



Bulletin trimestriel

Une publication du Landlord's Self-Help Centre

D'autres nouvelles inquiétantes pour les propriétaires de l'Ontario

Il existe toujours une confusion au sujet du ressort de la Cour des petites créances et de la Commission de la location immobilière (la Commission) sur les questions de location, comme l'a montré la récente décision de la Cour divisionnaire dans l'affaire *Kisleman c. Klerer*, 2019 ONSC 6668. Dans ce dossier, environ onze mois après la fin du bail, le propriétaire (Kisleman) a intenté une action en justice contre les anciens locataires (Klerer) pour des arriérés et des dommages-intérêts.

L'article 87(1) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* indique clairement que pour que le locateur ait le droit de demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance de paiement de l'arriéré, le locataire doit toujours avoir la possession du logement locatif. De plus, l'article 89(1) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* ajoute ce qui suit :

Si le locataire, un autre occupant du logement locatif ou une personne à qui le locataire permet l'accès de l'ensemble d'habitation cause intentionnellement ou par sa négligence des dommages injustifiés au logement ou à l'ensemble et que le locataire a la possession du logement, le locateur peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance exigeant que le locataire paie les coûts raisonnables que le locateur a engagés ou engagera pour réparer ou, si la réparation n'est pas raisonnable, remplacer le bien endommagé.

Il est souligné en caractères gras que la Loi exige que le locataire soit en possession du logement lorsqu'une demande de paiement de l'arriéré ou des dommages-intérêts est déposée auprès de la Commission de la location immobilière. Seulement à condition que le locataire soit toujours en possession du logement, la Commission de la location immobilière a la compétence pour traiter la demande du locateur. Toutefois, dans son analyse aux alinéas 10 à 12, le juge J. Mulligan a fait référence à *Mackie c. Toronto (City)*, 2010 ONSC 3801, *Fong c. Lemieux*, [2016] O.J. No 2695, et *Effrach c. Cherishome Living*, 2015 ONSC 472, et a déduit qu'étant donné que la Commission de la location immobilière a la compétence exclusive pour régler les questions relatives aux propriétaires et aux locataires, c'est à elle qu'il faut s'adresser. Dans sa décision à l'alinéa 13, il a conclu que

Les parties avaient une relation de propriétaire et de locataire, et, à mon avis, rien ne s'oppose au fait que l'action a été intentée après que le locataire n'était plus en possession. Il est clair que les différends de ce genre sont le lot quotidien de la Commission de la location immobilière.

Cette application de la *Loi sur la location à usage d'habitation* par les juges de la Cour des petites créances est problématique pour les locateurs d'habitation de l'Ontario, car ils devront payer la facture pour les pertes subies à la suite des actions du locataire. Si la Commission de la location immobilière ne veut pas s'occuper de la question parce que le locataire n'est plus en possession de ses biens, et que la Cour des petites créances ne veut pas non plus gérer cette situation parce que les problèmes découlent de la location, les propriétaires n'ont plus aucuns recours.

En conclusion, il convient de noter que depuis de nombreuses années, le LSHC fait pression sur le gouvernement pour qu'il modifie la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* afin de permettre aux locateurs de déposer une demande contre un ancien locataire dans l'année qui suit la fin de la location, de façon similaire au droit accordé aux locataires à l'article 29(2) de cette Loi. Une modification de cette nature permettrait de rationaliser le processus, de mieux équilibrer les droits des propriétaires et des locataires et, dans bien des cas, d'éliminer le besoin de recourir à la Cour des petites créances.

La décision de *Kisleman c. Klerer*, 2019 ONSC 6668 constitue un précédent et aura une incidence sur le processus décisionnel dans les cas individuels jusqu'à ce qu'il soit porté en appel et renversé. Comment les propriétaires vont-ils gérer cette situation? Étant donné qu'il n'existe aucun recours pour le recouvrement des sommes dues après la location autre que la Cour des petites créances, il ne faut pas décourager les propriétaires d'utiliser ce forum pour déposer des réclamations pour des sommes dues pour des services publics impayés, des loyers impayés, des coûts de réparation pour des dommages découverts après le départ du locataire, etc. Toutefois, les propriétaires doivent savoir que s'ils présentent une demande à la Cour des petites créances et que l'affaire est contestée avec la partie adverse qui invoque cette décision, la demande risque d'être rejetée. Pour tenter d'éviter cette situation, les propriétaires sont encouragés à être proactifs tout au long de la location en effectuant des inspections d'entretien régulières sur préavis approprié (c.-à-d. trimestrielles), et en agissant immédiatement pour régler les problèmes (signifier les formulaires de la Commission de la location immobilière appropriés).

Dans ce NUMÉRO :



TAAL maintient le règlement des locations à court terme de Toronto. 2
Règlements municipaux et votre locataire. 2
Loi sur les services d'aide juridique. 3
RentSafe TO 3
Augmentation de la compétence monétaire de la Cour des petites créances 3
Conseils d'auto-assistance. 4
Le saviez-vous? 5
Les changements à venir au LSHC. . 6
Taxe sur les maisons vacantes 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
15e étage – 55 ave University
Toronto, Ontario M5J 2H7

Tel: 416-504-5190

Sans frais: 1-800-730-3218

Courriel: info@landlordselfhelp.com

Toll free: 1-800-730-3218

info@landlordselfhelp.com

Financé par :



Le Tribunal d'appel de l'aménagement local (TAAL) maintient le règlement des locations à court terme de Toronto

Le 18 novembre 2019, le Tribunal d'appel de l'aménagement local (TAAL) a accueilli le règlement sur la location à court terme de la ville de Toronto et a avisé la ville de sa décision de rejeter l'appel.

Bien que la décision ait été annoncée par plusieurs comme une bonne nouvelle, ce n'était pas la décision que les propriétaires de logements secondaires espéraient puisque ceux-ci ne seront pas autorisés à louer leurs logements à court terme, même si leur locataire est autorisé à le faire.

Le TAAL a constaté que la réglementation de Toronto avait une base et une justification de planification solides. L'arbitre Scott Tousaw a noté que le processus avait compris « une vaste consultation des intervenants de l'industrie et du public ».

Le conseil de Toronto a adopté le règlement sur la location à court terme en décembre 2017 afin de mettre en œuvre une mesure de contrôle sur ce secteur en essor. Le règlement permet à l'occupant de louer jusqu'à trois pièces de sa résidence principale pour une courte période de 28 jours consécutifs ou moins; ou de louer la totalité de la résidence principale pour une période maximale de 180 jours.

Le règlement exige également que les exploitants ou hôtes de location à court terme s'inscrivent auprès de la ville et paient des frais d'inscription annuels de 50 \$. L'entreprise de location à court terme (c.-à-d. Airbnb, VRBO, Flipkey, etc.) doit payer à la ville des frais de licence de 5 000 \$ et des frais de réservation de 1 \$ pour chaque nuit réservée.

Le règlement peut être consulté à l'adresse suivante : <https://www.toronto.ca/legdocs/municode/toronto-code-547.pdf> (en anglais seulement)

La ville de Toronto a par la suite mis en place la taxe municipale d'hébergement qui oblige les exploitants de locations à court terme à percevoir une taxe d'accueil au taux de 4 %.

Plusieurs propriétaires commerciaux qui exploitent plusieurs logements locatifs à court terme et qui étaient des parties au TAAL ont fait appel de cette décision. Toutefois, le seul propriétaire de logement secondaire qui était partie à l'appel auprès du TAAL ne participe pas à ce processus. La Cour divisionnaire déterminera si un appel peut être interjeté à l'égard de l'allégation selon laquelle la décision du TAAL contenait des erreurs de droit. Les appelants soutiennent que le Tribunal d'appel de l'aménagement local n'a pas fait ce qui suit :

- déterminer l'impact que les locations à court terme auraient sur l'abordabilité du logement;
- préciser comment les dispositions du nouveau règlement de la Ville sur la location à court terme s'appliquent aux locations à court terme, non dans la résidence principale du propriétaire, qui étaient autorisées en vertu de l'ancien règlement.

Si l'appel est accordé, la Cour divisionnaire pourrait soit rejeter entièrement la décision du TAAL, soit ordonner au TAAL d'examiner l'argument soulevé par les locateurs.

Dans l'intervalle, la Ville de Toronto a annoncé qu'elle allait de l'avant avec la réglementation malgré l'appel potentiel et qu'elle mettrait en œuvre le règlement adopté par le Conseil municipal. Une fois le système de permis et d'enregistrement mis en place, les entreprises de location à court terme devront obtenir un permis et les exploitants devront s'inscrire auprès de la Ville et payer l'axe de quatre pour cent,

<https://www.toronto.ca/community-people/housing-shelter/rental-housing-standards/short-term-rentals/> (en anglais seulement).

Mon locataire est-il tenu de respecter les règlements municipaux?

Être locateur d'habitation en Ontario peut être une tâche complexe puisqu'il y a plusieurs lois et règlements que les locateurs doivent suivre en plus de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Bien que cette loi soit la principale loi promulguée par le gouvernement provincial pour réglementer la location en Ontario, les lois promulguées par le gouvernement municipal s'appliquent également aux locations résidentielles. Ces règlements municipaux sont appelés « règlements ». L'objectif de ces règlements est de réglementer un domaine particulier relevant de la compétence de la municipalité correspondante. Un nombre important de problèmes que les locateurs d'habitation ont avec leurs locataires sont régis par la municipalité locale où se trouvent les logements locatifs. Ainsi, ces questions peuvent être réglementées différemment selon l'emplacement géographique où se trouve votre bien de location.

Quelques exemples de problèmes courants réglementés par des règlements municipaux sont liés aux animaux de compagnie, au bruit, au surpeuplement et à l'activité commerciale.

- Animaux de compagnie : Les règlements municipaux dictent le nombre d'animaux de compagnie qu'il est permis aux locataires d'avoir dans le logement locatif.
- Bruit : Les règlements municipaux définissent le bruit, ce qui est considéré comme une nuisance et les périodes pendant lesquelles il n'est pas permis.
- La surpopulation : Les règlements municipaux stipulent combien de personnes sont autorisées à occuper une propriété en fonction de la superficie de la propriété en question.
- Activité commerciale : Les règlements municipaux déterminent les endroits qui sont zonés pour l'activité commerciale ou pour l'exploitation d'une entreprise.

Afin d'éviter tout litige inutile avec votre locataire, vous devriez d'abord vous renseigner pour savoir si l'acte présumé contrevenant est contraire aux règlements municipaux. Veuillez communiquer avec la municipalité où se trouve votre propriété pour obtenir de plus amples renseignements sur ses règlements.

Si votre locataire enfreint les règlements, vous pouvez peut-être mettre fin à la location. Pour obtenir des conseils juridiques quant à la question de savoir si vous pouvez ou non signifier un avis d'éviction fondé sur une infraction au règlement municipal, communiquez avec un fournisseur de services juridiques.

Annnonce de l'annulation des futures réductions du financement de l'aide juridique

Le procureur général, Doug Downey, a annoncé que les compressions successives du financement d'Aide juridique Ontario prévues par la province, soit 31 millions de dollars supplémentaires en 2020-21 et 164 millions de dollars en 2021-22, ont été annulées. Toutefois, la réduction du financement de 133 millions de dollars pour 2019-2020, qui a entraîné des coupes importantes dans les programmes d'Aide juridique Ontario, y compris dans le réseau des cliniques juridiques communautaires, sera maintenue.

Loi pour un système judiciaire plus efficace et plus solide

La province a déposé le projet de loi 161, *Loi de 2019 pour un système judiciaire plus efficace et plus solide*, un projet de loi omnibus qui modifiera plus de 20 lois différentes, y compris la *Loi sur les services d'aide juridique*.

Les modifications proposées à cette dernière visent à moderniser la loi et à donner à Aide juridique Ontario l'indépendance et le pouvoir d'établir des règles et de modifier les politiques et les règlements. Elles mettront également en œuvre des processus qui obligent Aide juridique Ontario à consulter les intervenants juridiques et le public avant d'apporter des changements qui touchent le système d'aide juridique.

La *Loi sur les services d'aide juridique* continuera de reconnaître les cliniques communautaires indépendantes, le droit des pauvres, le fait que les cliniques sont régies par des conseils d'administration provenant des collectivités, que les cliniques évaluent les besoins de leurs collectivités et déterminent les services à offrir pour répondre à ces besoins.

Augmentation du loyer en 2020?

Le montant de la ligne directrice pour les augmentations de loyer prises en 2020 est de **2,2 %**, sauf si le logement est exonéré en vertu de l'article 6.1 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Les propriétaires sont autorisés à augmenter le loyer une fois tous les 12 mois pour les locataires existants en utilisant le formulaire N1 - Avis d'augmentation de loyer et doivent donner un préavis d'au moins 90 jours de l'augmentation de loyer.

Les nouveaux modules d'apprentissage du LSHC vous aideront à remplir de nombreux formulaires de la Commission de la location immobilière fréquemment utilisés, y compris l'Avis d'augmentation de loyer N1, que vous trouverez à l'adresse :

<https://landlordselfhelp.com/landlord-learning-modules/> (en anglais seulement)

Nous avons affiché la version audio des modules d'apprentissage dans notre répertoire de conseils judiciaires au cas où ce serait votre préférence :

<https://landlordselfhelp.com/podcast/n1-notice-of-rent-increase/> (en anglais seulement)

Qu'est-ce que RentSafe TO?

RentSafe TO est le programme d'application des règlements municipaux qui veille à ce que les propriétaires de bâtiments respectent les normes relatives aux propriétés et à l'entretien. Le programme régit les propriétés multirésidentielles qui ont trois étages ou plus et qui contiennent 10 unités ou plus.

RentSafe TO a été mis en œuvre le 1er juillet 2017 en vertu du chapitre 354 du Code municipal afin de s'assurer que les locataires disposent d'un espace adéquat, sécuritaire et bien entretenu. Les propriétaires sont tenus de s'inscrire auprès de RentSafe TO et de renouveler leur inscription chaque année. Les frais d'inscription sont basés sur le nombre d'unités (actuellement de 11,02 \$ par unité).

Le programme correspond à la solution de rechange à un système de délivrance de permis aux propriétaires et exige qu'une évaluation de chaque immeuble d'appartements à Toronto soit effectuée au moins une fois tous les trois ans. L'évaluation comprend l'inspection des éléments suivants :

- Espaces communs et terrains
- Commodités, c'est-à-dire les piscines et les aires de loisirs
- Ascenseurs
- Gestion des déchets et du recyclage
- Éclairage
- Systèmes mécaniques tels que le chauffage et la ventilation
- Stationnements et garages
- Systèmes de sécurité
- Structure
- Propreté générale du bâtiment et des espaces communs.

Le propriétaire du bâtiment reçoit un rapport sur les résultats de l'inspection et une note d'évaluation du bâtiment. La note d'évaluation détermine si un audit complet du bâtiment est nécessaire. Les coûts et les amendes pour le programme et la non-conformité comprennent les suivants :

- Évaluation des bâtiments, une fois tous les trois ans, sans frais;
- Audit – si nécessaire, frais d'administration de 1 870,33 \$ plus frais d'inspection de 113,05 \$ l'heure (minimum d'une heure);
- Les amendes ordinaires varient entre 100 et 1 000 \$;
- Assignation à comparaître, si la personne est reconnue coupable, l'amende peut atteindre 100 000 \$;
- Amende continue de 10 000 \$ par jour;
- Amendes croissantes jusqu'à un maximum de 100 000 \$.

Rendez-vous à RentSafe TO : <https://www.toronto.ca/community-people/housing-shelter/rental-housing-standards/apartment-building-standards/rentsafeto-for-building-owners/> (en anglais seulement)

Augmentation de la compétence monétaire de la Cour des petites créances

La province a annoncé que la compétence monétaire de la Cour des petites créances passera de 25 000 \$ à 35 000 \$ à compter du 1er janvier 2020. Les demandeurs qui ont une réclamation déposée en Cour supérieure au montant de 35 000 \$ ou moins peuvent demander qu'elle soit transférée à la Cour des petites créances si les parties en conviennent ou si le tribunal rend une ordonnance. Le procureur général Doug Downey a également fait remarquer que cette augmentation permettra à un plus grand nombre de personnes de déposer des réclamations et d'y répondre en ayant recours à une représentation moins coûteuse, comme les parajuristes, les étudiants en droit et l'autoreprésentation. Pour obtenir des détails complets sur la compétence monétaire et des liens vers des renseignements et des ressources utiles sur la Cour des petites créances, visitez <https://www.attorneygeneral.jus.gov.on.ca/french/courts/scc/>.

Les propriétaires déposent généralement des réclamations auprès de la Cour des petites créances pour recouvrer les montants impayés dus par un ancien locataire, ce qui comprend souvent les services publics impayés, les loyers impayés et les dommages aux locaux découverts après que le locataire a quitté les lieux.

La compétence monétaire de la Commission de la location immobilière est établie en vertu de l'article 207 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, dont le paragraphe (1) stipule que « La Commission peut, si elle en a par ailleurs la compétence, ordonner le paiement à qui que ce soit de sommes jusqu'à concurrence du plus élevé de 10 000 \$ et de la compétence d'attribution de la Cour des petites créances. » Par conséquent, la compétence monétaire de la Commission de la location immobilière passera également à 35 000 \$ le 1er janvier 2020.

Conseils d'auto-assistance

Dans ce numéro des **Conseils d'auto-assistance**, nous discutons de l'importance de s'assurer que votre logement ou immeuble locatif est légal avant d'acheter ou de louer. Nous vous conseillons de faire des recherches approfondies sur les lois et règlements qui vous régiront et qui régiront votre propriété locative.

Logement légal

En plus des lignes directrices établies par la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, vous devez également vous conformer aux règlements provinciaux et municipaux; ceux-ci comprennent, sans s'y limiter, le *Code de prévention des incendies*, la *Loi sur le code du bâtiment* et la *Loi sur l'aménagement du territoire*. En suivant le processus défini par la municipalité locale, les propriétaires peuvent s'assurer que leurs logements locatifs sont conformes aux exigences de zonage et respectent les normes établies en matière de santé, de sécurité, de propriété et d'entretien. En tant que propriétaire, le respect des exigences de conformité assurera une plus grande tranquillité d'esprit et réduira le risque et le potentiel de responsabilité.

Exigences des règlements municipaux

Il est très important que vous vous renseigniez sur les exigences réglementaires de votre municipalité. Dans certaines municipalités, l'enregistrement ou la délivrance de permis est obligatoire. Les frais et le processus varieront selon les règles établies dans chaque municipalité. Consultez le répertoire des services à www.secondsuites.info (en anglais seulement). Vous y trouverez des renseignements sur l'aménagement d'un deuxième appartement dans votre région, les exigences locales en matière de sécurité incendie, le service de construction le plus proche et le service local de zonage et de planification.

Exigences de la *Loi sur la location à usage d'habitation*

L'article 20(1) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* énonce la responsabilité du propriétaire en matière de réparation et précise que :

Le locateur garde l'ensemble d'habitation, y compris les logements locatifs qui s'y trouvent, en bon état, propre à l'habitation et conforme aux normes de salubrité, de sécurité et d'entretien, ainsi qu'aux normes relatives à l'habitation. 2006, c. 17, art. 20 (1).

Résiliation d'une location

En vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, il existe des moyens juridiques spécifiques pour mettre fin à une location. Malheureusement, si le responsable des règlements détermine que votre logement n'est pas conforme légalement, cela ne signifie pas que le locataire doit l'abandonner immédiatement. Dans de tels cas, les propriétaires sont souvent coincés entre deux exigences légales : celle de se conformer aux règlements de la municipalité dans laquelle votre propriété est située, et celle de se conformer aux règles et aux procédures en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

Un avis d'infraction ou un ordre de travail émis par la municipalité ne signifie pas nécessairement que vous pouvez mettre fin à la location. Par exemple, si l'avis vous demande de vous conformer à certaines normes municipales en matière de propriété, vous n'avez d'autre choix en tant que propriétaire que de vous conformer et de rendre ce logement légal. Le locataire n'est pas tenu de quitter le logement à moins que les travaux soient si importants qu'ils nécessitent un permis de construction. Si un ordre de travail de la Ville vous intime de vous conformer et que vous avez besoin d'un permis de construction, vous pouvez signifier au locataire le **formulaire N13 – Avis de fin de location parce que le propriétaire veut démolir le logement locatif, le réparer ou le convertir à un autre usage**.

La meilleure approche est de parler avec votre locataire pour déterminer s'il serait prêt à partir et à signer le formulaire **N11 : Convention de résiliation de la location**. Vous devrez peut-être offrir un incitatif (c.-à-d. de l'argent pour compenser les frais de déménagement, etc.) pour démontrer votre bonne volonté au locataire et obtenir son accord.

Conseils

- Il incombe au propriétaire de s'assurer qu'un logement locatif est à la fois légal et sécuritaire pendant toute la durée de la location.
- Si vous achetez un bien immobilier comportant un logement locatif, ne supposez pas qu'il est légal du fait qu'il est déjà en place. De nombreux propriétaires s'attirent des ennuis en faisant cette supposition. Assurez-vous donc de faire vos recherches pour confirmer que le logement est autorisé et conforme aux normes en matière de propriété.
- Si vous envisagez d'ajouter un logement accessoire dans votre propriété actuelle, consultez le site www.secondsuites.info (en anglais seulement) et lisez notre Guide de création d'un logement accessoire pour connaître les exigences légales et municipales et le processus de création d'un nouveau logement.
- Assurez-vous que le logement est conforme aux règlements du code des incendies. Les propriétaires ne devraient pas mettre la santé et la sécurité de leurs locataires en danger. L'article suivant décrit ce qui pourrait arriver si les propriétaires ne se conforment pas aux normes requises : <https://www.msn.com/et/canada/canada/nouvelles/maison-pannel-ondulé-le-pay-aurait-13-million-de-dommages-et-norman-killed-in-brace-A-A-12-10m> (en anglais seulement)

Le saviez-vous?

Q: Le bail que j'avais avec mon locataire est arrivé à terme. Le locataire me paie maintenant son loyer chaque mois. Je prévois emménager dans le logement et je vais signifier l'avis approprié (formulaire N12). Cependant, je ne sais pas combien de temps je vais y vivre en raison de ma situation professionnelle. Qu'arrivera-t-il si je n'y habite pas pendant les douze mois complets?



En fait, si votre locataire découvre que vous ne vivez pas dans le logement, il peut déposer une demande auprès de la Commission de la location immobilière en alléguant que vous avez donné un avis de mauvaise foi. La Commission de la location immobilière tiendra une audience à laquelle vous devrez assister pour expliquer votre situation et la raison pour laquelle vous n'y vivez pas. La Commission pourrait rendre une ordonnance visant à indemniser le locataire pour ses frais de déménagement et combler la différence de loyer qu'il a assumé ou qu'il assumera pendant un an. Elle pourrait même vous infliger une amende.



Q: J'ai un locataire qui a emménagé il y a quelques mois. À l'époque, il ne pouvait pas verser le loyer du dernier mois, mais il a promis par écrit qu'il la paierait en plusieurs versements. À ce jour, il n'a toujours pas versé ce montant correspondant au dernier mois de loyer et n'a pas payé son loyer depuis trois mois. Je lui ai signifié l'avis de non-paiement de loyer (formulaire N4) et j'ai inclus le montant du dernier mois qu'il n'a toujours pas payé. À l'audience à la Commission de la location immobilière, on m'a dit que le formulaire N4 était invalide parce que j'avais inclus le montant du dernier mois à titre d'arriéré. Quelle erreur ai-je commise?

En vertu de l'article 106(1) de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, le locateur peut exiger que le locataire verse le dépôt de loyer du dernier mois, à condition que le propriétaire le fasse au plus tard lors de la signature du bail. Si le locataire ne paie pas le dépôt avant d'emménager, le propriétaire ne peut plus exiger du locataire qu'il le paie et si le propriétaire le réclame au moyen d'un avis de résiliation anticipée pour non-paiement du loyer, l'avis ne sera pas valide parce que le dépôt n'est pas considéré comme un arriéré de loyer.



Q: J'ai un bail avec un locataire pour lequel sa mère s'est portée garante. Le locataire a cessé de payer le loyer et je lui ai signifié le formulaire N4 en nommant le locataire et la garante. À l'audience, on m'a informé que la garante n'était pas un locataire et qu'elle ne peut donc pas être nommée sur l'ordonnance. Que puis-je faire maintenant?

Vous ne pouvez pas nommer le garant ou la garante sur l'avis de non-paiement du loyer, car il ou elle n'est pas considéré comme un locataire. La Commission de la location immobilière ne rend pas d'ordonnance contre les garants parce qu'ils ne sont pas locataires. La seule façon de procéder dans ce cas est de mettre fin à la location en raison du non-paiement du loyer, puis de déposer une réclamation à la Cour des petites créances contre le garant si vous ne pouvez pas recouvrer le montant dû auprès du locataire.

Q: Je loue ma maison pour la première fois et je viens de découvrir que je dois utiliser un formulaire de location standard. Je l'ai examiné, mais certaines conditions que j'aimerais inclure ne figurent pas dans le bail. Comment devrais-je procéder?

Le bail standard contient des clauses obligatoires et des informations standard. Toutefois, les locateurs peuvent ajouter des clauses à l'article 15 du bail standard pour inclure certaines dispositions et responsabilités relatives à la convention de location ou à l'immeuble locatif. Les conditions supplémentaires devront cependant toujours être conformes à la loi, sans quoi elles pourraient ne pas être exécutoires.



Q: Je loue l'étage supérieur de ma maison depuis environ un an, mais les locataires ont cessé de payer le loyer il y a deux mois et ils ont aussi causé des dommages à la propriété. Ils m'ont informé qu'ils allaient déménager, mais ils ne m'ont pas donné de préavis écrit. Je me demande si je devrais quand même leur donner un avis pour les arriérés de loyer et les dommages-intérêts ou si je devrais simplement attendre leur départ et déposer ensuite une requête devant la Cour des petites créances. Que suggèreriez-vous?

Il serait souhaitable de signifier les avis appropriés pour le non-paiement du loyer (formulaire N4) et les dommages-intérêts (formulaire N5) pendant que les locataires sont encore en possession du logement, puis de procéder aux demandes auprès de la Commission de la location immobilière pour obtenir une ordonnance d'éviction et les arriérés de loyer et de dommages-intérêts. Voici un lien vers des instructions, étape par étape, sur la façon de remplir les formulaires, y compris les formulaires N4 et N5 <https://landlordselfhelp.com/landlord-learning-modules/> (en anglais seulement)



Q: Une clause dans mon contrat de bail stipule que si le loyer est en retard de plus de cinq jours, le locataire doit payer des frais de retard à concurrence de 3 %. Le locataire me dit maintenant qu'il n'a pas à payer de frais de retard et que c'est illégal. Est-ce vrai?

Le locataire a raison. La loi ne permet pas aux propriétaires d'imposer une pénalité ou des frais de retard. Les seuls frais permis en ce qui concerne le loyer sont les frais pour chèques sans provision facturés par une institution financière et le paiement de frais d'administration, ne dépassant pas 20 \$, pour un chèque sans provision.



Quoi de neuf?

Les changements à venir au LSHC...

Le LSHC changera sa façon de gérer les services à la clientèle à compter de janvier 2020. Le changement de modèle de fonctionnement découle de la réduction de 20 % du financement de base imposée plus tôt cette année par suite des réductions du financement provincial de l'aide juridique.

L'incidence de la réduction de 133 000 \$ de la capitalisation sur la capacité du LSHC à maintenir la même prestation de services a été importante et a mis en évidence le risque et la possibilité d'insolvabilité en raison de la dépendance à l'égard d'un seul bailleur de fonds. Heureusement, le LSHC a pu utiliser les cotisations des membres qui s'étaient accumulées pendant plusieurs années pour combler le déficit de financement en 2019-2020.

Le LSHC a établi qu'il lui était essentiel d'explorer et de mettre en œuvre un modèle d'exploitation durable et d'adopter des stratégies d'entreprise lui permettant de trouver des options viables pour ce qui est de la collecte de fonds.

En novembre 2019, le LSHC a distribué un sondage exhaustif à la communauté des petits propriétaires afin d'obtenir des commentaires sur une variété d'options de financement visant à soutenir un modèle d'exploitation plus durable. Les commentaires que nous avons recueillis ont donné les résultats suivants :

- **90 %** des répondants au sondage ont appuyé la notion selon laquelle les utilisateurs devraient contribuer à l'organisation par le biais du programme d'adhésion et ont appuyé l'augmentation des cotisations. Certains se sont montrés préoccupés concernant l'accès au service pour les petits propriétaires admissibles sur le plan financier.
- Une majorité de répondants ont appuyé l'idée que le LSHC explore les possibilités de partenariat avec des organismes liés au marché de la location résidentielle afin de générer des fonds.
- Nous avons obtenu une réponse mitigée concernant la possibilité de demander le statut d'organisme de bienfaisance. Il faut faire d'autres recherches.

Le conseil d'administration du LSHC a adopté une résolution pour le lancement dès janvier 2020 d'un programme d'adhésion obligatoire qui maintiendra les droits d'adhésion à vie existants tout en conservant une catégorie d'adhésion annuelle. Le LSHC créera une nouvelle catégorie de membres dite « ADMISSIBLE » qui dispensera des frais d'adhésion les personnes qui répondent aux lignes directrices d'Aide juridique Ontario en matière d'admissibilité financière.

L'admissibilité sera établie selon un processus de présélection en deux étapes qui comprendra une présélection téléphonique suivie d'un formulaire écrit.

Les fonds générés par le programme d'adhésion nous permettront d'interfinancer le budget de fonctionnement, ce qui représente une étape importante vers l'amélioration de la capacité du LSHC à continuer d'offrir une gamme de services bien équilibrés à la petite communauté de propriétaires de l'Ontario. Le changement appuiera également notre objectif d'augmenter les ressources qui soutiennent la croissance d'une communauté bien informée qui suit l'évolution de l'environnement réglementaire et se montre en général sensible à la façon dont les règles accommodent la location de locaux d'habitation et les relations entre les parties.

Thank you in advance for your support!

Taxe sur les maisons vacantes : sujet remis sur le tapis pour les propriétaires de Toronto?

Ana Bailao, conseillère municipale de Toronto et présidente du Comité de l'urbanisme et du logement, exhorte la ville à envisager de nouveau la taxe applicable aux maisons vacantes comme outil pour faire grandir le parc de logements locatifs de Toronto.

Le personnel du LSHC s'adresse à des centaines de petits propriétaires chaque mois. Nous ne sommes pas sans ignorer qu'il y a beaucoup de logements locatifs vacants à Toronto qui ont été abandonnés volontairement en raison du manque de protection accordée aux petits propriétaires en vertu de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

Voici des exemples typiques des raisons pour lesquelles les petits propriétaires ont choisi de se retirer du secteur de la location et préfèrent laisser les logements vacants :

- Le propriétaire louait autrefois le logement, mais à un moment donné, le locataire n'a pas payé son loyer. Le propriétaire a donc dû entreprendre le processus de résiliation qui a duré plusieurs mois et a coûté des milliers de dollars une fois les pertes de loyer, de salaire, de frais, etc. comptabilisées. Il préfère donc ne plus le louer.
- Le propriétaire est un aîné et n'est pas intéressé par le marché immobilier ou n'a pas les connaissances ou les moyens financiers de louer sa propriété.
- Le propriétaire a des enfants qui font des études loin et qui retournent à la maison familiale chaque année pendant plusieurs mois. Comme la *Loi sur la location à usage d'habitation* ne contient pas de disposition sur les contrats de location fixe à court terme qui feraient en sorte que le propriétaire puisse récupérer la possession du logement locatif pour que ses enfants l'occupent, le propriétaire ne loue pas sa propriété. De plus, la réglementation touchant la location à court terme à Toronto interdit à ce propriétaire d'offrir le logement locatif au marché de la location à court terme parce qu'il s'agit d'un logement secondaire.
- L'évaluation foncière reconnaît l'existence d'un logement locatif. Mais il n'a pas été loué depuis de nombreuses années et ne répond pas aux normes actuelles en matière de propriété. Le propriétaire n'a pas les ressources financières nécessaires pour assurer la conformité du logement aux normes et a choisi de laisser l'endroit vacant.

La crise du logement l'emporte-t-elle sur les droits des propriétaires qui se sont retirés du secteur de la location? Nous surveillons l'évolution de la taxe sur les maisons vacantes et nous vous tiendrons au courant de l'évolution future du marché.

Stay connected ...



www.facebook.com/landlordselfhelp



Avis de non-responsabilité

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