



# Bulletin trimestriel

Une publication du Landlord's Self-Help Centre

## Campagne pour le rétablissement du moratoire sur les expulsions

Une campagne demandant au gouvernement de rétablir le moratoire sur les expulsions est en cours et la députée Suze Morrison, porte-parole du NPD pour les droits des locataires, mène la charge et presse le gouvernement de signer un décret d'urgence interdisant les expulsions résidentielles pour le reste de la pandémie de COVID-19.

Le 8 décembre 2020, la motion de Morrison qui visait à rétablir le moratoire temporaire sur les expulsions résidentielles jusqu'à ce que l'Ontario entre dans une période de rétablissement post-pandémie et qui interdit les expulsions pour non-paiement de loyer durant la pandémie de COVID-19 a été adoptée avec le consentement unanime de la Chambre. Elle appelle maintenant le gouvernement Ford à agir et à signer un décret d'urgence.

### Blitz d'expulsion

Les défenseurs des locataires ont qualifié le récent calendrier des audiences à la Commission de la location immobilière (CLI) de blitz d'expulsion et ont mis en évidence des problèmes très préoccupants concernant la manière dont les demandes sont traitées. Il n'est dans l'intérêt d'aucune des parties, locataire ou propriétaire, de traiter les demandes d'une manière qui ne leur permet pas de participer.

Si la transition récente vers un format d'audience électronique et l'utilisation de la technologie vont peut-être durer, il convient de prendre en considération la capacité des parties qui n'ont pas les compétences et les connaissances requises pour naviguer dans une technologie peu familière à se préparer et à participer efficacement à des audiences électroniques.

Si l'une des parties demande la révision d'une ordonnance ou cherche à faire appel d'une décision qui a empêché sa participation équitable, il y aura de longs délais pour résoudre les problèmes.

### Programme d'allègement des loyers

En pleine deuxième vague de la pandémie de COVID-19 et à une époque où nous faisons face à la menace d'un nouveau moratoire sur les expulsions, il est temps de parler de mesures d'aide.

Les propriétaires, notamment les petits propriétaires, sont pris au milieu de ce dilemme. Ces petits fournisseurs de logements locatifs sont absolument indispensables si l'on souhaite fournir les logements locatifs abordables dont l'Ontario a tant besoin. Les petits propriétaires s'accrochent à peine à leur maison; certains n'ont pas reçu de loyer depuis mars 2020 ou avant.

Soyons réalistes, la plupart des petits propriétaires sont dans le secteur de la location parce qu'ils ont besoin de l'argent généré par ce loyer pour pouvoir couvrir le coût de leur propriété et effectuer leurs paiements hypothécaires. Ils ont un emploi et des obligations financières, et font face aux mêmes défis économiques que leurs locataires, notamment les licenciements et les pertes d'emploi. De nombreux petits propriétaires ne peuvent pas reporter leurs paiements hypothécaires parce qu'ils n'ont pas droit à un report et ne peuvent pas se permettre les pénalités et les augmentations des coûts de report auxquelles ils feront face plus tard.

Le secteur résidentiel a grandement besoin d'un programme d'allègement des loyers qui soulagerait tant les locataires que les propriétaires. En mars 2020, la Fédération of Rental-housing Providers of Ontario (Fédération des fournisseurs de logements locatifs de l'Ontario) a proposé au gouvernement de mettre en place et de financer le Programme d'aide à la location de l'Ontario. Dans le cadre de la proposition de la Fédération, le programme d'une durée limitée fournirait des prêts sans intérêt pour aider les locataires à faire face aux coûts de location jusqu'à ce que la crise de COVID-19 soit passée. Il serait aussi doté d'une option permettant de renoncer aux prêts liés aux niveaux de revenus à l'avenir, et les propriétaires administreraient le processus de demande et prendraient en charge le coût du déficit de la location jusqu'à ce que le gouvernement reçoive le supplément – il semble que la province n'ait pas souhaité mettre cette proposition à exécution.

## Dans ce NUMÉRO :



Contrat de location privée à usage d'habitation (Formulaire de bail standard) . . . . .	2
Projet de loi 204, <i>Loi de 2020 visant à soutenir les locataires et les petites entreprises</i> . . . . .	2
Tribunaux décisionnels Ontario	
Directive de pratique sur la forme des audiences . . . . .	3
Dérégulation de logement vacant .	3
Conseils Utiles . . . . .	4
Le saviez-vous? . . . . .	5
La taxe de Toronto sur les logements vacants . . . . .	6
Projet de loi 205 - <i>Loi de 2020 visant à protéger les locataires contre les expulsions illégales</i> . . . . .	6
Assemblée générale annuelle et forum des propriétaires 2020 . . . .	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

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

### Financé par:



LEGAL AID ONTARIO  
AIDE JURIDIQUE ONTARIO

## Contrat de location privée à usage d'habitation (Formulaire de bail standard)

Le contrat de location privée à usage d'habitation (Formulaire de bail standard) a été modifié et le nouveau formulaire est disponible depuis le 3 décembre 2020. Ces modifications ont été apportées pour refléter les changements apportés par le projet de loi 184, soit la *Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire*, et le projet de loi 204, soit la *Loi de 2020 visant à soutenir les locataires et les petites entreprises*.

Pendant la période de transition de trois mois allant de décembre 2020 à février 2021, le nouveau formulaire peut servir aux contrats de location écrits conclus à partir du 3 décembre 2020. Toutefois, l'utilisation du formulaire deviendra **obligatoire** à partir du 1<sup>er</sup> mars 2021. Voici quelques-unes des mises à jour :

- Améliorations techniques
  - Mises à jour du site Web de la CLI et du numéro de téléphone de l'appareil de télécommunication pour les malentendants dans l'annexe
  - Ajout de l'option de signature électronique pour les cas où le propriétaire et le locataire consentent à signer le bail par voie électronique
- Informations supplémentaires et modifications reflétant les récents changements apportés à la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*
  - On a supprimé la note concernant les compteurs dans les appartements, car les propriétaires ne sont plus tenus de fournir des informations sur la consommation d'électricité aux futurs locataires.
  - On a ajouté les amendes pour les infractions à la *Loi* aux nouveaux montants.
  - On a ajouté des informations sur les expulsions sans faute qui obligent le propriétaire à verser une indemnité.
  - On a inclus les logements exemptés dans les renseignements sur les augmentations de loyer.

**[Remarque :** Ces exemptions ne s'appliquent pas dans le cadre du gel des loyers pour 2021.]

Le bail standard s'applique à la plupart des baux à usage d'habitation en Ontario, notamment les maisons individuelles et jumelées, les immeubles d'habitation, les condominiums et les parties privatives secondaires (c'est-à-dire les appartements au sous-sol). Il est très important que les propriétaires s'assurent qu'ils utilisent ce document obligatoire et ne se fient pas à d'autres formulaires (c'est-à-dire leur propre contrat écrit ou les formulaires des agents immobiliers).

La nouvelle version du formulaire se trouve sur le site Web du ministère des Affaires municipales et du Logement à <http://www.forms.ssb.gov.on.ca/mbs/ssb/forms/ssbforms.ns/f/?OpenDatabase&ENV=WWF> et sur le site Web du Landlord's Self-Help Centre à [www.landlordselfhelp.com](http://www.landlordselfhelp.com). Également disponibles, des guides multilingues fournissent de plus amples informations sur le formulaire de bail standard et comprennent des exemples de dispositions légales et illégales qu'on peut trouver dans la section des termes supplémentaires.

Decembre 2020

## Projet de loi 204, Loi de 2020 visant à soutenir les locataires et les petites entreprises

Le 30 septembre 2020, la province a adopté le projet de loi 204, soit la *Loi de 2020 visant à soutenir les locataires et les petites entreprises*, et a reçu la sanction royale le 1<sup>er</sup> octobre 2020. La *Loi* comprend plusieurs annexes qui contiennent des amendements à diverses lois. Ainsi, l'annexe 7 contient des amendements à la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

Le projet de loi 204 prévoit qu'aucun propriétaire ne peut augmenter le loyer demandé à un locataire pendant la période de gel des loyers, même s'il lui a remis un avis d'augmentation avant le jour où le projet de loi 204, soit la *Loi de 2020 visant à soutenir les locataires et les petites entreprises*, a reçu la sanction royale.

Le gel des loyers sera appliqué de manière quelque peu inégale en fonction de la date anniversaire. Par exemple, si la date d'anniversaire de l'augmentation de loyer est en décembre, le propriétaire ne donnera pas d'augmentation de décembre 2021, mais il pourra signifier à son locataire un avis d'augmentation de loyer dont la date d'effet sera le 1<sup>er</sup> janvier 2022. Les propriétaires dont l'anniversaire d'augmentation de loyer est en janvier seront les plus touchés par le gel. Tous les propriétaires pourraient potentiellement augmenter le loyer le 1<sup>er</sup> janvier 2022 puisqu'ils doivent laisser passer au moins 12 mois depuis la dernière date d'augmentation.

Bien que la législation gèle les loyers de la plupart des logements à usage d'habitation en 2021, elle prévoit les exceptions suivantes :

- Le logement qui est décrit à l'alinéa 6 (1) (a) ou (b);
- Une augmentation de loyer donnée conformément à un accord en vertu de l'article 121 ou 123;
- Une augmentation autorisée en vertu du paragraphe 126 (10) ou de l'article 127 pour les raisons suivantes :
  - augmentations extraordinaires du coût des taxes et redevances municipales;
  - dépenses d'investissement admissibles;
  - frais de fonctionnement des services de sécurité.
- Une augmentation du loyer payable par un cessionnaire en vertu d'un contrat de location d'un emplacement de maison mobile ou d'un emplacement sur lequel se trouve une maison à bail foncier conformément à l'article 165.

L'exception des articles 121 et 123 correspond à la disposition de la *Loi sur la location à usage d'habitation* qui permet à un propriétaire et à un locataire de conclure un accord pour augmenter (ou diminuer) le loyer lorsqu'un service ou une installation est ajouté (ou retiré).

### Modules de formation pour les propriétaires

Le Landlord's Self Help Centre (LSHC) a produit une série de modules d'apprentissage fournissant des instructions étape par étape sur la manière de remplir correctement les formulaires de la CLI afin de garantir que les petits propriétaires évitent les erreurs courantes coûteuses.

Nous avons récemment publié les affaires des locataires (4 scénarios différents); l'expulsion par le shérif; la sous-location d'un logement locatif et l'attribution d'un logement. Voir le répertoire complet à <https://landlordselfhelp.com/landlord-learning-modules/>.

## Tribunaux décisionnels Ontario Directive de pratique sur la forme des audiences

Tribunaux décisionnels Ontario a publié une directive de pratique modifiée sur la forme de ses audiences, qui se trouve à l'adresse

<https://tribunalsontario.ca/documents/TDO/Practice-Direction-on-Hearing-Formats-FR.html>.

Les audiences se feront par vidéo, au téléphone ou par écrit, sauf si un format différent est nécessaire pour répondre à un besoin lié au [Code des droits de la personne](#) ou si une partie peut établir que le format d'audience spécifié est inéquitable.

Il n'y a que deux exceptions à une audience écrite ou électronique :

- La première exception est qu'on peut prévoir une audience en personne si une partie peut établir qu'elle est nécessaire pour répondre à un besoin lié au Code des droits de la personne de l'Ontario.
- La deuxième exception est lorsqu'une partie peut établir que le format de l'audience est inéquitable.

Ces dernières semaines, les défenseurs des droits des propriétaires et des locataires ont fait part de leurs préoccupations concernant le déroulement et la cadence des audiences de la CLI et ont dressé une longue liste de problèmes, notamment : les demandes perdues déposées par voie électronique et par télécopieur, les avis d'audience non signifiés et divers problèmes technologiques rencontrés avant et pendant les audiences.

### La CLI met à jour ses règles et directives

Les récentes modifications apportées par le projet de loi 184, soit la *Loi de 2020 visant à soutenir les locataires et les petites entreprises* ont entraîné des révisions des règles de procédure, des directives d'interprétation, des instructions pratiques et des formulaires de la CLI.

En août 2020, la CLI a organisé une consultation publique des parties prenantes et, à la suite de cette consultation et des commentaires reçus, elle a révisé les règles de pratique et les directives d'interprétation qui sont en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2020. Les mises à jour se trouvent à <https://tribunalsontario.ca/cli/regles-directives-de-pratique-et-lignes-directrices/>. Elle prévoit que les formulaires mis à jour seront disponibles sous peu.

La CLI a également annoncé la nomination de 30 adjudicateurs à temps plein et de 35 adjudicateurs à temps partiel pour entendre ses affaires. Elle prévoit faire entendre en novembre et en 2021 les demandes en suspens pour non-paiement de loyer et pour expulsion pour non-paiement de loyer qui ont été déposées jusqu'au 31 août.

On a publié le résumé des contributions à la consultation reçues par la CLI sur le site <https://tribunalsontario.ca/documents/TDO/Practice-Direction-on-Hearing-Formats-FR.html>.

### Dérégulation des logements vacants Un outil essentiel pour les petits propriétaires

Les médias ont beaucoup parlé ces derniers temps de la fin du contrôle des logements vacants, qui est une disposition clé de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*. Si vous êtes un petit propriétaire, l'idée de perdre le contrôle

d'un logement vacant devrait vous inquiéter, voire vous indigner.

Le lobby des locataires préconise la fin du contrôle des logements vacants comme mesure visant à garantir que les logements locatifs en Ontario restent abordables. Les petits propriétaires fournissent environ 500 000 logements locatifs dans tout l'Ontario et la dérégulation des logements vacants est un outil essentiel qui leur permet de rester dans le secteur de la location et de maintenir leurs logements sur le marché.

La dérégulation des logements vacants permet aux propriétaires de fixer un nouveau loyer lorsqu'un contrat de location prend fin et que le logement devient vacant. Cette disposition a été mise en œuvre pour permettre aux propriétaires de rattraper les loyers du marché et de se remettre d'une location potentiellement longue qui a leur a donné un loyer bien inférieur à la moyenne. Les propriétaires qui ont des locataires de longue date ont tendance à ne pas accepter les augmentations de loyer annuelles prévues par les directives parce qu'ils veulent garder leurs locataires. La rotation des locataires a un coût et la plupart des petits propriétaires sont dans le secteur de la location parce qu'ils comptent sur les revenus locatifs pour couvrir le coût de leur propriété, rembourser leurs prêts hypothécaires, compenser le coût de l'entretien, de la taxe foncière, des assurances, des services publics, etc.

Un autre avantage de la dérégulation des logements vacants est la possibilité pour les propriétaires de modifier les équipements et d'inclure ou d'exclure des installations et des services, tels que le stationnement, la blanchisserie, le stockage, etc.

Bien qu'il existe un processus d'augmentation de loyer supérieure à la ligne directrice, les motifs permettant de le suivre sont limités. La *Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière* comprenait des modifications qui permettaient au gouvernement de renforcer les règles relatives aux augmentations de loyer supérieures à la ligne directrice selon les dépenses d'investissement et de préciser les circonstances dans lesquelles des dépenses d'investissement autrement admissibles ne le sont pas. Elle a également supprimé la disposition autorisant des augmentations supérieures aux lignes directrices en raison d'augmentations extraordinaires des coûts des services publics. Les petits propriétaires évitent les augmentations de loyer supérieures à la ligne directrice, même lorsqu'ils engagent les coûts nécessaires pour faire une demande (augmentation extraordinaire des taxes et des coûts municipaux, dépenses d'investissement admissibles et coûts des services de sécurité), car le processus est long et complexe, et exige souvent qu'ils engagent un consultant spécialisé dans ce domaine.

Nous devons maintenir la dérégulation de l'inoccupation pour que les petits propriétaires restent dans le secteur de la location!



# Conseils utiles

En raison des circonstances extraordinaires créées par la pandémie de COVID-19, les propriétaires font face au besoin de négocier les loyers. Afin de protéger le loyer légal, il faut respecter les règles et règlements de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Dans ce numéro de *Conseils pratiques* (Self-Help Tips), nous discutons des remises de loyer et de la manière de les structurer sans nuire au loyer légal.

La *Loi sur la location à usage d'habitation* comprend une disposition relative aux remises qui sont autorisées sans modifier le loyer légal. Les conditions prescrites pour l'article 111 figurent dans les articles 10 et 11 du règlement 516/06 de l'Ontario, auxquels il faut se référer pour déterminer les remises de loyer. Vous trouverez la *Loi sur la location à usage d'habitation* à <https://www.ontario.ca/fr/lois/loi/06r17#BK175> et le Règlement de l'Ontario 516/06 à <https://www.ontario.ca/fr/lois/reglement/060516#BK11>.

**Remise sur le loyer** – Le paragraphe 111(2.1) de la *Loi sur la location à usage d'habitation* stipule que le loyer légal n'est pas touché si l'une des **remises suivantes** s'applique :

1. La remise de loyer qui est offerte en début ou en cours de location et qui représente jusqu'à **trois mois** de loyer sur une période de 12 mois, si elle prend la forme de périodes de loyer gratuit et qu'elle satisfait aux conditions prescrites.
2. Une remise prescrite.

Il faut respecter les conditions suivantes du le paragraphe 10 (1) du Règlement de l'Ontario aux fins de l'article 1 du paragraphe 111 (2.1) de la *Loi sur la location à usage d'habitation* :

1. La remise doit être prévue dans une convention écrite.
2. Si le loyer est payé au mois et que la remise est égale au loyer d'un mois ou moins, la remise entière doit être touchée pendant une seule période de location.
3. Si le loyer est payé au mois et que la remise est égale au loyer de plus d'un mois, mais ne dépasse pas celui de deux mois, la remise égale au loyer d'un mois doit être touchée pendant une seule période de location et le solde pendant une autre période de location.
4. Si le loyer est payé au mois et que la remise est égale au loyer de plus de deux mois, mais ne dépasse pas celui de trois mois, la remise égale au loyer de deux mois doit être touchée pendant deux périodes de location et le solde pendant une autre période de location.
5. Si le loyer est payé à la journée ou à la semaine, la remise doit être touchée pendant des périodes d'au moins une semaine.

L'article 11 des règlements de l'Ontario prescrit les conditions suivantes aux fins de l'alinéa 2 du paragraphe 111 (2.1) de la Loi :

1. La remise, prévue dans une convention écrite, dont le montant total consenti au cours des huit premiers mois de la période de 12 mois ne dépasse pas le loyer d'un mois.
2. La remise, prévue dans une convention écrite, qui remplit les conditions suivantes :
  - i. le montant total consenti au cours de la période de 12 mois ne dépasse pas le loyer de deux mois,
  - ii. le montant total consenti au cours des sept premiers mois de la période de 12 mois ne dépasse pas le loyer d'un mois,
  - iii. toute remise consentie au cours des cinq derniers mois de la période de 12 mois l'est pendant seulement un de ces mois et ne dépasse pas le loyer d'un mois.

La définition qui suit s'applique aux dispositions ci-dessus.

« **Période de 12 mois** » s'entend de ce qui suit :

- la période de 12 mois qui suit le début de la location;
- la période de 12 mois qui suit l'augmentation de loyer touchée en vertu de l'article 123 de la Loi;
- lorsqu'une augmentation de loyer a été effectuée dans le passé, mais qu'elle n'a pas été effectuée à l'anniversaire suivant alors qu'elle aurait pu l'être, la période de 12 mois suivant l'anniversaire le plus récent de la dernière augmentation de loyer dûment prise; lorsqu'aucune augmentation de loyer n'a jamais été faite, les 12 mois suivant l'anniversaire du début de la location.

**Escompte pour paiement rapide** – On peut offrir un **escompte pour paiement rapide** allant jusqu'à 2 % au début d'une location ou pendant une location s'il est prévu de payer le loyer **au plus tard à la date à laquelle il est dû**. Un escompte pour paiement rapide peut être offert en plus des rabais décrits au paragraphe 2.1 sans modifier le loyer légal et doit être prévu dans un accord écrit ou oral.

## Conseils

Avant de proposer une réduction de loyer, assurez-vous de bien comprendre les règles de location établies en vertu de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*. Il faut accorder la remise de loyer dans le cadre d'une convention écrite et l'appliquer sur une période de 12 mois. Voici des exemples :

1. Un propriétaire a du mal à louer son logement en raison de la pandémie. Pour attirer de nouveaux locataires, il offre une remise correspondant à un mois de loyer pendant la première année de location. Ses options sont les suivantes :
  - a) La réduction peut prendre la forme d'une réduction sans loyer et s'appliquer au premier mois de la location.
  - b) Il peut répartir la réduction d'un mois uniformément sur les huit premiers mois de la location de douze mois.
2. Le locataire demande une réduction de loyer en renouvelant le bail pour une autre année. Le propriétaire a accepté une remise égale à deux mois de loyer pendant les douze prochains mois de la location. Il a le choix entre les deux options suivantes :
  - a) fournir la réduction dans une période de deux mois sans loyer pendant le contrat de location de 12 mois;
  - b) offrir une remise égale à un mois de loyer pendant les 7 premiers mois et appliquer l'autre remise d'un mois à l'un des 5 derniers mois de la période de 12 mois.

## Le saviez-vous?

**Q: Je signe un bail avec un nouveau locataire et j'envisage de lui offrir une remise pour paiement rapide. Pouvez-vous m'expliquer comment elle fonctionne et ce que je peux faire si le locataire ne paie pas le loyer à temps?**

Un propriétaire peut offrir une remise pour paiement rapide allant jusqu'à 2 % du loyer sans modifier le loyer légal. Si le locataire ne paie pas le loyer à temps, il doit alors payer le montant total du loyer. S'il ne verse pas le loyer dans sa totalité, vous pouvez lui signifier qu'il n'a pas payé son loyer au moyen du formulaire N4.



**Q: Je prévois de signifier à mon locataire un avis d'augmentation de loyer. Quelle est la ligne directrice en matière d'augmentation de loyer pour l'année prochaine?**

Le gouvernement de l'Ontario a présenté et adopté le projet de loi 204, soit la *Loi de 2020 visant à soutenir les locataires et les petites entreprises* qui impose un gel des augmentations de loyer pour 2021. Il a fixé à zéro la ligne directrice pour l'année civile 2021



**Q: J'ai appris qu'il y a un gel des loyers pour l'année prochaine, mais j'ai l'habitude de signifier l'avis d'augmentation du loyer le 1<sup>er</sup> décembre pour qu'il prenne effet le 1<sup>er</sup> mars de l'année suivante. Puisque je signifie l'avis maintenant, puis-je encore augmenter le loyer selon la ligne directrice de 2020? Sinon, je peux me mettre d'accord avec le locataire sur une augmentation de loyer?**

Non, vous ne pouvez pas utiliser la ligne directrice de 2020 si la date d'entrée en vigueur de l'augmentation est en 2021. Si le locataire devait accepter une augmentation de loyer, la loi permet toujours aux locataires et aux propriétaires d'accepter une augmentation de loyer, mais uniquement en échange d'un service ou d'un dispositif supplémentaire fourni par le propriétaire (p. ex., des installations de stockage ou une place de stationnement).



**Q: Mon logement est exempt de contrôle des loyers parce qu'il est neuf. En effet, son premier occupant s'y est installé le 15 novembre 2018. Puis-je encore augmenter le loyer dans ce cas?**

Non, le gel des loyers s'applique à la plupart des biens locatifs tels que les maisons, les appartements, les copropriétés, les maisons de soins (y compris les maisons de retraite), les parcs de maisons mobiles, les communautés de location foncière (y compris les logements occupés pour la première fois à des fins résidentielles après le 15 novembre 2018).



**Q: Mon locataire a déménagé en janvier cette année. Je sais que je dois payer des intérêts sur le dernier mois de dépôt de loyer après un an. Quel est le taux d'intérêt que je dois verser à mon locataire en janvier 2021?**

Le propriétaire doit verser au locataire des intérêts annuels sur le montant du dépôt de garantie de loyer à un taux égal à la directive sur l'augmentation du loyer. Le taux d'intérêt sur le dépôt de loyer du dernier mois est généralement le même que celui de la directive sur l'augmentation du loyer. Comme il n'existe pas de directive sur l'augmentation des loyers pour 2021, les intérêts seraient nuls.



**Q: J'ai un locataire depuis quelques années. L'année dernière, j'ai augmenté son loyer de 50 \$, ce qui était plus que la ligne directrice. Il ne s'y est pas opposé et paie l'augmentation depuis plus d'un an. Je me rends compte que l'augmentation était supérieure à la ligne directrice autorisée. Le locataire peut-il toujours prétendre que l'augmentation de loyer n'était pas légale?**

Selon le paragraphe 135.1 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, même si le loyer a été augmenté illégalement, mais que le locataire a payé le montant illégal du loyer pendant au moins un an, le loyer devient alors légal.



**Q: Je suis propriétaire d'une maison où je loue deux chambres et je partage la cuisine et la salle de bain avec les locataires. Je comprends qu'il y a un gel des loyers en 2021, mais s'applique-t-il à ma situation ou puis-je encore augmenter le loyer?**

Étant donné que vous vivez dans la même maison et que vous partagez la cuisine et la salle de bain avec les locataires, la *Loi sur la location à usage d'habitation* ne s'applique pas à ce type de logement. Par conséquent, le gel des loyers ne s'appliquerait pas à votre cas.



**Q: Mon locataire ayant cessé de payer son loyer il y a quelques mois, je lui ai signifié le formulaire N4 et j'ai également déposé la demande L1 auprès de la Commission de la location immobilière, qui a fixé une date d'audience. Comment puis-je me préparer à cette audience?**

Lors d'une audience portant sur les arriérés de loyer, le locataire peut évoquer des problèmes tels que les problèmes d'entretien, le harcèlement ou le fait qu'il ne puisse jouir raisonnablement de son logement. Pour qu'il puisse évoquer ces problèmes, il doit fournir au propriétaire et à la Commission une description écrite détaillée de chacun au moins 7 jours avant l'audience. Il doit également remettre une copie de toutes ses pièces justificatives au propriétaire et à la Commission au moins 7 jours avant l'audience. Le propriétaire peut présenter ses propres preuves pour répondre aux réclamations du locataire, telles que des photos, des documents, des lettres ou toute autre preuve pertinente sur laquelle il s'appuiera. Il doit les fournir à la Commission et au locataire au moins 5 jours avant l'audience.

## Le conseil municipal de Toronto va voter sur la proposition de taxe sur les logements vacants

Après deux ans d'études, de consultations, de rapports et de débats, Toronto est sur le point de soumettre une proposition de taxe sur les logements vacants à un vote lors de la réunion du conseil municipal de décembre 2020.

Avec environ 9 000 à 27 000 logements inoccupés dans la ville, Toronto s'attend à ce que la nouvelle taxe contribue à stimuler l'offre de logements et à générer de nouvelles recettes estimées à 66 millions de dollars à partir de 2022. Inspirée du modèle de la Vacant Home Tax de Vancouver, la taxe torontoise se calcule à 1 % de la valeur imposable de la maison. On déterminera la valeur des propriétés soit par déclaration universelle soit par auto-identification.

Dans la perspective de remettre sur le marché les logements vacants afin qu'ils puissent être occupés, le maire Tory a garanti aux propriétaires qu'ils ne seraient pas soumis à la taxe sur les logements vacants dans certaines circonstances. Tory a déclaré : « Si vous souhaitez vivre dans votre maison ou votre appartement, vous ne paierez pas cette taxe. Si vous êtes propriétaire d'une autre maison ou d'un autre appartement et que vous le louez à quelqu'un ou qu'il y a un locataire, vous ne paierez pas cette taxe. Si vous êtes malade et que vous devez aller à l'hôpital ou dans un établissement de soins de longue durée, vous ne paierez pas cette taxe. Même si vous vous rendez en Floride pendant la moitié de l'année ou si vous devez faire des réparations dans votre maison pendant un certain temps et qu'elle est inoccupée pendant les réparations, vous ne paierez pas cette taxe. »

Le Landlord's Self-Help Centre (LSHC) présentera au conseil municipal de Toronto une demande d'exemption pour les petits propriétaires qui possèdent un logement locatif secondaire ou un autre logement locatif dans leur résidence principale qu'ils ont choisi de ne pas louer. Exemptons de la taxe d'inoccupation les petits propriétaires qui choisissent de ne pas louer un logement dans leur maison.

« Nous ne pouvons tout simplement pas nous permettre, du point de vue de l'offre de logements, d'avoir des logements qui restent vides alors que des milliers de personnes pourraient les occuper. Vous pouvez vivre dans ce logement, vous pouvez le louer, mais, s'il reste vide, vous paierez une taxe qui nous aidera à construire des logements plus abordables dans lesquels des locataires pourront vivre. » Mayor John Tory

### Assemblée générale annuelle et forum des propriétaires 2020

Nos remerciements à tous les membres du LSHC qui ont pris le temps de participer à l'assemblée générale annuelle et forum des propriétaires le 24 octobre 2020 via Zoom. On a tenu cette activité en ligne en raison de la COVID-19 et pour adhérer aux directives d'éloignement. Nous nous excusons pour toute confusion concernant la procédure d'inscription.

Si vous n'avez pas pu assister aux présentations en direct, il n'est pas trop tard, car nous avons mis en ligne les enregistrements des présentations sur le projet de loi 184 fournis par Jane Ferguson et Petar Guzina ainsi que l'enregistrement de la réunion d'affaires et du discours du ministre Steve Clark à <https://landlordselfhelp.com/2020-agm-and-learning-forum-followup/>.

Vous pouvez également faire part de vos commentaires après avoir visionné les enregistrements à <https://www.surveymonkey.com/r/2020LearningForum>.

Rester connecté ...

LinkedIn



[facebook.com/landlordselfhelp](https://facebook.com/landlordselfhelp)



## Projet de loi 205 - Loi de 2020 visant à protéger les locataires contre les expulsions illégales

Le 22 septembre 2020, Jessica Bell, députée d'University-Rosedale, a présenté à l'Assemblée législative un projet de loi d'initiative parlementaire intitulé le projet de loi 205, *Loi de 2020 visant à protéger les locataires contre les expulsions illégales*.

Ce projet de loi propose ce qui suit en ce qui concerne l'occupation personnelle d'un logement locatif par le propriétaire, un membre de sa famille ou une personne qui achète ce logement ou le complexe résidentiel, ou encore la réparation, la rénovation ou la démolition de ce logement ou sa conversion à un usage non résidentiel :

1. Modification des délais en ce qui concerne certains avis et demandes;
2. Utilisation obligatoire de formulaires approuvés par la CLI lors de la remise de ce type d'avis;
3. En ce qui concerne la réparation, la rénovation, la démolition ou la conversion, le propriétaire doit fournir au locataire des copies des autorisations nécessaires pour la réparation, la rénovation, la démolition ou la conversion;
4. Si la CLI constate que le propriétaire a donné l'un de ces avis de mauvaise foi, elle est tenue d'imposer une sanction pécuniaire;
5. La CLI tient un registre de ces demandes et en informe le Ministre.

Le projet de loi proposait également de modifier la *Loi de 2020 sur les services d'aide juridique* (article 4.1) pour exiger qu'Aide juridique Ontario fournisse une représentation à toutes les personnes comparissant devant la CLI, ayant reçu, en vertu de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, un avis mettant fin à leur location pour une raison non liée à leur conduite et demandant qu'on les représente.

Le projet de loi 205 a passé le processus législatif en deuxième lecture, mais n'a pas survécu au vote du 16 novembre 2020; il a été rejeté.

### Avis de non-responsabilité

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