peut résilier la convention de location au nom de l'un ou l'autre de ses colocataires.

Locataires en commun – Les locataires en commun ont des conventions de location distinctes avec le propriétaire et vivent séparés les uns des autres, chaque locataire étant tenu de payer sa part du loyer comme dans le cas d'une maison de chambres. Un avis de résiliation est signifié à chaque locataire et le logement locatif doit être clairement indiqué sur l'avis.

Occupants – Aucune définition des occupants n'est fournie dans la *Loi*.

L'occupant est une personne qui habite et partage le logement locatif avec le locataire, avec ou sans le consentement du locateur. Il n'est pas considéré comme un locataire.

Si le locataire abandonne le logement locatif ou que la location est résiliée par le propriétaire et la Commission de la location immobilière, l'occupant et le locataire doivent quitter le logement, sinon ils deviendront tous deux des occupants non autorisés. Si le locataire quitte les lieux et que l'occupant y reste, le propriétaire dispose de 60 jours pour déposer une requête auprès de la Commission en vertu de l'article 100 de la *Loi* pour lui demander de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de l'occupant non autorisé.

Puisqu'il n'est pas locataire, le nom de l'occupant ne doit pas figurer sur l'**avis de résiliation de la location** et il ne peut déposer de plainte contre le propriétaire ou le locataire auprès de la Commission de la location immobilière.

Garant – Le garant est une personne qui se porte garante du paiement du loyer par le locataire. Le nom du garant ne doit pas figurer à titre de locataire sur le contrat de location puisqu'il n'a pas le droit d'occuper le logement locatif au sens de la *Loi* et son nom ne doit pas figurer sur l'avis de résiliation de la location.

Si le locataire n'est pas clairement identifié, l'**article 202** de la *Loi* exige que la Commission émette des conclusions à la suite d'une requête sur la relation entre le propriétaire et le locataire. Elle déterminera qui est locataire en examinant un certain nombre de facteurs, dont l'identité de la personne ayant conclu le contrat de location avec le propriétaire, qui a le droit d'occuper le logement locatif et qui paie le loyer.

Conseils

- Le contrat de location doit permettre de déterminer clairement qui sont les locataires.
- Seuls les loyers versés par les locataires doivent être acceptés par les propriétaires.
- Le propriétaire n'a pas le droit d'interdire au locataire d'inviter des personnes à vivre avec lui dans le logement locatif ni d'interférer avec ce droit du locataire ou de le limiter de quelque façon que ce soit.
- Le propriétaire ne doit communiquer qu'avec son ou ses locataires en ce qui a trait à tout problème de location.
- Pour obtenir de plus amples informations, reportez-vous au document *Locateurs, locataires, occupants et locations à usage d'habitation, Ligne directrice 21*, que vous pouvez trouver à [http://www.sjto.gov.on.ca/documents/cli/Interpretation%20Guidelines%20\(fr\)/21%20-%20Locateurs%20Locataires%20Occupants%20et%20Locations%20a%20usage%20d%20habitation.html](http://www.sjto.gov.on.ca/documents/cli/Interpretation%20Guidelines%20(fr)/21%20-%20Locateurs%20Locataires%20Occupants%20et%20Locations%20a%20usage%20d%20habitation.html).

Le saviez-vous?

Q : Je me propose d'effectuer des rénovations importantes au logement locatif, ce qui exige un permis de construire et, en conséquence, j'ai signifié un avis de résiliation à mon locataire. Je ferai appel à la Commission afin d'expulser le locataire qui a clairement fait savoir qu'il ne quitterait pas les lieux. Il m'a également affirmé que, s'il lui faut partir, il a le droit de retourner occuper les lieux une fois les rénovations terminées et au même loyer qu'auparavant. Est-ce vrai? Je prévoyais avoir un nouveau locataire et augmenter le loyer une fois les rénovations terminées.

Le locataire a le droit de premier refus lorsque ce type d'avis de résiliation lui est signifié. Il lui faut toutefois avertir le propriétaire par écrit de son intention de réintégrer le logement locatif avant de le libérer. Le droit de premier refus implique aussi qu'il doit informer son propriétaire de tout changement d'adresse. Le même loyer pourra en effet s'appliquer et le propriétaire devra déposer une requête auprès de la Commission pour avoir le droit de le hausser à un taux supérieur au taux légal, compte tenu des améliorations qu'il aura apportées à ses immobilisations.



Q : L'une de mes locataires avait déposé une plainte contre moi à la Commission mais, étant donné que nous nous sommes entendus, elle a affirmé qu'elle annulerait l'audience. J'ai vérifié le statut de mon dossier sur le site Web de la Commission. Or, selon les indications, mon dossier est toujours ouvert. Comment faire connaître à la Commission mon intention de clore le dossier?

Lors du dépôt d'une requête, il appartient au demandeur d'informer par écrit la Commission de son intention de retirer sa demande le cas échéant. Dans le cas où la demande n'est pas retirée, l'audience aura lieu comme prévu. Vous devrez communiquer avec votre locataire pour lui demander qu'elle avertisse la Commission de retirer sa requête, sinon vous devrez assister à l'audience et si votre locataire ne s'y présente pas, la Commission rejettera sa demande.



Q : Après avoir loué ma maison pendant quelques années, j'ai maintenant décidé de ne plus la louer et de la vendre. Je voudrais cependant d'abord faire quelques rénovations. Quel avis me faut-il signifier à mon locataire si je désire rénover la maison et la mettre en vente?

Il n'existe en fait aucun avis de résiliation qui corresponde à la situation que vous avez décrite. Essentiellement, le locataire n'a pas à quitter les lieux en vue de la vente de la maison.

Il a le droit d'y rester même si elle est vendue à moins que l'acheteur veuille utiliser les lieux pour ses fins propres.



Q : Mon locataire s'est installé il y a quelques années avec son chat et, depuis, il a deux chats de plus et trois chiens. Existe-t-il une loi limitant le nombre de chiens et de chats qu'il est permis d'avoir dans son logement?

La Loi sur la location à usage d'habitation ne contient aucune disposition quant au nombre d'animaux qu'il est permis à un locataire de garder dans son logement. C'est la municipalité qui régleme le nombre de chats et de chiens qu'on peut garder dans un logement. Vous devrez communiquer avec votre service de soins de santé local pour connaître les détails.



Q : Une de mes locataires n'a pas payé son loyer depuis deux mois. Je lui ai signifié l'Avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer – Formule N4. Après l'avoir reçu, elle m'a offert depuis de me verser une partie du montant dû. Je ne sais pas si je devrais accepter, car je crains d'avoir à recommencer à zéro si j'accepte son offre. Un paiement partiel est-il acceptable?

Il est dans votre intérêt d'accepter toute somme d'argent de sa part et d'émettre un reçu à son intention. Le fait d'accepter ce paiement n'annule pas l'avis qui restera en vigueur jusqu'au règlement intégral du solde. Vous pouvez toujours avoir recours à la Commission 14 jours après lui avoir remis votre avis et ajuster le montant dû lors du dépôt de votre requête.



Q : Voilà maintenant quelques mois, j'ai permis à un membre de ma famille de vivre dans la maison qui m'appartient à la condition qu'il paie les services publics. Je ne lui ai pas demandé de me verser de loyer. Je viens juste de découvrir qu'il n'a jamais payé les factures des services publics. Que me faut-il faire pour l'expulser? Je ne peux trouver aucun avis d'expulsion qui corresponde à cette situation particulière.

Afin de l'expulser, il vous faut d'abord établir s'il peut être considéré comme un locataire. Une requête peut être déposée auprès de la Commission qui déterminera s'il s'agit d'une convention de location en vertu de la Loi sur la location à usage d'habitation. La requête que vous devrez déposer est la Requête relative au champ d'application de la Loi (Formulaire A1).



Quoi de neuf?

Nouveaux formulaires de la Commission de la location immobilière

La Commission, l'un des Tribunaux de justice sociale Ontario, a publié deux nouveaux formulaires à la suite des modifications récentes apportées à la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* conformément à la *Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière* (projet de loi 124). Les nouveaux formulaires sont intitulés *Consentement à la signification par courriel* et *Déclaration*.

Plusieurs formulaires ont été mis à jour pour refléter les modifications qui permettent d'utiliser une déclaration plutôt qu'un affidavit :

- L2 : Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire
- 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-A : 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
- L4-B : 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
- Motion en annulation d'une ordonnance d'expulsion pour arriéré de loyer présentée par le locataire; Demande de réouverture d'une requête
- C4-A : Requête en résiliation de l'occupation du logement réservé aux membres et en expulsion du membre. Le membre n'a pas respecté des conditions d'un règlement ou d'une ordonnance
- C4-B : Requête en résiliation de l'occupation du logement réservé aux membres et en expulsion du membre. Le membre n'a pas respecté des conditions d'un règlement ou d'une ordonnance
- Motion du membre de la coopérative en annulation d'une ordonnance d'expulsion pour arriéré de frais de logement

Les nouveaux formulaires doivent être aussitôt utilisés. On peut les trouver à <http://www.sjto.gov.on.ca/cli/formulaires>. Assurez toujours d'avoir en main la dernière version du formulaire et de détruire immédiatement les anciens formulaires afin d'éviter la confusion.

Forum d'apprentissage et de réseautage des propriétaires 2018

En 2018, le forum d'apprentissage et de réseautage des propriétaires a fait sensation. En effet, il a suscité beaucoup d'intérêt et attiré un nombre de personnes plus important que prévu.

Le forum est une activité annuelle organisée par le Landlord's Self-Help Centre (LSHC) pour donner aux petits propriétaires l'occasion de réseauter avec les fournisseurs de service et leurs pairs, et d'en apprendre davantage sur les tendances et les modifications qui touchent les fournisseurs de logements résidentiels.

Les présentations éducatives de cette année comprenaient la *Formule N12 – Avis de résiliation de la location parce que le locateur, un acheteur ou un membre de la famille veut occuper le logement locatif*. Le LSHC organisera une autre présentation en 2019 pour s'attaquer à ce thème important et aborder les complexités et la confusion entourant les modifications récentes. Nous avons également affiché les informations supplémentaires sur la Formule N12 et le processus de résiliation à [http://www.sjto.gov.on.ca/documents/cli/Notices%20of%20Termination%20&%20Instructions%20\(fr\)/N12_Instructions_20170901_FR.pdf](http://www.sjto.gov.on.ca/documents/cli/Notices%20of%20Termination%20&%20Instructions%20(fr)/N12_Instructions_20170901_FR.pdf)

Le forum a également mis en lumière le fait que les locataires sont tenus d'utiliser la Convention de location à usage d'habitation (bail standard) qui est entrée en vigueur le 30 avril 2018. Vous trouverez des renseignements sur ce sujet à

<https://landlordselfhelp.com/media/MAH-standard-form-lease-2018-10-25.pdf>. De plus, Jane Ferguson a présenté un aperçu des clauses supplémentaires ou de l'avenant du bail standard qui ont été élaborés par le LSHC et auquel ses membres peuvent accéder en ligne dans la zone qui leur est réservée. Le formulaire peut être adapté de manière à refléter les conventions de location individuelle et en ajoutant ou en supprimant les clauses qui ne s'appliquent pas.

La présentation intitulée *No Smoking Policies – What landlords need to know* vise à aider les propriétaires à comprendre le processus de mise en œuvre d'une politique sur le tabac et le cannabis. La présentation fait la distinction entre l'usage récréatif et l'usage à des fins médicales. Vous trouverez la présentation de Claudia Pedrero d'Iler Campbell à <https://landlordselfhelp.com/media/Smoke-Free-Policies.pdf>

Malheureusement, le médiateur de la Commission qui devait présenter l'atelier en début de journée sur le site du forum a été d'urgence personnellement. Le LSHC prévoit donner en 2019 une présentation sur le thème de la médiation par la Commission.

Où en sommes-nous?

Faites-nous part de vos commentaires concernant le bulletin de nouvelles <https://www.surveymonkey.com/r/lshcnews>



www.facebook.com/landlordselfhelp

follow us on
twitter

@LSHC1

facebook

Avis de non-responsabilité

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