



Bulletin trimestriel

Une publication du Landlord's Self-Help Centre

Plus d'habitations, plus de choix : Plan d'action pour l'offre de logements de l'Ontario

Le ministère des Affaires municipales et du Logement a publié son plan gouvernemental « *Plus d'habitations, plus de choix : Plan d'action pour l'offre de logements de l'Ontario* »

[<https://files.ontario.ca/mmah-plan-daction-pour-offre-de-logements-de-ontario-21mai2019.pdf>] qui fait suite à un processus de consultation lancé en novembre 2018 s'étalant sur plusieurs semaines et qui a généré plus de 2 000 soumissions du public, de parties prenantes et de spécialistes. Le Plan d'action pour l'offre de logements de l'Ontario vise à jeter les bases d'une solution pour l'avenir et propose un plan en cinq volets :

1. La rapidité : Les lourdeurs administratives et la paperasse peuvent contribuer à prolonger le délai de réalisation d'un projet d'aménagement de plusieurs années. Nous conserverons les protections environnementales nécessaires de l'Ontario tout en accélérant les processus d'approbation des demandes d'aménagement.
2. Le coût : Les différents permis, les différentes approbations gouvernementales qui sont requises et les redevances qu'il faut verser aux municipalités sont des facteurs qui font augmenter le coût de construction des nouvelles habitations. Nous allons rendre les coûts plus prévisibles, afin d'encourager les promoteurs à construire plus de logements.
3. La variété : Il sera plus facile de construire différents types de logements – que ce soit des maisons isolées, des maisons en rangée, des immeubles locatifs de moyenne hauteur, des deuxièmes logements ou des unités de copropriété de taille familiale. Il nous faut de la variété.
4. Le loyer : Il y a plus de chercheurs de logements que de logements à louer. Nous protégerons les locataires et faciliterons la construction de nouveaux logements locatifs.
5. L'innovation : Il s'agit ici de tout ce qui touche le logement, que ce soit de nouvelles conceptions d'habitation, de nouveaux matériaux, des méthodes créatives d'accession à la propriété ou autres. Nous favoriserons l'innovation et la créativité dans le secteur du logement en Ontario et veillerons à ce que le gouvernement ne brime pas cet élan d'idées créatives.

Qu'est-ce que le plan d'action a à offrir aux petits propriétaires d'immeuble?

- De nouveaux logements locatifs ont été exemptés des règles liées au contrôle des loyers afin de favoriser la construction de nouveaux logements locatifs.
- Les changements qui sont actuellement proposés dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement du territoire* autorisent l'aménagement de logements résidentiels supplémentaires dans les maisons isolées, les maisons jumelées et les maisons en rangée, situés dans la résidence principale ou un bâtiment ou une structure accessoire, ce qui facilitera la tâche aux propriétaires.
- La province offrira aux propriétaires une liste de vérification conviviale qui les aidera à construire leurs deuxièmes logements en toute légalité. Les propriétaires ne sont peut-être pas au courant des règles relatives à la construction d'un appartement au sous-sol ou de la conversion d'un autre espace de la maison en logement locatif. Dans le cadre d'un projet conjoint entre le ministère des Affaires municipales et du Logement et la ville de Toronto qui a eu lieu en 2015-2016, le Landlord's Self-Help Centre a publié trois guides à l'intention des propriétaires ontariens qui envisagent la construction de nouveaux logements. Ces guides peuvent être consultés (en anglais seulement) au www.secondsuites.info.
- Le gouvernement collabore avec les Tribunaux décisionnels Ontario pour remédier à la pénurie d'arbitres à la Commission de la location immobilière. Certains postes ont récemment été pourvus et le processus de recrutement se poursuit afin de pourvoir les postes d'arbitres toujours vacants et de réduire les délais d'attente qui atteignent parfois plus de deux mois.

D'importants retards se font toujours sentir à la Commission de la location mobilière

Des retards à la CLI se produisent régulièrement et doivent être anticipés. En octobre 2018, les Tribunaux de justice sociale Ontario (TJSO) ont publié un avis de recrutement pour trois postes d'arbitres, puis un avis au public reconnaissant les retards dans les services de la CLI et indiquant que la CLI travaille avec le gouvernement pour améliorer les services et combler les postes vacants.

Une planification rigoureuse est nécessaire pour les requêtes urgentes telles que l'usage personnel du logement par l'acheteur. Une planification rigoureuse

est nécessaire pour les requêtes urgentes telles que l'usage personnel du logement par l'acheteur. Il est recommandé d'obtenir une ordonnance de la CLI avant de conclure un achat. Si vous présentez une demande d'usage personnel du logement par l'acheteur, veuillez envisager un retard dans la réception de la décision.

Demande ajournée? Les locateurs doivent s'attendre à un retard de 4 à 8 semaines avant la date de la prochaine audience si l'affaire est ajournée.

Dans ce NUMÉRO :



La location d'immeuble est une entreprise : vous devez connaître les règles de base!	2
Contravention pour un propriétaire d'immeuble de Toronto	2
Votre augmentation de loyer est-elle légale?	3
Conseils utiles	4
Le saviez-vous?	5
Quoi de neuf?	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
Bureau 1500- 55, ave University,
Toronto, Ontario M5J 2H7

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

Financé par :



La location d'immeuble est une entreprise : vous devez connaître les règles de base!

Bien que les locations résidentielles en Ontario soient régies par diverses lois qui rendent presque impossible de tout savoir, il est important de connaître les principes fondamentaux de la location.

Les locataires doivent posséder des connaissances de base sur des lois telles que la *Loi sur la location à usage d'habitation*, les formulaires et les procédures de la Commission de la location immobilière afin de minimiser les éventuels litiges pouvant survenir pendant la location. Qu'il s'agisse de légaliser votre logement locatif, de sélectionner un locataire potentiel, d'assister à une audience de la CLI ou d'expulser un locataire, chaque processus peut impliquer d'importantes procédures administratives, du temps et des ressources financières que vous n'avez peut-être pas encore envisagés.

Voici quelques points à considérer lors de la location :

- **Avant de louer votre logement, vérifiez s'il s'agit d'un logement légal!** Vous devrez peut-être présenter des demandes de permis municipaux et rénover votre immeuble locatif pour vous conformer aux règlements municipaux et de zonage.
- **Vous avez le droit d'effectuer un processus de vérification avant de sélectionner tout locataire potentiel!** Assurez-vous d'amasser les informations pertinentes concernant un locataire potentiel et de les vérifier avant de conclure une entente. Pour plus d'informations sur la sélection d'un locataire, consultez avant de louer nos feuillets de renseignements de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation sur le site à <https://landlordselfhelp.com/media/Before-You-Rent-FR.pdf> ou visionnez notre vidéo d'apprentissage à l'usage des locataires : sélectionnez un locataire sur le site à <https://landlordselfhelp.com/landlord-learning-tips/> (en anglais seulement).
- **Une fois la location commencée et que les problèmes surgissent, résolvez-les rapidement! Ne pas régler un problème avec votre locataire dès que celui-ci survient n'est pas profitable pour vous.** Lorsque vous résolvez le problème, vous devez le faire par écrit et en conserver une copie pour vos dossiers.
- **Sachez quand présenter un avis d'expulsion!** Chaque avis d'expulsion traite d'une question différente et est assorti d'une période de préavis. Lisez les formulaires avant de les remettre à votre locataire.
- **La plupart des requêtes et procédures de la CLI requièrent beaucoup de temps!** L'exécution des procédures de la CLI nécessitent du temps, car elles peuvent inclure l'envoi d'un avis d'expulsion au locataire, le dépôt d'une demande auprès de la CLI, l'attente d'une audience ou la publication d'une ordonnance, le dépôt de l'ordonnance auprès du shérif, etc.

Ressources importantes : informez-vous et éduquez-vous à l'aide des références suivantes :

- ✓ La Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation au <https://www.ontario.ca/fr/lois/loi/06r17> où vous pouvez consulter l'ensemble de la législation.
- ✓ La Commission de la location immobilière à <http://www.sito.gov.on.ca/cli/> où vous pouvez consulter les formulaires, processus, règles, directives de pratique et directives d'interprétation de la CLI.
- ✓ Le Landlord's Self-Help Centre à <https://landlordselfhelp.com/> où vous pouvez trouver des vidéos, des podcasts, des bulletins trimestriels, des feuillets de renseignements, la foire aux questions, etc.
- ✓ Guides sur la construction de nouveaux logements du Landlord's Self-Help Centre à <http://www.secondsuites.info/> (en anglais seulement) où vous pouvez en apprendre davantage sur la légalisation de votre logement.

Contravention de 48 000 \$ pour un propriétaire d'immeuble de Toronto ayant enfreint la Loi sur la location à usage d'habitation

795 College Inc. a été condamné à une amende de 48 000 \$ pour violation de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, qui comportait trois chefs d'accusation pour défaut d'avoir accordé un droit de première option à un locataire. Chaque infraction est passible d'une amende maximale de 100 000 \$ pour les sociétés et 25 000 \$ pour les particuliers. Le tribunal a également imposé une suramende compensatoire de 25 p. 100 (12 000 \$), selon les dispositions de la Loi sur les infractions provinciales.

La Commission de la location immobilière a imposé des amendes administratives à 795 College Inc., d'un montant total de 75 000 \$; 25 000 \$ pour chacune des trois locations, ce qui représente le montant maximum permis.

Les accusations en vertu de la Loi sur les infractions provinciales découlent de la transmission d'un avis aux locataires en vue de mettre un terme à leur bail afin d'effectuer des rénovations majeures dans l'immeuble. Le locateur a par la suite loué les trois logements à de nouveaux locataires une fois les travaux exécutés. Contrairement à la *Loi sur la location à usage d'habitation*, le droit de première option (article 53) est déclenché lorsqu'un locataire informe le locateur par écrit, avant de quitter le logement, qu'il souhaite se voir offrir le premier la possibilité de redevenir locataire du logement locatif une fois les travaux terminés. Le locataire qui se prévaut du droit de première option peut occuper de nouveau le logement locatif à un loyer qui n'est pas supérieur à celui que le locateur aurait pu légitimement demander si la location n'avait pas été interrompue. Dans le cas du propriétaire 795 College Inc., celui-ci a loué les trois logements locatifs à de nouveaux locataires en triplant le prix du loyer.

Les fournisseurs de logements résidentiels, y compris les petits propriétaires, opèrent dans un environnement hautement réglementé et sont régis par de nombreuses règles et réglementations bien connues :

- La Loi sur la location à usage d'habitation
- Les règles, directives de pratique et directives d'interprétation de la CLI
- Code des droits de la personne de l'Ontario
- Règlement de l'Ontario 213/07, Fire Code [Code de prévention des incendies; règlement en anglais seulement]
- Loi de 1997 sur la prévention et la protection contre l'incendie
- Code du bâtiment de l'Ontario
- Loi sur les contrats inexécutables
- Loi de l'impôt sur le revenu
- Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques (LPRPDE)
- Code de la sécurité électrique de l'Ontario
- Règlements municipaux sur les normes foncières
- Loi sur les copropriétés
- Loi sur l'exercice des compétences légales

Votre augmentation de loyer est-elle légale?

Malgré ce qu'un ami, un collègue ou un membre de la famille vous a dit, il existe des moyens très précis permettant à un propriétaire d'augmenter légalement son logement. Les propriétaires doivent se renseigner afin d'éviter les augmentations de loyer illégales et les conséquences négatives involontaires sur le plan financier.

Le renouvellement d'une convention de location ne signifie pas nécessairement que le loyer peut être augmenté du montant convenu initialement par les parties. Voici quelques scénarios :

Scénario n° 1 : un locataire a initialement conclu une convention de location à durée déterminée. Le bail a pris fin, mais le locataire réside dans le logement sur une base mensuelle ou souhaite conclure une nouvelle convention de location. Si le locateur et le locataire décident de signer un autre contrat à durée déterminée (en veillant à utiliser le nouveau modèle de bail standard, <https://landlordselfhelp.com/standard-form-of-lease/>), cela ne crée pas de nouveau contrat de location. Au lieu de cela, il s'agit simplement d'un renouvellement de la convention de location à durée déterminée avec le locataire existant.

Scénario n° 2 : le locataire A et le locataire B partageaient un logement, mais le locataire B quitte le logement et le locataire C emménage. Si le locateur et les locataires (A et C) décident de signer un autre contrat (à durée déterminée ou mensuelle) en veillant à utiliser le nouveau modèle de bail standard, <https://landlordselfhelp.com/standard-form-of-lease/>, cela ne crée pas de nouveau contrat de location. Il s'agit d'une continuation de la relation de location existante avec le locataire A, la seule différence est que le locataire C habite dans le logement au lieu du locataire B.

Scénario n° 3 : l'immeuble locatif a été vendu, mais l'acheteur décide de conserver les locataires. Lorsqu'un immeuble locatif est acheté et que la location est prise en charge, la seule chose qui change est le nom légal et l'adresse du propriétaire. Il est possible que le nouveau locateur et le locataire existant décident de signer une nouvelle convention de location afin de modifier les conditions, mais vous devez utiliser le nouveau modèle de bail standard, <https://landlordselfhelp.com/standard-form-of-bail/>. Toutefois, aucune nouvelle convention de location n'est créée et un nouveau montant de loyer ne peut être défini que 12 mois après la dernière augmentation légale.

Option légale pour les scénarios n° 1, 2 et 3 : Dans l'un ou l'autre de ces scénarios, le loyer ne peut être augmenté qu'en utilisant les formulaires N1 ou N2 de la Commission de la location immobilière et en respectant les règles spécifiques à ce processus. Visitez le site Internet de la Commission de la location immobilière pour obtenir plus d'informations [http://www.sjto.gov.on.ca/documents/cli/Notices%20of%20Rent%20Increase%20&%20Instructions%20\(fr\)/N1_instructions_final_Nov30_2015-fre.pdf](http://www.sjto.gov.on.ca/documents/cli/Notices%20of%20Rent%20Increase%20&%20Instructions%20(fr)/N1_instructions_final_Nov30_2015-fre.pdf).

Remarque : Même si le locateur et le locataire s'entendent pour augmenter le loyer au-delà du taux légal de la ligne directrice d'augmentation annuelle de loyer (<https://landlordselfhelp.com/annual-rent-increase-guideline/>), qu'ils ont mis cet accord par écrit, que cette augmentation est conforme aux règles énoncées aux articles 121 ou 123 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, elle est tout de même illégale et le propriétaire peut devoir faire face à des conséquences financières négatives.

Scénario n° 4 : Si la location prend fin et que le locataire quitte son logement, le locateur peut établir le montant de loyer de son choix au nouveau locataire. Cela signifie qu'une nouvelle convention de location est établie (en veillant à utiliser le nouveau modèle de bail standard <https://landlordselfhelp.com/standard-form-of-lease/>) et les parties peuvent convenir de leurs propres conditions.

Option légale pour le scénario n° 4 : En vertu de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation (LLUH)*, la déréglementation du loyer des logis vacants permet au propriétaire d'établir un nouveau montant de loyer avec le nouveau locataire chaque fois que le logement devient disponible. C'est l'une des manières utilisées par le propriétaire pour augmenter le loyer afin de refléter le marché actuel.

La loi n'autorise pas les parties à signer une convention de location sans rester dans les limites de la LLUH. Si un locataire commence volontairement à payer un loyer augmenté illégalement, il peut présenter le **formulaire T1 : Requête présentée par le locataire pour obtenir un remboursement dû par le locateur** au cours des 12 mois suivant son arrivée. La Commission de la location immobilière va probablement ordonner au locateur de rembourser au locataire l'intégralité des fonds supplémentaires perçus. Le locateur peut également être condamné à une amende pour avoir sciemment augmenté le montant du loyer illégalement.

Si un locateur ne sait pas s'il peut légalement augmenter le loyer ou de combien, il doit consulter le site www.landlordselfhelp.com ou le <http://www.sjto.gov.on.ca/cli/> pour plus d'informations sur le taux légal d'augmentation de loyer.

Si vous n'étiez pas au courant de ces règles et que vous réalisez que vous avez augmenté le loyer illégalement, écrivez une lettre à votre locataire pour lui expliquer le malentendu et remboursez le loyer perçu illégalement (par chèque ou de manière correctement documentée). Ensuite, si le loyer n'a pas été légalement augmenté au cours des 12 derniers mois, vous pouvez présenter au locataire le **formulaire N1 : Avis d'augmentation de loyer** avec un préavis de 90 jours. Vous pourrez augmenter le loyer en vertu de la ligne directrice sur l'augmentation annuelle de loyer <https://landlordselfhelp.com/annual-rent-increase-guideline/>. Utilisez le formulaire **N2 : Avis d'augmentation de loyer (logement exclu de certaines dispositions de la loi)** si votre logement est soumis aux nouvelles règles d'exemption qui peuvent être consultées au <https://landlordselfhelp.com/annual-rent-increase-guideline/>.

Les petits propriétaires d'Hamilton ciblés pour un projet pilote de permis

Les propriétaires d'immeubles de six logements ou moins situés dans les quartiers 1 et 8 d'Hamilton font maintenant l'objet d'un projet pilote de permis d'une durée de deux ans qui est entré en vigueur le 1er janvier 2019.

L'Université McMaster et le Mohawk College sont situés dans les quartiers 1 et 8 et comptent entre 1 500 et 2 000 unités locatives. Le syndicat des étudiants de McMaster affirme que les étudiants sont obligés de louer des logements peu sécuritaires.

Les propriétaires affirment que l'attribution de permis n'est pas une

solution, elle augmente la bureaucratie et les coûts de fonctionnement et découragera les propriétaires, ce qui réduira davantage le faible nombre de logements. Les locateurs ont exhorté le Conseil à utiliser les politiques, les règlements administratifs et la législation comme outils d'application plutôt que l'utilisation de permis.

Le projet pilote, d'une durée de deux ans, exige que les propriétaires de petits immeubles de six unités ou moins paient un droit de permis annuel de 200 \$ et fournissent la preuve que des inspections de sécurité, d'installations électriques et de sécurité incendie ont été effectuées.

Conseils utiles

Dans ce numéro des **Conseils utiles**, nous discuterons de l'importance de comprendre les droits du locataire ainsi que les obligations et les responsabilités du locateur lors de la vente d'un logement locatif.

Garantie de location

Un propriétaire ne peut résilier un contrat de location simplement parce qu'il vend son bien locatif. Tous les locataires bénéficient d'une garantie de location, ce qui signifie qu'un locateur ne peut résilier le contrat de location à moins qu'un motif valable, au sens de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, existe. La loi définit clairement la raison pour laquelle un contrat de location peut être résilié lors de la vente d'une propriété. Si l'acheteur ne dispose pas d'un motif valable pour mettre fin à la location, le contrat sera maintenu selon les mêmes conditions que le contrat initial conclu avec le propriétaire/vendeur.

Résiliation de la location

La *Loi sur la location à usage d'habitation* contient des dispositions prévoyant la résiliation d'un contrat de location par un locateur pour le compte d'un acheteur lorsque ce dernier,

- de bonne foi, prend possession de l'ensemble de l'immeuble ou de l'habitation dans le but de l'occuper lui-même ou de le faire occuper par son conjoint, un de ses enfants ou son père ou sa mère;
- de bonne foi, prend possession dans le but de le faire occuper par une personne qui fournit ou qui fournira des services de soins à l'acheteur, au conjoint de l'acheteur ou à l'enfant ou au père ou à la mère de l'acheteur ou du conjoint de l'acheteur, si la personne qui reçoit les services de soins réside ou résidera dans l'immeuble où est située le logement locatif.

Un locateur peut résilier une location que pour ces raisons dans les cas suivants :

- le propriétaire a conclu un accord d'achat et de vente afin de vendre l'ensemble de l'habitation; et
- la propriété contient trois unités résidentielles ou moins;

Le locateur/vendeur devra présenter au locataire pour le compte de l'acheteur le formulaire N12 : Avis de résiliation de la location parce que le locateur, un acheteur ou un membre de la famille veut occuper le logement locatif. La date précisée dans l'avis survient au moins 60 jours après celle de sa remise et tombe le jour où expire une période de location ou, si celle-ci est à terme fixe, le jour de ce terme.

Location à durée déterminée — Si le locataire a conclu un contrat écrit (bail), l'acheteur doit respecter ce contrat. Pour ces raisons, la location ne peut être résiliée d'ici la fin du bail. La seule façon de résilier le contrat de manière anticipée est si le locataire y consent, auquel cas une convention de résiliation de la location (formulaire N11) doit être signée par les deux parties.

Dépôt d'une requête auprès de la Commission

Un propriétaire devrait prendre en considération la durée nécessaire à l'expulsion d'un locataire. Après avoir présenté le formulaire N12, le locateur devrait déposer le formulaire L2 auprès de la Commission de la location immobilière en vue d'obtenir une ordonnance de résiliation de la location et en expulsion du locataire. Actuellement, les audiences sont fixées par la Commission dans un délai de six à huit semaines. Par conséquent, vous devez vous assurer que votre date de résiliation est définie de manière à vous laisser suffisamment de temps pour mener à bien le processus d'expulsion.

Affidavit ou déclaration — Le locateur/vendeur doit obtenir et déposer auprès de la Commission une déclaration ou un affidavit assermenté par la personne qui a personnellement besoin du logement locatif, ce qui atteste que celle-ci a, de bonne foi, besoin de ce logement pour son usage personnel.

Mauvaise foi — Le locateur/vendeur doit s'assurer que l'acheteur, le membre de la famille ou le fournisseur de soins a l'intention d'occuper le logement avant de présenter un avis de résiliation au locataire. De graves conséquences sont envisageables si un propriétaire présente de mauvaise foi un avis de résiliation. Celles-ci peuvent inclure l'obligation de payer une amende à la Commission de la location immobilière, offrir une réduction de loyer ou une indemnité au locataire. La remise d'un avis de mauvaise foi est également considérée comme une infraction en vertu de la Loi. S'il est reconnu coupable, le locateur peut être condamné à une amende pouvant atteindre 25 000 \$.

Conseils

- Ne promettez pas à l'acheteur que le logement sera libre. Présentez l'avis aux locataires et espérez qu'ils quittent le logement car celui-ci a été vendu. Déposez une demande auprès de la CLI pour résilier et expulser le locataire immédiatement après avoir présenté le formulaire N12.
- Si le locataire a un bail à durée déterminée et que l'acheteur a besoin de prendre possession du logement, essayez de présenter le formulaire N11 : Convention de résiliation de la location.
- Protégez-vous du locataire qui dépose de mauvaise foi une requête contre vous avant de présenter une déclaration N12 en obtenant de l'acheteur un affidavit selon lequel il a de bonne foi personnellement besoin du logement locatif pour son usage personnel.
- Ne promettez pas que le logement sera libre dans le contrat d'achat et de vente à moins que vous ne soyez prêt à suivre toutes les étapes et à y consacrer le temps nécessaire. L'acheteur peut intenter des poursuites contre vous pour manquement au contrat stipulant que le logement serait libre.

Le saviez-vous?

Q : J'ai loué un appartement à un locataire il y a un an. Au moment de la signature du bail, le locataire avait annoncé qu'il ne resterait qu'un an. À ce moment, nous avons également signé le formulaire N11 — Convention de résiliation de la location, car je voulais être sûr que le locataire partirait à la fin du bail. L'année est maintenant terminée et le locataire refuse de partir. Comment puis-je procéder pour expulser ce locataire, car j'ai déjà loué le logement à une autre personne?

Malheureusement, à ce stade, vous avez peu de recours pour expulser le locataire. Le formulaire N11 signé en même temps que le contrat de location n'est pas valide. Un contrat de résiliation ne peut être signé que lorsque le locataire est déjà en possession du logement.



Q : L'un de mes locataires paie toujours le loyer en retard et j'envisage de remplir le formulaire N8 pour mettre fin à la location. Comment est-ce que je peux prouver que le locataire paie le loyer en retard?

Il incombe au propriétaire de documenter les retards de loyer, ce qui comprend la tenue de registres détaillés sous la forme d'un journal, la conservation des copies des chèques retournés par l'établissement financier du locataire en raison d'un manque de fonds, des copies des reçus datés à la date à laquelle les paiements ont été effectivement reçus et des copies des avis N4 qui ont été émis et ensuite payés. Lors de la rédaction de l'avis N8, il est très important d'inclure des informations détaillées sur les retards de paiement en indiquant chaque mois où le loyer était en retard et la date à laquelle le paiement a été effectué, si des avis N4 ont été remis, précisez la date à laquelle chaque avis a été donné.



Q : Je loue un appartement à un monsieur depuis environ trois ans. Je viens de découvrir qu'il s'est marié et que sa femme vit maintenant dans le logement avec lui. Il ne m'a pas informé de ce fait, ai-je le droit de savoir qui vit dans le logement? Je pense avoir le droit d'augmenter le loyer en fonction de la personne supplémentaire et du fait que l'utilisation des services publics augmentera. Dans ce cas, quelle est la façon de déterminer le montant de l'augmentation?

La loi n'oblige pas un locataire à informer le propriétaire si une autre personne s'installe dans son logement, elle est autorisée à avoir des colocataires ou des invités. Le locateur ne peut augmenter le loyer en se basant sur le fait que d'autres personnes ont emménagé avec le locataire. Le loyer peut être augmenté, mais uniquement en suivant la directive d'augmentation et en fournissant le préavis de 90 jours approprié (formulaire N1).



Q : Je viens de découvrir que deux personnes supplémentaires habitent avec mon locataire et que celui-ci leur demande de payer un loyer. Est-il autorisé à faire cela?

Un locataire est autorisé à avoir des colocataires et même à percevoir un loyer tant qu'il ne leur facture pas plus que le loyer qu'il vous paie réellement.



Q : J'ai assisté à une audience de la Commission de la location immobilière en raison du non-paiement du loyer de mon locataire. Le locataire n'a pas assisté à l'audience et la Commission a rendu une ordonnance indiquant que le locataire devait payer les arriérés de loyer dans un délai de onze jours et que, dans ce cas, il devrait payer un loyer sur une base journalière jusqu'à ce qu'il quitte le logement. Comment l'indemnisation journalière est-elle déterminée?

L'indemnité journalière est calculée en multipliant le loyer mensuel par 12 mois, puis en divisant cette somme par 365 jours, ce qui donne le montant quotidien du loyer. Dans le cas d'un loyer hebdomadaire, l'indemnité journalière est déterminée en divisant le loyer hebdomadaire par 7 jours.



Q : J'ai vendu mon bien locatif, l'acheteur envisage d'emménager, mais j'ai un bail avec mon locataire qui se terminera dans quelques mois. Puis-je remettre un avis au locataire pour que l'acheteur emménage?

Non, dans ce cas, vous ne pouvez présenter un préavis de résiliation pour que l'acheteur emménage tant que le bail est en vigueur. L'acheteur doit conserver le locataire et ne pourra présenter un avis de résiliation pour son usage personnel qu'à la fin du bail.



Q : J'ai convenu avec mon locataire de mettre fin à la location et nous avons tous les deux signé le formulaire N11 – Convention de résiliation de la location. Quelques jours avant son départ, il est venu me voir et m'a demandé s'il pouvait rester quelques jours de plus parce qu'il ne pouvait emménager dans son nouveau logement. J'ai accepté, mais maintenant je me demande si cela signifie que le formulaire N11 n'est plus valide. Est-ce possible?

Permettre au locataire de rester quelques jours de plus après la date de résiliation inscrite sur le formulaire N11 ne signifie pas nécessairement que le formulaire n'est plus valide, et ce, dans la mesure où il est entendu que le locataire devra toujours quitter le logement conformément au contrat et que la location ne sera pas rétablie. Le locateur a jusqu'à 30 jours pour appliquer le formulaire N11 si le locataire refuse de quitter.



Quoi de neuf?

Tribunaux décisionnels Ontario :

Nouvelle politique d'accès à l'information et de protection de la vie privée

Le groupe Tribunaux décisionnels Ontario, qui comprend la Commission de la location immobilière, a mis en place une nouvelle politique d'accès à l'information et de protection de la vie privée pour assurer «*l'ouverture et la transparence de sa procédure, notamment en permettant au public d'assister à ses audiences, et d'accéder à ses décisions et à ses documents*». La nouvelle politique aligne les tribunaux ontariens sur une décision de la Cour supérieure de justice de l'Ontario qui a récemment clarifié la *Loi sur l'accès à l'information et la protection de la vie privée*, limitant l'accès aux documents des tribunaux décisionnels.

La Loi sur l'accès à l'information et la protection de la vie privée prévoyait la protection des informations auprès de 16 tribunaux, y compris la Commission de la location immobilière, afin que les documents et les preuves ne soient pas automatiquement mis à la disposition du public, sauf si une demande d'accès à l'information y était déposée. Le Toronto Star a lancé une contestation judiciaire en 2017 afin de mettre fin au secret des tribunaux provinciaux et de mettre à la disposition du public les documents et les preuves déposés devant ces tribunaux, comme ils le sont dans le système judiciaire. La nouvelle politique d'accès à l'information et la protection de la vie privée a été élaborée et est entrée en vigueur le 1er mai 2019 afin de correspondre à la décision de la Cour supérieure de justice de l'Ontario. La politique confirme que la plupart des dossiers du groupe Tribunaux décisionnels Ontario sont accessibles au public sur demande, et que certains sont disponibles au comptoir pour consultation et photocopie pendant les heures de bureau. La politique énumère également les documents restreints par des dispositions légales ou pour d'autres raisons juridiques. Ces documents comprennent généralement des notes personnelles, des projets de décision, des projets d'ordonnances et de communications et les discussions en vue d'une médiation et d'un règlement visant à faciliter la résolution ou la réduction des problèmes en litige sont également exclus de l'accès public.

La CLI révisé les formulaires L4 et C4

Le formulaire L4 de la Commission de la location immobilière : *Requête du locateur en résiliation de la location et en expulsion du locataire parce que le locataire n'a pas respecté des conditions d'une ordonnance ou d'un règlement* a été mis à jour et publié le 29 mai 2019. Les propriétaires utilisent le formulaire L4 pour demander à la CLI de mettre fin à une location lorsqu'un locataire a enfreint ou omis de se conformer aux conditions d'un accord ou d'une ordonnance soumise lors d'une médiation. Dans ces cas, les parties ont soit participé à la médiation de la CLI et un accord a été conclu; ou les parties ont assisté à une audience au cours de laquelle une ordonnance a été rendue précisant les conditions. La version mise à jour du formulaire pour les propriétaires peut être consultée sur le site Internet de la CLI au :

[http://www.sito.gov.on.ca/documents/cli/Landlord%20Applications%20O&%20Instructions%20\(fr\)/L4_Instructions_20190529_FR.pdf](http://www.sito.gov.on.ca/documents/cli/Landlord%20Applications%20O&%20Instructions%20(fr)/L4_Instructions_20190529_FR.pdf).

Un changement correspondant a également été apporté au formulaire C4 : *Requête en résiliation de l'occupation du logement réservé aux membres et en expulsion du membre parce que le membre n'a pas respecté des conditions d'un règlement ou d'une ordonnance* pour la location d'une coopérative de logement sans but lucratif.

Réduction du financement de l'aide juridique

Le budget provincial du 11 avril 2019 comprenait une longue liste de compressions budgétaires dans le secteur de la justice. Selon le ministre des Finances, ces réductions devraient permettre d'économiser 5 milliards de dollars en 2018-2019 et 4,7 milliards de dollars en 2021-2022.

Les objectifs en matière d'épargne comprenaient :

- des réductions de l'ordre de 23 millions de dollars du fonds provincial d'aide aux victimes d'actes criminels;
- la compression budgétaire dans les services de justice pour les jeunes – la fermeture des installations de justice pour les jeunes et la réduction du nombre de places dans les établissements de détention en milieu ouvert et en milieu fermé;
- l'élimination des jurys pour les infractions mineures;
- la réduction des heures supplémentaires de travail des services policiers;
- la réorientation des personnes à faible risque du système correctionnel vers des solutions autres que l'incarcération;
- la réduction du financement de l'aide juridique.

Aide juridique Ontario est un organisme financé par la province chargé d'administrer des programmes, notamment :

les services d'avocats de service pour les tribunaux pénaux, de la famille et de la jeunesse, la prestation de conseils juridiques et la représentation par le biais du programme de certificat; et 74 cliniques juridiques communautaires indépendantes dans la province. Le financement d'Aide juridique Ontario en 2019-2020 a été réduit de 133 millions de dollars et d'autres réductions sont prévues pour les années à venir.

Le Landlord's Self-Help Centre, ainsi que les 73 autres cliniques juridiques communautaires (services généraux et spécialisés) de l'Ontario dépendent du financement d'Aide juridique Ontario et feront face à des compressions importantes au cours des trois prochaines années. Les réductions sont importantes et auront une incidence sur la prestation des services. De plus, un examen complet des cliniques juridiques d'Aide juridique Ontario et communautaires est prévu dans les prochains mois.

Linked in



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.