



Bulletin trimestriel

Une publication du Landlord's Self-Help Centre

Groupe d'étude sur le logement abordable

La province a annoncé son intention de créer un nouveau **Groupe d'étude sur le logement abordable** dans son énoncé économique de l'automne :

Bien que la province montre déjà des signes de progrès et que la tendance des mises en chantier soit à la hausse, il reste encore beaucoup à faire. Comme prochaine étape, le gouvernement propose de mettre sur pied un groupe d'étude sur le logement abordable responsable de formuler des recommandations au ministre des Affaires municipales et du Logement sur les mesures supplémentaires qui pourraient être prises pour rendre les logements plus abordables pour les familles ontariennes.

Le Groupe d'étude sur le logement abordable fera des recommandations au ministre des Affaires municipales et du Logement qui s'appuient sur les initiatives du Plan d'action pour l'offre de logements. Il examinera les mesures visant à résoudre le problème de l'abordabilité du logement, c'est-à-dire en :

- augmentant l'offre de logements du marché pour locataires et propriétaires-occupants;
- construisant de nouveaux logements dans des collectivités complètes;
- réduisant les lourdeurs administratives et accélérant les calendriers d'exécution;
- encourageant l'innovation et la transition aux services numériques, pour les processus d'aménagement par exemple;
- appuyant la relance économique et la création d'emplois;
- assurant un juste équilibre entre les besoins en matière de logement et la protection de l'environnement.

Le Groupe d'étude, composé de neuf membres et présidé par Jake Lawrence, chef de la direction et chef de groupe des Services bancaires et marchés mondiaux de la Banque Scotia, publiera son rapport au début de l'année 2022; ce dernier comprendra des recommandations sur des mesures supplémentaires visant à accroître l'offre de logements du marché (unités locatives et logements en propriété) et à améliorer l'abordabilité. Le rapport ne fournira pas de conseils au gouvernement sur le sans-abrisme, ainsi que le logement social et communautaire.

Le Landlord's Self-Help Centre (LSHC) fera part de ses préoccupations et de celles de notre communauté, notamment la reconnaissance de la valeur des logements locatifs fournis par les petits propriétaires et l'importance de promouvoir le maintien de cette forme de logement locatif par l'entremise de politiques de logement justes et équilibrées qui encouragent les petits propriétaires à rester dans le secteur de la location; de programmes qui soutiennent la création de nouveaux logements, tels que les maisons d'allée; et de processus réactifs et efficaces pour régler les différends et les défauts de paiement, tels qu'un programme d'allègement du loyer et la résolution des problèmes d'accès et de délais à la Commission de la location immobilière.

L'Ontario Real Estate Association a récemment demandé à la province de s'attaquer au problème de l'abordabilité du logement en mettant fin au zonage exclusif des maisons unifamiliales, en doublant le remboursement des droits de cession immobilière et en rendant les terrains excédentaires du gouvernement disponibles pour le développement.

La Ville de Toronto va de l'avant avec son [règlement sur le zonage d'inclusion](#) qui oblige les promoteurs immobiliers construisant près de certains centres de transport à rendre une partie de leurs logements abordables. Cette politique entrera en vigueur le 18 septembre 2022. L'objectif de la Ville consiste à augmenter le nombre d'unités abordables pour atteindre un taux d'abordabilité compris entre 8 et 22 % d'ici 2030.

Dans ce NUMÉRO :



Vente d'un bien locatif	2
L'assurance locataire?	3
Conseils Utiles	4
Le saviez-vous?	5
Loi de 2021 sur la stabilisation des loyers	6
Série de formations des propriétaires	6
Changements de procédure avec la CLI	7

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

Tel: 416-504-5190
Sans frais: 1-800-730-3218
info@landlordselfhelp.com

Financé par:



Vente d'un bien locatif

Un propriétaire et son représentant immobilier ont la responsabilité de comprendre et de respecter les droits du locataire et de savoir quelles sont les obligations et les responsabilités du propriétaire lorsqu'il est nécessaire de visiter un logement locatif avant qu'il ne soit inscrit ou qu'une visite soit organisée pour des acheteurs potentiels.

Avant d'inscrire une propriété à louer, les propriétaires doivent s'assurer qu'ils comprennent parfaitement et respectent les dispositions suivantes de la *Loi sur la location des locaux d'habitation* en ce qui concerne la vie privée, la sécurité de la location et les règles de résiliation de la location.

Respect de la vie privée de votre locataire

Entrer dans l'unité de location pour la montrer à des acheteurs potentiels
L'article 27(2) de la *Loi sur la location à usage d'habitation* précise que lorsqu'un propriétaire, un courtier ou un agent immobilier inscrit sous le régime de la *Loi de 2002 sur le courtage commercial et immobilier*, avec l'autorisation écrite du propriétaire, entre dans un logement locatif pour permettre de visiter, le propriétaire doit donner un préavis écrit de 24 heures avant l'entrée.



Le propriétaire a également le droit de donner un préavis écrit de 24 heures au créancier hypothécaire ou à un assureur potentiel de l'unité locative ou du complexe de visiter l'unité. Le préavis écrit doit préciser le motif de l'entrée et inclure la date et l'heure où elle aura lieu, qui doit être comprise entre 8 h et 20 h. Le préavis peut être remis au locataire :

- en remettant le préavis au locataire;
- en remettant le préavis à une personne adulte apparente dans le logement locatif;
- en plaçant le préavis dans la boîte aux lettres du locataire ou à l'endroit où le courrier est habituellement distribué;
- en glissant l'avis sous la porte du logement locatif;
- en affichant l'avis sur la porte du locataire (seul le préavis d'entrée peut être affiché sur la porte);
- par courrier électronique si le locataire donne son consentement écrit à la signification par courrier électronique.

Votre locataire a le droit d'être présent lors des visites. Vous ne pouvez pas prendre de photos ou de vidéos sans l'autorisation du locataire, sauf si cela est spécifiquement prévu dans votre contrat de location.

Il est important de se rappeler que certains protocoles liés à la COVID-19 restent en vigueur. Ceux-ci sont fixés par la province, et les préférences du vendeur et des occupants de la maison doivent être prises en compte. Veillez à ce que ces demandes soient clairement comprises et suivies lors de toutes les présentations.

Les visites libres en personne sont désormais autorisées, mais vous et votre agent immobilier devez vous assurer que toutes les personnes présentes dans la maison portent des masques et respectent les exigences de distanciation physique. Nous vous conseillons vivement de suivre les conseils du Conseil ontarien de l'immobilier.

Pour de plus amples informations, visitez <https://www.reco.on.ca/covid-19/> (en anglais seulement).

Les propriétaires sont soumis au [Code des droits de la personne](#) et ont l'obligation de prendre des mesures d'adaptation à l'égard de leur(s) locataire(s) handicapé(s) à moins que de le faire ne cause un préjudice injustifié.

Sécurité de la location

Un propriétaire ne peut pas mettre fin à un contrat de location simplement parce qu'il vend un bien locatif et que l'acheteur veut une libre possession. Tous les locataires bénéficient d'une garantie de location, ce qui signifie qu'un contrat de location ne peut être résilié par un propriétaire à moins qu'il n'existe une raison valable, telle que définie dans la *Loi sur la location à usage d'habitation*. La loi définit clairement la raison pour laquelle un contrat de location peut être résilié lors de la vente d'une propriété. Si l'acheteur n'a pas de raison valable de mettre fin à la location, celle-ci se poursuivra dans les mêmes conditions que l'accord initial avec le propriétaire ou le fournisseur. *(suite pour la page suivante)*

Qu'en est-il de l'assurance locataire ?

Aucune loi ne stipule que les locataires doivent avoir une assurance responsabilité civile. La Loi sur la location à usage d'habitation ne fait aucune référence à la question de l'assurance locataire. Toutefois, les propriétaires ont le droit de demander à leurs locataires de souscrire une assurance responsabilité civile et de leur fournir une preuve de couverture.

L'assurance du contenu est à la charge du locataire qui peut l'obtenir s'il le souhaite. Les propriétaires doivent indiquer clairement dans leur contrat de location que les locataires sont responsables de leur propre assurance du contenu. Cela peut être fait dans la section des modalités supplémentaires.

Le bail standard comprend une section où le propriétaire et le locataire peuvent convenir que le locataire souscrira une assurance responsabilité civile en tout temps. L'assurance locataire couvre généralement le vol, les dégâts d'eau, les dommages causés par les incendies et la responsabilité personnelle pour les dommages causés à l'unité de location et fournit une protection pour les dommages causés à leurs biens. La disposition du bail stipule également que le propriétaire peut demander une preuve de couverture et que le locataire doit la lui fournir.



La question consiste alors à savoir ce que le propriétaire peut faire si le locataire ne fournit pas la preuve d'assurance conformément au contrat de location. L'une des options consiste à signifier au locataire un avis de résiliation, car cela est considéré comme une violation du contrat de location. Dans ce cas, le propriétaire pourrait alors signifier un formulaire N5 – Avis de résiliation de la location en raison d'entrave à la jouissance raisonnable, de dommages ou de surpeuplement. Il s'agit en effet d'une ingérence dans les droits ou intérêts légaux du propriétaire sur la propriété. Cet avis indique au locataire qu'il doit se conformer aux conditions de l'accord et qu'il a sept jours pour corriger la situation. Le locataire peut annuler l'avis en fournissant simplement la preuve de la couverture. Si le locataire n'obtempère pas, le propriétaire peut alors déposer une demande auprès de la Commission de la location immobilière pour que celle-ci prenne une décision. Il est possible que la Commission n'ordonne pas l'expulsion, mais qu'elle donne un ordre pour que le locataire se conforme.

Pour ce qui est de la quantité d'informations que le locataire doit divulguer au propriétaire au sujet de sa police d'assurance, cela peut dépendre des modalités du contrat de location et du fait que cela y soit clarifié. La preuve de couverture ne signifie pas nécessairement que le locataire doit fournir au propriétaire l'intégralité de la police d'assurance, il suffirait de fournir la première page de la police ou une lettre de l'assureur indiquant l'adresse, le numéro de l'unité, le nom du locataire et les dates de couverture. Le propriétaire doit faire un suivi annuel auprès du locataire pour obtenir une preuve d'assurance.

Vente d'un bien locatif

(suite de la page précédente)

Résiliation de la location

La Loi sur la location à usage d'habitation reconnaît l'intention de l'acheteur d'occuper un logement locatif lors de la vente d'une propriété locative et l'accepte comme une raison valable pour mettre fin à une location dans certaines circonstances :

- la propriété doit contenir trois unités résidentielles ou moins;
- le propriétaire ou le vendeur a conclu un contrat d'achat et de vente pour vendre l'immeuble d'habitation;
- l'acheteur doit, de bonne foi, exiger la possession de l'immeuble ou d'une unité pour son occupation résidentielle, celle de son conjoint ou encore d'un enfant ou d'un parent de l'acheteur ou du conjoint de l'acheteur, ou d'une personne qui fournit ou fournira des services de soins à l'une des personnes admissibles, si la personne recevant les services de soins réside ou résidera dans le bâtiment où l'unité de location est située.

Pour plus de renseignements, veuillez consulter la fiche d'information de la Loi sur la location à usage d'habitation sur la vente de votre bien locatif

<https://landlordselfhelp.com/media/RTA-Selling-a-Rental-Property-FR.pdf>

Un mot d'avertissement – Lorsque vous choisissez une date de transfert de la propriété, veillez à prendre en considération le fait que si le locataire refuse de quitter les lieux pour l'usage personnel de l'acheteur et que vous devez poursuivre la procédure d'expulsion, cela peut prendre environ 4 à 6 mois.

Rappel concernant le chauffage

Nous vous rappelons que, selon le règlement provincial, si le propriétaire fournit le chauffage, l'unité de location doit être chauffée à au moins 20 degrés Celsius du 1^{er} septembre au 15 juin.

Les dates et les températures peuvent varier lorsque les municipalités locales ont établi des règlements pour le chauffage; veuillez donc contacter votre municipalité pour plus de détails.

Conseils utiles

Ce numéro des **conseils utiles** portera sur les exemptions d'augmentation de loyer créées par le projet de loi 57, la *Loi de 2018 visant à rétablir la confiance, la transparence et la responsabilité*. Cette loi modifie la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, afin de permettre l'élimination du taux légal annuel d'augmentation des loyers pour certaines unités locatives.

Exemptions des règles relatives aux loyers

L'article 6.1 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* fournit les détails de l'amendement pour l'exemption de contrôle des loyers qui se réfère à deux types d'unités locatives :

- 1) Un immeuble, un parc de maisons mobiles ou une zone résidentielle à baux fonciers; dont aucune partie n'était occupée à des fins résidentielles au plus tard le 15 novembre 2018;
- 2) Les unités locatives situées dans des maisons individuelles, jumelées et en rangée qui répondent et sont soumises à des exigences particulières.

Exigences particulières

L'exonération des logements locatifs neufs situés dans des maisons individuelles, des maisons jumelées ou des maisons en rangée, non occupées à des fins d'habitation au plus tard le 15 novembre 2018, est soumise aux conditions suivantes :

- la propriété ne peut contenir plus de deux (2) unités de location;
- l'habitation doit avoir sa propre cuisine, ses propres toilettes et une ou plusieurs entrées extérieures et intérieures;
- chaque entrée dispose d'une porte qui peut être sécurisée depuis l'intérieur de l'unité;
- au moins une porte doit pouvoir être verrouillée de l'extérieur;
- le logement locatif est devenu une telle habitation après le 15 novembre 2018;
- l'une ou les deux conditions suivantes s'appliquent :
 - o l'immeuble est occupé par son propriétaire;
 - o l'habitation a été créée dans un espace précédemment inachevé.

Toutes ces conditions doivent être remplies pour qu'il y ait une exemption au taux légal annuel d'augmentation des loyers.

Avis d'augmentation de loyer pour les unités partiellement exemptées

Le N2 : *Avis d'augmentation de loyer – Logement exclu de certaines dispositions de la loi* est utilisé pour les unités de location qui sont exemptées du taux

légal annuel d'augmentation des loyers. Cela signifie que le propriétaire peut fixer son propre montant pour l'unité. Cependant, un avis de 90 jours doit être fourni au locataire en utilisant ce formulaire de la Commission de la location immobilière.

L'article 6.1 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* explique les exemptions relatives au loyer. L'avis N2 serait utilisé dans ces situations. Veuillez à lire l'avis avant de le remettre au locataire, car il contient des renseignements importants dont les deux parties doivent prendre connaissance.

Comment signifier correctement un avis

Lorsque vous signifiez un avis d'augmentation de loyer, assurez-vous de remettre l'avis au locataire conformément aux règles de la Commission de la location immobilière. Une signification défailante vous obligera à recommencer le processus depuis le début. Les méthodes de signification les plus courantes sont les suivantes :

- remise en main propre au locataire;
- glisser l'avis sous la porte de l'unité;
- le mettre dans la boîte aux lettres (pour autant que vous n'avez pas besoin d'une clé pour accéder à la boîte aux lettres).

N'affichez jamais cet avis sur la porte de l'unité ou ne l'envoyez jamais par message texte, car cela constitue une signification défailante et rendrait l'avis invalide.

Depuis le 15 décembre 2018, les propriétaires et les locataires peuvent convenir de la signification par courriel en utilisant le formulaire de consentement à la signification par courriel de la Commission de la location immobilière. Si le locataire donne par écrit au propriétaire son consentement à la signification par courriel de cet avis, il n'est pas nécessaire d'utiliser ce formulaire. Cependant, il est suggéré de documenter l'accord avec votre locataire en utilisant ce formulaire afin d'obtenir tous les renseignements requis.

Il est important de noter que le consentement peut être révoqué à tout moment, par le propriétaire ou le locataire, pour autant que cela soit fait par écrit.

Conseils

- Avant d'essayer d'augmenter le loyer au-dessus du taux légal annuel d'augmentation des loyers, confirmez que votre logement est admissible à l'exemption.
- Assurez-vous que le montant de l'augmentation sur le N2 que vous signifiez à votre locataire est raisonnable.
- Lors de l'établissement d'un nouveau bail pour une unité locative qui est exemptée du taux légal annuel d'augmentation des loyers, ajoutez une clause pour informer le locataire que l'unité n'y est pas soumise.

Le saviez-vous?

Q: Cela fait plus de 12 mois que mon locataire a emménagé dans le logement et je sais que je peux augmenter le loyer. Je crois que je peux simplement écrire ma propre lettre pour informer le locataire de l'augmentation du loyer. Est-ce vrai?

Vous ne pouvez pas écrire votre propre lettre pour informer le locataire de l'augmentation du loyer. Selon l'article 116 (3) de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, le propriétaire doit donner l'avis d'augmentation de loyer sous la forme prescrite par la Commission de la location immobilière. Vous devez remplir un avis N1 ou N2 qui doit être remis à votre locataire par une méthode de signification approuvée. Veuillez consulter <https://tribunalsontario.ca/cli/formulaires/> afin d'obtenir l'avis d'augmentation de loyer N1 ou N2 prescrit, et de trouver les règles relatives à la signification.



Q: Mon locataire a emménagé dans le logement locatif en janvier 2018. J'ai ensuite augmenté le loyer en janvier 2019, mais j'ai oublié de donner à mon locataire une augmentation de loyer en janvier 2020. Je prévois maintenant d'accorder à mon locataire une augmentation de loyer en janvier 2022. Ne puis-je pas simplement ajouter mon augmentation de loyer de 2020 à celle que je donne pour janvier 2022?

Malheureusement, vous ne pouvez pas ajouter les augmentations de loyer antérieures qui n'ont pas été communiquées à votre locataire auparavant, car elles sont perdues. Il est fortement recommandé de donner à votre locataire l'augmentation de loyer chaque année afin d'éviter de perdre votre droit légal d'augmenter le loyer.



Q: J'ai décidé de vendre mon bien locatif et j'ai trouvé un acheteur qui veut emménager. Je sais que je dois signifier un avis N12 pour usage personnel au nom de l'acheteur, mais j'ai remarqué qu'une indemnité d'un mois doit être versée. Puis-je demander à l'acheteur de verser l'indemnité à mon locataire, car l'acheteur veut occuper le logement locatif?

La *Loi sur la location à usage d'habitation* stipule qu'il incombe au propriétaire de verser l'indemnité au locataire. Vous ne pouvez donc pas demander à l'acheteur de verser à votre locataire l'indemnité d'un mois, puisque vous êtes le propriétaire.



Q: Ma locataire a emménagé dans l'unité locative en février 2020. Son bail devait faire l'objet d'une augmentation de loyer le 1^{er} février 2021. J'ai ensuite donné à ma locataire une augmentation de loyer avec un préavis de 90 jours le 1^{er} novembre 2020,

cela ne signifie-t-il pas qu'elle est censée payer le montant de l'augmentation à compter du 1^{er} février 2021, puisque le préavis a été donné en 2020 et que le gel des loyers est prévu pour 2021?

Non, elle n'a pas à payer le montant du loyer majoré, car c'est la date à laquelle l'augmentation doit prendre effet qui compte, et non la date à laquelle l'avis réel a été donné au locataire. Dans ce scénario, l'avis d'augmentation de loyer a été donné en 2020, mais il indiquait que la date d'entrée en vigueur de l'augmentation de loyer était fixée au 1^{er} février 2021. Selon l'article 136.1 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, tout avis d'augmentation de loyer devant entrer en vigueur entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2021 est invalide. Dans ce cas, le locataire est donc autorisé à continuer à payer l'ancien montant du loyer.



Q: Je prévois de refaire le toit de mon immeuble locatif en 2022 et j'en ai parlé au locataire. Cependant, ce projet sera coûteux et mon locataire a accepté que j'augmente le loyer de 20 %, est-ce légal?

Non, il ne s'agit pas d'une augmentation de loyer légale, car l'augmentation de loyer convenue ne peut pas dépasser le taux légal annuel d'augmentation des loyers plus 3 %. Si vous souhaitez augmenter le loyer en fonction du projet de toiture, l'augmentation convenue ne peut être supérieure à 4,2 %, ce qui correspond au taux légal annuel d'augmentation des loyers de 2022, à savoir 1,2 % plus 3 %.



Q: Je suis conscient que les propriétés nouvellement construites après le 15 novembre 2018 ne sont pas soumises au contrôle des loyers. L'exemption de loyer m'a motivé à acheter un appartement nouvellement construit dont le transfert de propriété a été effectué en décembre 2020. Mon locataire a emménagé dans le logement le 1^{er} janvier 2021. Cela signifie-t-il que je peux augmenter le loyer d'un montant de mon choix le 1^{er} janvier 2022?

Oui, vous pouvez augmenter le loyer du montant que vous voulez, car vous n'êtes pas plafonné au taux légal annuel d'augmentation des loyers pour 2022. Cependant, vous êtes toujours tenu de donner au locataire un préavis de 90 jours sur l'avis N2 prescrit par la Commission de la location immobilière.



Projet de loi 23 – Loi de 2021 sur la stabilisation des loyers

Le projet de loi 23 – la *Loi de 2021 sur la stabilisation des loyers* – est un projet de loi d’initiative parlementaire qui a été déposé à l’Assemblée législative de l’Ontario par quatre députés du Parti néo-démocrate le 19 octobre 2021.

Le projet de loi proposait les réformes suivantes :

- abroger et remplacer les règles actuelles de l’article 20 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d’habitation* en ce qui concerne la responsabilité du propriétaire d’entretenir un immeuble d’habitation;
- créer un processus permettant aux locataires de s’adresser à la Commission de la location immobilière lorsque le propriétaire ne respecte pas les ordonnances ou les règlements obtenus par médiation;
- établir de nouvelles règles pour le loyer qui peut être facturé à un nouveau locataire;
- élargir les motifs pour lesquels un locataire peut demander à la Commission de la location immobilière une ordonnance déterminant le montant maximal du loyer qui peut être légalement exigé;
- établir un registre des loyers tenu par la Commission de la location immobilière et des règles qui obligent les propriétaires à déposer auprès de la Commission des déclarations qui seront incluses dans le registre; prévoir des conséquences pour le défaut de dépôt et des règles régissant la divulgation de l’information.

Le projet de loi proposait également de modifier la législation sur les services d’aide juridique afin d’exiger qu’une représentation juridique obligatoire soit fournie aux personnes directement concernées par une demande d’augmentation de loyer supérieure au taux légal en vertu de la *Loi de 2006 sur la location à usage d’habitation* auprès de la Commission de la location immobilière.

Le projet de loi 23 a été **rejeté** lors du vote en deuxième lecture le 29 novembre 2021, étant rejeté avec dissidence. Il n’est pas surprenant que le projet de loi 23 ait été rejeté étant donné que plusieurs des concepts proposés, tels que le loyer maximal et le registre des loyers, ont échoué dans des itérations précédentes lorsqu’ils ont été mis en œuvre par des gouvernements dans le passé, et en vertu de la majorité détenue par le Parti conservateur.

Le projet de loi 23 est affiché en ligne à l’adresse <https://www.ola.org/fr/affaires-legislatives/projets-loi/legislature-42/session-2/projet-loi-23>.

Lisez les transcriptions des débats pour comprendre les arguments présentés des deux côtés de la question : <https://www.ola.org/fr/affaires-legislatives/projets-loi/legislature-42/session-2/projet-loi-23/debats>.

Avis de non-responsabilité

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

Série de formations des propriétaires Automne 2021/Hiver 2022



Les présentations de la Landlord’s Self-Help Centre (LSHC) visent à aider les petits propriétaires à se renseigner sur les récentes modifications apportées à la *Loi sur la location à usage d’habitation* en vertu du projet de loi 184 et à comprendre comment ces changements peuvent avoir une incidence sur leurs contrats de location et leurs relations locatives.

La série de l’automne 2021 comprend quatre présentations en direct qui traitent des sujets suivants :

Augmentations de loyer; Avis N12 et N13; Demandes d’inscription à la Commission de la location immobilière après la location; et le Bail standard. Trouvez des enregistrements de la série de formations de l’automne en ligne, au cas où vous les auriez manquées.

Visitez :

<https://landlordselfhelp.com/landlord-education-series/> pour les liens.

Nous donnerons le coup d’envoi de la Landlord Education Series pour l’hiver 2022 le 26 janvier avec **Médiation et résolution de conflits**. Cette présentation sera donnée en partenariat avec TNG Community Services-Conflict Resolution and Training et aidera les petits propriétaires à comprendre la valeur de la médiation et à apprendre comment engager la discussion avec leur locataire ainsi que les processus en place à la Commission de la location immobilière. Inscrivez-vous à l’adresse suivante :

<https://us02web.zoom.us/j/84481212121?pwd=MTI0aDZkdUprTkRlE9YlIiD3k4B73RZfTdQQ7Akce>

Les autres présentations d’hiver sont en cours d’élaboration. Les détails seront publiés sur <https://landlordselfhelp.com/landlord-education-series/> lorsqu’ils seront confirmés.

Commission de la location immobilière : Changements de procédure

La Commission de la location immobilière a mis en œuvre un nouveau système de gestion des cas, le Portail de Tribunaux décisionnels Ontario, à compter du 8 décembre 2021. La transition vers ce nouveau système, qui sera mis en place progressivement, devrait apporter un grand nombre de changements et d'innovations.

Le procureur général de l'Ontario, Doug Downey, a annoncé des plans de modernisation du système judiciaire le 20 mars 2021. Dans le cadre de la Stratégie d'accélération pour la justice, les 14 tribunaux d'arbitrage de l'Ontario passeront à un système numérique de gestion des dossiers. Le Portail de Tribunaux décisionnels Ontario s'inspire d'un système utilisé en Colombie-Britannique et pourrait réduire le nombre de causes nécessitant une audience.

La Commission de la location immobilière est le premier tribunal de l'Ontario à mettre en œuvre le nouveau système de portail, il y aura forcément quelques bogues, comme on peut s'y attendre avec une transition de cette ampleur. Espérons que le nouveau système de gestion des cas ne ralentira pas davantage le processus de la Commission de la location immobilière.

Les propriétaires, les locataires et les prestataires de services juridiques qui se représentent eux-mêmes seront les premiers à faire l'expérience de la variété des fonctions qui exigent que les utilisateurs créent un compte en utilisant leur adresse électronique et un mot de passe. Une fois une demande soumise, la Commission de la location immobilière enverra à toutes les parties un courriel contenant leur numéro de dossier et un NIP unique. Cela facilitera le remplissage des formulaires en ligne, le dépôt des demandes et le paiement des droits. Le portail permettra également aux utilisateurs d'échanger et de consulter des documents avec d'autres parties, de consulter le dossier de demande, de voir l'état d'avancement, de télécharger et d'échanger des éléments de preuve, de recevoir des décisions par voie électronique et d'utiliser un outil de résolution des litiges pour communiquer avec d'autres parties ou demander l'aide d'un agent de règlement des différends de la Commission de la location immobilière.

Dans la phase initiale, les demandes L1, L2, T2 et T6 et les demandes combinées L1/L2 et T2/T6 peuvent être déposées par l'intermédiaire du Portail de Tribunaux décisionnels Ontario ou par courrier/télécopieur à partir du 8 décembre 2021. Ces demandes seront traitées dans le Portail de Tribunaux décisionnels Ontario et pourront être vérifiées par l'entremise du portail. Toutes les autres demandes seront traitées selon l'ancien système, l'état d'avancement pouvant être vérifié sur le site Web. Veuillez noter que les demandes L5 doivent continuer d'être déposées par la poste/courrier ou par l'intermédiaire des bureaux de Service Ontario.

Le système de numérotation des dossiers fait également l'objet de modifications. Les demandes des propriétaires se verront attribuer un numéro de dossier ressemblant à LTB-L-00001-21, tandis que les demandes des locataires seront numérotées LTB-T-00002-21. Les dossiers existants ou les nouveaux dossiers qui ne sont pas des demandes L1, L2, T2 et T6 continueront à utiliser l'ancien format de désignation des dossiers.

Le Portail de Tribunaux décisionnels Ontario comprend également une fonction de règlement des différends en ligne qui accorde aux parties une période de deux semaines à compter de la date de dépôt de la demande pour communiquer entre elles par l'intermédiaire du portail ou pour demander l'aide de l'agent de règlement des différends de la Commission de la location immobilière. Il ne s'agit pas d'une médiation ou d'un arbitrage, mais plutôt d'une exploration de la voie qui serait la plus appropriée.

Si les parties parviennent à un accord, elles peuvent sélectionner le bouton « Entente conclue » et bénéficier d'une assistance pour la rédaction d'une entente formelle. Les parties peuvent également choisir de demander une ordonnance sur consentement.

Lisez la mise à jour de la Commission de la location immobilière sur <https://tribunalsontario.ca/tdo-le-8-decembre-2021-lancement-du-portail-de-tribunaux-decisionnels-ontario/>

AGA du LSHC – Landlord Learning Forum

L'AGA du LSHC et le Landlord Learning Forum (Forum d'apprentissage des propriétaires) ont eu lieu par l'entremise de Zoom le 14 octobre 2021. Si vous n'avez pas pu assister à l'événement en direct ou si vous souhaitez revivre la soirée, un enregistrement de l'événement ainsi que l'ébauche de procès-verbal de l'AGA sont disponibles dans la zone réservée aux membres à l'adresse <https://landlordselfhelp.com/members-lounge/>.

L'AGA – Landlord Learning Forum de 2022 se tiendra en **octobre 2022**, les détails suivront au fur et à mesure que nous chercherons un lieu dans l'espoir de pouvoir organiser un événement en personne. Au printemps ou à l'été 2022, nous vous demanderons de nous faire part de vos idées et de vos suggestions pour le programme.

Restez connecté:...



facebook.com/landlordselfhelp



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