



# Bulletin trimestriel

Une publication du Landlord's Self-Help Centre

## Élection provinciale :

### La majorité au Parti progressiste-conservateur de l'Ontario

Le 7 juin dernier, les électeurs de l'Ontario se sont présentés aux urnes en Nombre record et ils ont envoyé un message clair au gouvernement – ils voulaient un changement et ils ont élu le Parti progressiste-conservateur de l'Ontario. Le parti a obtenu 76 sièges et il forme un gouvernement majoritaire.

Le NPD a remporté 40 sièges et le résultat serré que de nombreux sondeurs et spécialistes avaient prévu ne s'est pas concrétisé. Le NPD a juré de maintenir la pression sur le gouvernement et de rappeler à Doug Ford que le gouvernement de l'Ontario doit soutenir l'ensemble de la population.

Mike Schreiner, chef du Parti vert de l'Ontario et candidat local dans la circonscription de Guelph, a été élu et il est entré dans l'histoire en tant que premier membre de son élu à l'Assemblée législative de l'Ontario.

Les libéraux n'ont obtenu que sept sièges et ils ne satisfont donc plus aux conditions minimales pour être reconnus en tant que parti. Selon les règlements de la législature, huit sièges sont nécessaires pour qu'un parti soit reconnu, mais le gouvernement peut, comme il l'a déjà fait dans le passé, réduire le nombre de sièges requis. La perte du statut de parti reconnu est importante puisque celui-ci dicte le déroulement des débats, définit les pouvoirs des différents partis et détermine le programme législatif, les pouvoirs et les privilèges de l'opposition officielle et des autres partis. Les partis reconnus bénéficient de fonds publics afin d'établir les bureaux de caucus et de déterminer les primes salariales offertes au leader parlementaire, au président de caucus ou au whip du parti.

Kathleen Wynne a remporté la victoire dans sa circonscription, mais elle a démissionné de son poste de leader. Le député provincial d'Ottawa-Sud, John Fraser, a été unanimement approuvé par les libéraux comme chef intérimaire.

### Quels sont les projets?

Le premier ministre, Doug Ford, a annoncé que la première mesure que prendra son gouvernement après la prestation de serment du nouveau cabinet consistera à annuler le système actuel de plafonnement et d'échange de l'Ontario et à remettre en question le pouvoir du gouvernement fédéral d'imposer aux familles, aux particuliers et aux petites entreprises de l'Ontario une taxe sur le carbone. Monsieur Ford a déclaré : « éliminer la taxe sur le carbone et le système de plafonnement et d'échange est la bonne chose à faire et cela constitue un élément clé de notre plan visant à réduire de 0,10 \$ le litre le prix de l'essence ».

Cela signifie que les ristournes pour la rénovation écologique, gérées par le Fonds GreenOn et financées par les revenus de plafonnement et d'échange, seront abandonnées. La perte de revenus de plafonnement et d'échange, d'environ 2,8 milliards de dollars, aura également une incidence sur le financement d'autres projets.

Les propriétaires ontariens auront de nouveau la possibilité de demander des augmentations de loyer supérieures au taux légal des lignes directrices pour des coûts d'exploitation extraordinaires. Le droit de demander une augmentation supérieure aux lignes directrices en raison d'augmentations extraordinaires des coûts d'exploitation pour les services publics a été éliminé en vertu de la *Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière (projet de loi 126)* afin d'atténuer l'impact des coûts du carbone sur les locataires. Une augmentation est réputée extraordinaire si elle est supérieure au taux légal majoré de 50 pour cent.

Les élections municipales auront lieu le 22 octobre 2018 et nous vous invitons à voter en grand nombre! Les gouvernements municipaux sont responsables des politiques, des programmes et des services locaux tels que les règlements municipaux, les permis de construction, les services d'incendie, l'approvisionnement et la distribution d'eau, la gestion des déchets, l'octroi de permis incluant les permis de propriétaire, les règlements de location à court terme et ils peuvent mettre en œuvre de nouveaux programmes tels que la taxe pour les habitations vacantes. Votre vote est important!

### Élections Ontario:

|            |    |
|------------|----|
| PC         | 76 |
| NPD        | 40 |
| Libéral    | 7  |
| Parti Vert | 1  |
| Autre      | 3  |

### Dans ce NUMÉRO :



|  |   |
|--|---|
| MISE À JOUR: bail standard . . .                         | 2 |
| La Cour supérieure de l'Ontario. . .                     | 2 |
| Enquête <i>RentSafe</i> . . . . .                        | 2 |
| Règlements municipaux sur la chaleur . . . . .           | 3 |
| La location à court terme en processus d'appel . . . . . | 3 |
| Conseils utiles . . . . .                                | 4 |
| Le saviez-vous? . . . . .                                | 5 |
| La Loi sur le cannabis . . . . .                         | 6 |
| L'octroi de permis pour les propriétaires . . . . .      | 6 |

### Avis de non-responsabilité

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

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

Financé par :



## MISE À JOUR: La convention de location à usage d'habitation (bail standard)

Depuis le 30 avril 2018, les locataires de la plupart des logements locatifs résidentiels privés en Ontario **doivent** utiliser le modèle de bail standard pour toutes les nouvelles conventions de location. Le blogue du Landlord's Self-Help Centre<sup>1</sup> a publié des informations concernant ces changements et leurs impacts ainsi que le guide sur le bail standard de l'Ontario publié par le ministère des Affaires municipales et du Logement. Pour plus d'information, visitez le site [https://files.ontario.ca/standard\\_lease\\_guide\\_-\\_english/Standard%20Lease%20Guide%20-%20French.pdf](https://files.ontario.ca/standard_lease_guide_-_english/Standard%20Lease%20Guide%20-%20French.pdf)

En réponse, la Commission de la location immobilière a également révisé le **formulaire N9: Avis de résiliation de la location donné par le locataire** afin d'inclure une exception additionnelle pour les locataires qui souhaitent mettre fin à leur location pour les raisons suivantes:

- la convention de location a été conclue le 30 avril 2018 ou après;
- le locateur était tenu d'utiliser le formulaire de convention de location à usage d'habitation (bail standard), mais il ne l'a pas fait;
- le locataire a exigé par écrit que le locateur lui remette ce formulaire;
  - plus de 21 jours se sont écoulés depuis que le locataire a fait sa demande et le locateur n'a pas fourni le formulaire; **ou**
  - le locateur a fourni le formulaire il y a moins de 30 jours, mais il n'a pas été signé par le locataire.<sup>1</sup>

Bien que le bail standard utilise un langage facilement compréhensible et qu'il comporte des clauses obligatoires qui ne peuvent être modifiées ou supprimées, certains propriétaires éprouvent des difficultés à comprendre certaines sections qui manquent de précision ou qui prêtent à confusion. Si vous avez des difficultés à déterminer ce qu'il faut inclure dans chaque section, veuillez consulter notre exemple ou demander conseil à un fournisseur de services juridiques.

<https://www.landlordselfhelp.com/media/Standard-Lease-Sample.pdf>.

Les locateurs sont encouragés à ajouter à la section 15 du formulaire les détails additionnels qui traitent des situations et des conditions propres à leur unité locative.

### Enquête *RentSafe* pour les propriétaires de petits immeubles

Rapport sommaire - avril 2018

Félicitations à tous ceux qui ont investi de leur temps pour participer à l'enquête *RentSafe*!

Le but de cette enquête est de comprendre les points de vue et les défis rencontrés par les propriétaires de petits immeubles afin de maintenir des conditions saines dans les logements. Les sujets abordés dans le sondage en ligne comprenaient les connaissances et l'expérience des locateurs dans le maintien de logements sains, les défis et les mesures de soutien qu'ils ont trouvées pour remédier aux conditions insalubres et leurs suggestions pour être mieux soutenus dans l'offre de logements sains.

La LSHC s'est associée à *RentSafe* afin de faciliter la collecte de données auprès de notre communauté de clients. Suivez ce lien afin de consulter le rapport

<http://www.healthyenvironmentforkids.ca/resources/rentsafe-survey-small-scale-landlords-summary-report>.

Exemples inclus:

- le locataire s'engage à informer par écrit le locateur ou l'agent du locateur dans les plus brefs délais de tout dommage ou problème d'entretien;
- le locataire s'engage à ne pas fumer ni vapoter de tabac ou de cannabis récréatif (marijuana) à l'intérieur du logement locatif ou dans les aires communes du bâtiment;
- le locataire s'engage à ne pas cultiver de plants de marijuana dans son logement;
- le locataire s'engage à prendre les précautions nécessaires afin d'empêcher et de protéger du gel les tuyaux d'alimentation et d'évacuation d'eau. si les conduites d'eau se bouchent en raison de la négligence ou de l'insouciance du locataire, le locataire doit les réparer à ses propres frais et payer tous les dommages;
- sur présentation d'un avis écrit, le locataire s'engage à permettre au locateur d'entrer dans le logement afin de prendre des photos (à l'intérieur et à l'extérieur) à des fins de vente ou de location.

Ce ne sont là que quelques-uns des termes que vous voudrez peut-être incorporer dans votre contrat de location. Cependant, il est important de se rappeler que les conditions qui sont illégales ou incompatibles avec la loi ne seront pas appliquées par la Commission de la location immobilière et que les parties ne pourront pas s'en prévaloir. Pour plus d'information et pour obtenir une copie du formulaire de bail standard, veuillez visiter Ce ne sont là que quelques-uns des termes que vous voudrez peut-être incorporer dans votre contrat de location. Cependant, il est important de se rappeler que les conditions qui sont illégales ou incompatibles avec la loi ne seront pas appliquées par la Commission de la location immobilière et que les parties ne pourront pas s'en prévaloir.

Pour plus d'information et pour obtenir une copie du formulaire de bail standard, veuillez visiter

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

### Le Toronto Star conteste les mesures de protection de l'information et la protection de la vie privée du tribunal

Le Toronto Star a contesté l'application de la *Loi sur l'accès à l'information et la protection de la vie privée* en ce qui concerne les audiences du tribunal dans lesquelles les journalistes se voient refuser l'accès aux dossiers du tribunal de l'Ontario. La Cour supérieure de l'Ontario a déclaré invalides les dispositions de la Loi sur l'accès à l'information et la protection de la vie privée qui retardent ou qui bloquent l'accès du public aux dossiers du tribunal. La province dispose d'une année pour rendre son système de tribunal plus ouvert et accessible.

Le juge a particulièrement critiqué la CLI, en se fondant sur la décision du commissaire à la protection de la vie privée de ne jamais divulguer les noms des locataires et des propriétaires problématiques (même dans les listes d'audiences). Le tribunal a même reconnu que « les vérifications des références des locataires et des autres personnes qui comparaissent devant les divers tribunaux sont impossibles à exécuter » (paragraphe 111). La décision est affichée sur Canlii :

<https://www.canlii.org/en/on/onsc/doc/2018/2018onsc2586/2018onsc2586.html>

### Toronto clarifie le règlement municipal sur la chaleur

Selon le règlement sur les normes de propriété<sup>1</sup> de la Ville de Toronto, les sources de chaleur et de climatisation (lorsqu'elles sont fournies) doivent être réparées et entretenues au besoin. Les locataires doivent fournir de la chaleur entre le 15 septembre et le 1<sup>er</sup> juin, à une température minimale de 21°C. Lorsqu'une source de climatisation est disponible dans le logement, les locataires doivent la rendre disponible à partir du 2 juin et jusqu'au 14 septembre, à une température maximale de 26°C.

Si les températures extérieures sont suffisamment élevées pour que le bâtiment atteigne 21 degrés Celsius sans que le système de chauffage ne soit allumé, il est permis de l'éteindre. Utilisez votre jugement lorsque vous chauffez votre bâtiment pendant la « saison intermédiaire » (du 15 septembre au 15 octobre et du 1<sup>er</sup> mai au 1<sup>er</sup> juin).

<https://www.toronto.ca/city-government/public-notices-bylaws/bylaw-enforcement/not-enough-heatother-vital-services/>

### La réglementation de location à court terme de Toronto en processus d'appel

En décembre 2017, le conseil municipal de Toronto a adopté un règlement régissant la lucrative industrie de la location à court terme. Les locations de courte durée ne doivent pas dépasser 28 jours et, dans le cas d'une location de résidence entière, 180 jours par année civile. Le règlement définit également qui est autorisé à louer (propriétaire/locataire) et le type d'hébergement; il définit l'octroi de permis, l'inscription au registre et la divulgation des exigences en matière de données de location et des règles de publicité; et les frais de pénalités, etc.

Prévu pour entrer en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2018, quatre parties contestent ce règlement devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local, anciennement la Commission des affaires municipales de l'Ontario, et l'audience aura lieu le 30 août 2018.

### Le conseil municipal de Mississauga adopte le règlement sur la chaleur adéquate

Depuis le 6 juin 2018, les locataires de Mississauga n'ont plus à suivre un calendrier de fixation des températures.

Tout au long de l'année, on s'attend à ce que les propriétaires qui fournissent de la chaleur le fassent à une température d'au moins 20 degrés Celsius. Lorsque la climatisation est disponible, les propriétaires doivent s'assurer qu'une température maximale de 26 degrés Celsius n'est pas dépassée.

Ce règlement municipal de Mississauga sera révisé tous les trois ans.

### Les appartements Laneway — Une option abordable pour les locataires de Toronto?

Les unités secondaires représentent une partie importante du parc de logement locatif de la ville. Les appartements Laneway font partie des unités secondaires. À l'instar d'autres unités, les appartements Laneway font entièrement partie des communautés et ils offrent des possibilités aux personnes d'habiter dans des maisons, de vivre, de jouer et de magasiner près de leur lieu de travail et ils contribuent à rendre les voies urbaines de la ville plus vertes, supportables et sécuritaires.

Les appartements Laneway peuvent contribuer à augmenter l'offre de logements locatifs et ils proposent des options supplémentaires adaptées à l'âge et aux stades de vie des résidents.

Toronto et le conseil communautaire d'East York ont adopté le 6 juin 2018 le rapport intitulé « *Les voies de changement: l'examen des appartements Laneway par la ville de Toronto — modification du plan officiel et modification de zone initiée par la Ville - rapport final* ». Le 27 juin 2018, le rapport sera soumis au conseil municipal pour examen. Pour en savoir plus : <http://app.toronto.ca/tmmis/viewAgendaItemHistory.do?item=2018.TE33.3>

### Atténuation de la chaleur extrême dans les immeubles d'habitation

En mai 2018, le conseil municipal de Toronto a adopté une motion demandant au directeur général de l'octroi des licences et des normes municipales, au bureau médical de la santé, au directeur général du développement social, des finances et de l'administration, au directeur de l'environnement et de l'énergie, en consultation avec d'autres divisions appropriées, de créer un groupe de travail chargé d'établir des stratégies pour contrer les températures intérieures excessives dans les immeubles d'habitation et de produire un rapport au Comité des problèmes des locataires au cours du quatrième trimestre de 2019 :

Certaines des recommandations qui seront examinées comprennent :

- exiger que tous les immeubles d'habitation existants fournissent des unités climatisées ou une salle munie d'un conditionneur d'air dans le bâtiment;
- exiger que tous les nouveaux immeubles d'habitation soient équipés de conditionneur d'air et ajouter des mesures permettant un refroidissement passif;
- exiger que tous les immeubles d'habitation subissent des rénovations, comme de nouvelles fenêtres, des grillages durables, des revêtements et d'autres systèmes de refroidissement actifs et passifs afin d'atténuer les effets négatifs de la chaleur sur la santé des locataires.

Vous pouvez consulter l'intégralité de la motion (liste des stratégies) au <http://app.toronto.ca/tmmis/viewAgendaItemHistory.do?item=2018.LS25.1>

### Projet de changement EnAbling

Le Centre pour l'égalité des droits au logement est en train de mettre à jour le guide de la loi sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario à l'intention des fournisseurs de logements et d'élaborer d'autres outils d'apprentissage relatifs à cette législation. Le Centre pour l'égalité des droits au logement sollicite les commentaires des fournisseurs de logements pour s'assurer que le guide réponde aux questions et aux préoccupations.

Merci d'avance de votre coopération! Lien du sondage : (en anglais)

<https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSdsSdvE94xB6CMSxgs2lumdpacAEWFMldobs9QYRJJ-9o0EKw/viewform>

# Conseils utiles

Dans cette édition des **conseils pratiques**, nous discuterons des règles qu'un locateur doit respecter lorsqu'il doit donner des avis ou des documents à un locataire et pourquoi il est essentiel de respecter ces règles.

La **Loi sur la location de locaux d'habitation** établit des règles concernant la présentation de divers avis et documents à un locataire. Des documents tels que les avis de résiliation de la location, les avis d'augmentation de loyer ou les avis d'entrée dans le logement doivent être signifiés conformément aux règles. L'article 191 de la **LLUH** décrit le processus de remise des avis ou des documents par les locateurs et par les locataires. Si un avis ou un document est incorrectement présenté, il peut être considéré comme nul et il doit être présenté à nouveau.

**Le paragraphe 191 (1)** de la **Loi sur la location à usage d'habitation** établit les modes de signification suivants pour un avis ou un document destiné à un locataire:

- en le remettant en main propre à la personne;
- en le remettant à une personne qui paraît majeure et qui est dans le logement locatif;
- en le laissant dans la boîte aux lettres où la personne reçoit ordinairement son courrier;
- en l'expédiant par la poste. Si un document est envoyé par la poste, vous devez prévoir cinq jours civils avant la livraison. Un avis ou un document envoyé par Xpresspost est réputé être donné par la poste.

Le paragraphe 191 (1) (g) de la **Loi** permet également « d'employer toute autre façon permise par les règles » pour signifier un avis ou un document à un locataire. Voici d'autres méthodes autorisées de présentation d'avis ou de document, conformément à la règle no 5 des **règles** de pratique de la **Commission de la location immobilière**:

- par messagerie au locataire; (réputé avoir été donné le jour ouvrable suivant le jour où il a été remis au messenger);
- par télécopieur, si la personne dispose d'un télécopieur à l'endroit où elle exerce ses activités ou chez elle (réputé être donné à la date imprimée sur la télécopie);
- en glissant le document sous la porte du logement ou dans une fente à lettre dans la porte;
- par n'importe quelle méthode de signification permise ou en affichant le document sur la porte du logement locatif pour signifier à un locataire un avis aux termes de **l'article 27** de la **LLUH**;
- si le document est une requête ou s'il a été créé après le dépôt de la requête, par livraison en main propre, par la poste, par messagerie ou par télécopieur au représentant d'une partie;
- ou si le document est une requête ou qu'il a été créé après le dépôt de la requête, par tout autre mode permis ou indiqué par la CLI par écrit.

**Remarque:** seul le préavis de visite dans les 24 heures peut être **affiché** sur la porte d'un logement.

La règle 5 stipule que si un avis ou un document est signifié d'un mode autre que ceux prévus par le **paragraphe 191 (1)** de la **LLUH** ou la **présente règle**, cet avis ou ce document est réputé avoir été dûment signifié s'il est démontré que l'information qu'il contient a été portée à l'attention de la personne qui en était le destinataire.

## Conseils

- Lorsque vous signifiez un avis ou un document, amenez un témoin avec vous.
- La demande d'un locateur sera rejetée si l'avis de résiliation a été signifié de façon irrégulière.
- Bien que cela ne soit pas obligatoire, essayez d'obtenir la signature du locataire accusant réception des documents.
- Abstenez-vous de:
  - × envoyer des documents ou des avis par courrier recommandé;
  - × envoyer des documents par courriel ou par messagerie texte;
  - × entrer dans l'unité afin d'y déposer l'avis ou le document;
  - × confier les documents au concierge d'un immeuble en copropriété;
  - × ouvrir la boîte aux lettres verrouillée du locataire pour livrer un avis.



# Le saviez-vous?

Q : J'ai une audience contre l'un de mes locataires à la Commission de la location immobilière en raison de dommages et de perturbations causés à d'autres locataires. Quel type de preuves dois-je apporter à l'audience?

L'une des meilleures façons de prouver les dommages est de présenter des photographies. Si possible, les photographies doivent être datées et horodatées. Vous devez également présenter des devis écrits d'un entrepreneur professionnel. Les correspondances écrites telles que des lettres, des courriels ou des messages texte imprimés entre vous et le locataire qui sont liés aux problèmes dont votre demande fait l'objet sont également de bonnes sources de preuves. Vous devez avoir trois copies de tous les documents; une pour vous, une pour le juge et une pour le locataire. Pour prouver que le locataire cause des problèmes, le meilleur moyen est que les autres locataires assistent à l'audience en tant que témoins afin de fournir des preuves orales des perturbations.



Q : L'un de mes locataires déménage à la fin du mois et j'ai toujours en ma possession le loyer correspondant au dernier mois de loyer qui, je crois, devra lui être retourné. Cependant, je viens de découvrir que le locataire a causé des dommages à la propriété et qu'il n'a pas payé sa part des services publics. Puis-je déduire ces frais du loyer correspondant au dernier mois de loyer et lui remettre uniquement la différence?

Le loyer correspondant au dernier mois de loyer doit être appliqué uniquement au montant du loyer pour le dernier mois que le locataire occupe l'unité. Il ne peut être utilisé pour couvrir les dommages ou les services publics non payés. Ces coûts doivent être réclamés à la Cour des petites créances.



Q : En plus du loyer, mon locataire paie un montant fixe chaque mois pour les services de câble. Le locataire a payé son loyer ce mois-ci, mais il n'a pas payé le supplément pour le câble. Puis-je encore utiliser l'avis N4 pour le non-paiement du loyer?

La *Loi sur la location à usage d'habitation* stipule que le « loyer » comprend toute contrepartie payée pour le droit d'occuper une unité de location et pour tout service et équipement et tout privilège, logement ou chose que le locateur fournit au locataire relativement à l'occupation de l'unité locative, qu'il s'agisse ou non d'une taxe distincte pour un service, une installation, un privilège, une commodité ou une chose qui sont prescrits. Si le montant facturé séparément est un taux fixe qui répond à la définition du loyer et qui serait donc inclus dans le loyer lors de l'avis de non-paiement du loyer.



Q : Cet été, l'un de mes locataires a décidé d'installer un climatiseur de fenêtre. Y a-t-il quelque chose que je puisse faire pour l'en empêcher? Je suis préoccupé par les dommages causés à la fenêtre et à l'utilisation supplémentaire d'électricité. Si je ne peux pas l'empêcher d'installer le climatiseur, puis-je au moins augmenter le loyer en raison de l'augmentation de la consommation d'électricité?

Il n'y a aucun moyen d'empêcher un locataire d'installer un climatiseur de fenêtre, vous pouvez seulement l'avertir que s'il cause des dommages, il sera responsable de les réparer. Quant à l'augmentation du loyer, la seule façon de le faire est de prévoir une clause dans la convention de location stipulant que le locataire accepte de payer un supplément pendant les mois d'été s'il installe un climatiseur.



Q : J'étais propriétaire d'une maison dans laquelle je louais l'étage supérieur alors que j'habitais à l'étage principal. La locataire m'a causé quelques problèmes et il ne payait pas son loyer à la date prévue. Chaque fois que j'ai voulu en discuter, elle s'est montrée très violente envers moi. J'ai décidé de lui demander de déménager et je croyais que le moyen le plus simple serait de lui dire que j'avais besoin de l'unité pour mon usage personnel, alors je lui ai présenté le formulaire N12 et je lui ai versé un mois de loyer comme la loi l'exige. Au début, la locataire refusait de partir, car elle avait de la difficulté à trouver un autre logement, mais elle a finalement déménagé. J'ai attendu quelques mois et j'ai loué l'unité à nouveau. J'ai maintenant reçu de l'ancienne locataire un avis d'audience de la Commission de la location immobilière dans lequel elle demande de l'argent. A-t-elle le droit d'agir ainsi?

Oui, dans ce cas l'ancienne locataire peut tenter des mesures contre vous. Si un locataire est prié de partir, car le propriétaire désire occuper l'unité, puis découvre que le propriétaire n'a pas emménagé, le locataire peut déposer une demande (Formulaire T5) auprès de la Commission de la location immobilière en alléguant que le locateur a présenté un avis de mauvaise foi. La locataire a jusqu'à un an à partir du moment où elle a déménagé pour déposer une telle demande, une fois la demande déposée, une audience sera prévue et vous aurez l'occasion d'assister à l'audience pour expliquer pourquoi vous n'avez pas emménagé. Si la Commission conclut que le locateur a donné l'avis de mauvaise foi et qu'il n'a pas l'intention d'emménager, le locateur pourrait être condamné à payer au locataire une réduction de loyer, des frais de déménagement, une indemnité pour le loyer plus élevé que le locataire doit payer dans une autre unité pour une période d'un an et le locateur peut aussi devoir payer une amende à la Commission. L'amende maximale est de 25 000 \$.



# Quoi de neuf?

## La Loi sur le cannabis (projet de loi C-45) est adoptée Troisième lecture au Sénat

Le projet de loi C-45 encadrera la production, la possession et la vente de marijuana récréative aux Canadiens de plus de 18 ans.

Après la deuxième lecture, le 22 mars 2018, le projet de loi C-45 a été renvoyé au Comité permanent des affaires sociales, des sciences et de la technologie. Le rapport de la commission, avec amendements, a été adopté avec dissidence le 30 mai 2018. En troisième lecture, le 7 juin, le projet de loi C-45 a été adopté par 56 voix contre 30 et une abstention et renvoyé à la Chambre. Apprenez-en plus en visitant : <https://sencanada.ca/fr/sencaplus/nouvelles/loi-cannabis/>

Les modifications au projet de loi C-45 ont été étudiées et approuvées par le ministre de la Sécurité publique, Ralph Goodale; la ministre de la Santé, Ginette Petitpas Taylor; et la ministre de la Justice, Jody Wilson-Raybould, afin de déterminer l'incidence que les changements proposés auront sur leurs dossiers respectifs. Certains changements apportés par le Sénat sont mineurs, alors que d'autres sont plus importants.

La Chambre des communes a voté 205 voix contre 82 pour renvoyer la Loi sur le cannabis au Sénat. La majorité des amendements du Sénat seront acceptés, toutefois 13 modifications, dont une qui donne le pouvoir aux provinces et aux territoires d'interdire la culture de marijuana dans les résidences privées, ont été « désapprouvées respectueusement » par le gouvernement.

Le 19 juin 2018, le Sénat a adopté le projet de loi C-45 par 52 voix contre 29. Après l'assentiment royal, la Loi sur le cannabis sera proclamée et elle entrera en vigueur le 17 octobre 2018.

Entre-temps, les propriétaires ontariens devraient se préparer à ce changement important. Il est essentiel que les propriétaires abordent dans leur convention de location la question de la consommation, de l'utilisation et de la culture du cannabis dans leurs logements. Une politique d'interdiction de fumer est essentielle à la réglementation de l'usage du cannabis dans le logement locatif. Obtenez plus de détails en consultant : <https://smokefreehousingon.ca/fr/locateurs/>

## Une taxe sur les logements vacants à Toronto?

Une taxe sur les logements vacants, semblable à celle adoptée par la Ville de Vancouver, est envisagée à Toronto afin d'encourager les propriétaires à remettre leurs unités sur le marché.

Le directeur financier par intérim entreprendra d'autres recherches sur la mise en œuvre d'une taxe sur les logements vacante et il présentera un rapport par l'intermédiaire du comité exécutif du conseil municipal de Toronto, selon le cas, après le début de son mandat de 2018 à 2022 <http://app.toronto.ca/tmmis/viewAgendaItemHistory.do?item=2018EX33.5/>.

## L'octroi de permis est envisagé pour les propriétaires de St. Catharines

St. Catharines semble s'orienter vers l'octroi de permis de propriétaire. Un rapport du personnel et un projet de règlement sur les permis de logement locatif ont été élaborés à la demande du conseil municipal. Une consultation publique avec les intervenants locaux afin de recueillir des commentaires a eu lieu et un rapport a été présenté au conseil le 25 juin 2018.

L'intérêt de ce règlement découle d'un nombre croissant de locations destinées aux étudiants dans les quartiers résidentiels, ce qui a suscité des préoccupations en matière de sécurité, de bruit et de qualité de vie. La situation est aggravée par des fêtes étudiantes tapageuses causant des dommages, des déchets et des perturbations. Le règlement sur l'octroi de permis de logement locatif s'appliquera à l'ensemble des propriétés locatives contenant quatre unités de location et moins. Les exigences de permis proposées comprennent : des droits de licence semestrielle de 500 \$; un formulaire de demande; une liste de contrôle d'autocertification; une preuve de propriété; une preuve d'assurance; un plan de stationnement; des informations sur le feu; des plans d'étage; des croquis du site et une preuve de conformité au code de sécurité électrique.

Les logements résidentiels occupés par leur propriétaire, avec un maximum de deux chambres à coucher occupées par des locataires, sont exemptés, de même que : les résidences étudiantes et les dortoirs exploités par une université ou par un collège; les immeubles d'habitation de cinq unités ou plus; les hôtels, les auberges ou les chambres d'hôtes et les autres unités régies par la loi précisées dans le règlement.

Les permis de propriétaire suivent les mesures adoptées dans d'autres municipalités, y compris Barrie, North Bay, London, Waterloo et Thorold. Le règlement de St. Catharines est harmonisé avec le règlement de Thorold, qui est entré en vigueur le 1er janvier 2018 afin d'assurer la cohérence dans le contenu des règlements, le processus, l'exécution, les amendes et la mise en œuvre. Pour de plus amples informations, visitez <https://www.stcatharines.ca/en/buildin/draft-rental-housing-licencing-by-law.asp>



[www.facebook.com/landlordselfhelp](http://www.facebook.com/landlordselfhelp)

follow us on  
twitter

@LSHC1

facebook

## Avis de non-responsabilité

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