



# Bulletin trimestriel

Une publication du Landlord's Self-Help

## Tribunaux décisionnels Ontario : la Commission de la location immobilière

Au cours des derniers mois, il y a eu tellement de changements à la Commission de la location immobilière (CLI) qu'il a été difficile de suivre le rythme! Ils visent tous à améliorer les opérations et à répondre à certains des nombreux problèmes détectés par les intervenants.

La CLI a adopté la stratégie « le numérique d'abord » pour la prestation de ses services et propose d'autres formats audio (tels que l'écrit) en cas de demande d'adaptation. La transition vers une plateforme numérique a été difficile pour les propriétaires et les locataires. Les participants ont eu du mal à participer au processus, qu'il s'agisse d'un manque de connaissances et d'expérience en matière d'informatique ou de problèmes d'équipement tels que l'absence d'ordinateur ou d'accès à Internet ou une connexion par ligne commutée. Beaucoup ont dû se résoudre à participer à leur audition par téléphone. Les défenseurs des droits des locataires tirent la sonnette d'alarme pour sensibiliser le public au fait que le passage à la plateforme numérique de première audience crée des obstacles et empêche l'accès à la justice.

Pour répondre à ces préoccupations, la CLI a lancé, en février 2021, un point d'accès à distance au Centre des audiences de Toronto. Tribunaux décisionnels Ontario a également annoncé la mise en place de points d'accès à distance supplémentaires dans les Centres des audiences de Hamilton, de London et d'Ottawa à compter du 21 juin. Les parties qui ont reçu un avis d'audience peuvent communiquer avec la CLI pour faire une demande d'accès aux terminaux dans l'un des Centres des audiences. La CLI évaluera les demandes au cas par cas et informera les parties de sa décision d'accorder ou de refuser la demande. Si la demande est acceptée, les parties utilisant le terminal participeront à leur audience par voie électronique.

La CLI a également tenu compte des commentaires reçus des intervenants pour améliorer le processus d'audience et a créé un plan de mise en œuvre qui lui permettra de tenir plus d'audiences et de donner aux propriétaires et aux locataires la possibilité d'accéder à des services de médiation le jour même avec un agent de règlement des différends avant d'assister à leur audience avec un arbitre. Le 31 mai 2021, elle a mis en œuvre les améliorations suivantes : Zoom sera la plateforme de vidéoconférence pour mener les procédures; elle mettra à l'essai l'utilisation d'un « concierge virtuel » pour prendre les présences et diriger les parties vers les salles de réunion; on mènera les audiences de gestion des cas de locataires multiples dans un bloc d'audience avec plusieurs agents de règlement des différends; on tiendra des audiences d'une journée complète pour la plupart des demandes L2 afin de donner aux propriétaires et aux locataires plus de temps pour la médiation et résoudre leurs différends; et l'on adoptera à nouveau l'approche de l'équipe de deux agents de règlement des différends pour les audiences portant sur des demandes d'augmentation de loyer supérieures au taux légal.

Le Navigateur de Tribunaux décisionnels Ontario est un outil en ligne servant à guider les utilisateurs sur le site Web de la CLI. Cet outil utilise une série de questions pour orienter l'utilisateur vers la voie appropriée pour trouver des informations sur les droits et les responsabilités ou sur les processus de la CLI. « Le Navigateur de Tribunaux décisionnels Ontario est un exemple de la façon dont nous faisons passer les utilisateurs en premier en étendant nos services numériques pour améliorer l'accès à la justice », a déclaré Sean Weir, président exécutif de Tribunaux décisionnels Ontario, <https://navigatetribunalsontario.ca/fr/>

[Le Rapport annuel 2020 2021 du Bureau de l'Ombudsman](#), publié le 29 juin 2021, fait le point sur l'enquête concernant les retards à la CLI. Selon ce rapport, il aurait reçu 1 200 plaintes liées à des retards (avant la pandémie, lorsque les retards n'étaient pas aussi longs). Ce rapport reconnaît que le gouvernement et la CLI ont mis en place de nombreux changements après la pandémie de COVID 19 et il est encouragé par la bonne volonté qu'ils manifestent à l'idée de discuter avec le Bureau de l'Ombudsman. [Déclaration de Tribunaux décisionnels Ontario au sujet du Rapport de l'Ombudsman](#).

Les propriétaires doivent s'attendre à d'autres changements à la CLI dans les mois à venir, car bon nombre des modifications de la Loi sur la location à usage d'habitation, détaillées dans le projet de loi 184 – Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire –, entreront en vigueur.

## Dans ce NUMÉRO :



Taxe sur les logements vacants. . . . .	2
Taux légal d'augmentation annuelle. . . . .	2
Mise à jour du projet de loi 184. . . . .	3
L'enregistrement est une infraction. . . . .	3
Conseils utiles. . . . .	4
Le saviez-vous? . . . . .	5
Assemblée générale annuelle 2021 et Forum . . . . .	6
Modules de formation 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

Tel: 416-504-5190  
Sans frais: 1-800-730-3218  
[info@landlordselfhelp.com](mailto:info@landlordselfhelp.com)

## Financé par:



## Taxe sur les logements vacants

La taxe sur les logements vacants pour générer des revenus et augmenter l'offre de logements gagne du terrain dans les municipalités de la province, à Queen's Park et à Ottawa, qui a annoncé une taxe sur les logements vacants dans le budget fédéral de 2021.

Il s'agit d'un outil qui sert à augmenter l'offre de logements en taxant les propriétaires de biens laissés vacants pendant un certain temps. Lancée pour la première fois à Vancouver en 2018 sous le nom d'Empty Home Tax dans un contexte de crise du logement et de faibles taux d'inoccupation, cette taxe visait à motiver les spéculateurs et les propriétaires de logements vides à les mettre sur le marché de la location. La taxe sur les logements vacants a suscité un grand intérêt et, en prime, donne la possibilité de générer des recettes pour les villes à court d'argent.

La ville de Toronto est sur le point de réaliser son projet de taxe sur les logements vacants après l'approbation du conseil municipal en décembre 2020. Elle invitera prochainement ses employés à discuter d'un rapport proposant des recommandations pour la conception de la taxe et les étapes de sa mise en œuvre. La perception de la taxe devrait commencer en 2023 et pourrait générer entre 55 et 66 millions de dollars par an si le taux de vacance s'élève à 1 % et la taxe, également à 1 %.

Le conseil municipal de Mississauga étudie également diverses stratégies fiscales qui permettraient de générer de nouveaux revenus sans toucher au contribuable type. Plusieurs options sont à l'étude, notamment une taxe sur les logements vacants, un impôt foncier progressif, une taxe sur les décharges, un financement par accroissement de la valeur des terrains et une taxe d'empiètement. Étudiées dans un rapport à l'intention du personnel, ces approches fiscales pourraient générer de 10 à 15 millions de dollars par an. Le conseil municipal de Mississauga examinera plus avant ses options lors d'une réunion cet automne.

La députée d'University-Rosedale, Jessica Bell, fait également pression en faveur d'une taxe régionale sur les logements vacants qui viserait la région élargie du Golden Horseshoe. Elle a présenté une motion à l'Assemblée législative de l'Ontario le 3 juin 2021 :

Motion 164 : Que, de l'avis de la Chambre, le gouvernement de l'Ontario devrait s'attaquer au problème de l'abordabilité du logement pour les Ontariens en instaurant, dans la région élargie du Golden Horseshoe, une taxe sur les maisons vacantes fixée à 2 % de la valeur pour les propriétés, appartenant à des investisseurs, qui ne sont pas occupées pendant six mois ou plus chaque année et devrait utiliser les recettes générées par cet outil pour construire des logements abordables et très abordables.

Il ne faut pas non plus s'étonner que le budget fédéral de 2021 comprenne l'annonce de l'intention du gouvernement de mettre en œuvre une taxe nationale de 1 % sur la valeur des biens immobiliers résidentiels appartenant à des non-résidents et à des non-Canadiens qui sont considérés comme vacants ou sous-utilisés. Ayant pour date cible le 1er janvier 2022, la mise en œuvre nécessitera le dépôt par les propriétaires d'une déclaration concernant l'utilisation actuelle de la propriété. Le plan fédéral devrait générer 700 millions de dollars sur quatre ans à partir de 2022-2023.

### Taux légal d'augmentation annuelle du loyer pour 2022 fixé à 1,2 %

La province a annoncé une augmentation annuelle des loyers de **1,2 %** pour 2022. C'est une bonne nouvelle pour les propriétaires, contrairement à 2021 où les loyers étaient gelés et où aucune augmentation indicative n'était autorisée pour les locataires en place.

La formule servant à déterminer le taux légal annuel est définie au paragraphe 120 (2) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*. Il s'agit de la moyenne sur la période de 12 mois qui se termine à la fin du mois de mai de l'année civile précédente du taux de variation annuelle de l'Indice des prix à la consommation pour l'Ontario.

Le gel de l'augmentation des loyers en 2021 aura effectivement changé la date anniversaire de l'augmentation des loyers pour de nombreux contrats de location, puisque la loi permet d'augmenter le loyer une fois tous les douze mois, 12 mois depuis la dernière augmentation ou 12 mois depuis que le locataire a emménagé. À compter de janvier 2022, les locataires qui ont augmenté leur loyer pour la dernière fois en janvier 2020 devront attendre 24 mois.

#### Avis d'augmentation de loyer

Les locataires sont tenus de donner un préavis écrit d'au moins 90 jours en cas de proposition d'augmentation de loyer et ils doivent le faire dans la forme prescrite. Vous trouverez le formulaire N1 de la CLI et les instructions à <https://tribunalsontario.ca/cli/formulaires/#locateurs-forms>.

Les locataires doivent également respecter les règles relatives à la remise du formulaire N1 au locataire. Remarque : Le locataire **ne peut pas** délivrer l'avis N1 en l'affichant sur la porte du logement du locataire.

Le taux légal de 1,2 % entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

### Cherchez et apprenez!

Le site Web [CanLii.org/fr](http://CanLii.org/fr) offre un accès public aux décisions judiciaires de tous les tribunaux canadiens, y compris la Cour suprême du Canada, les tribunaux fédéraux et les tribunaux de toutes les provinces et de tous les territoires du Canada. Il contient également les décisions de nombreux tribunaux à l'échelle nationale.

Les propriétaires peuvent utiliser CanLii pour s'informer de manière générale et se préparer à leur audience devant la CLI en cherchant ses décisions antérieures. Il suffit de suivre le lien ci-dessous vers la base de données consultable :

<https://www.canlii.org/fr/on/onltb/>

## Le projet de loi 184 – Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire

Le 21 juillet 2020, le projet de loi 184, *Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire*, a été adopté par l'Assemblée législative de l'Ontario. Cependant, de nombreuses modifications à la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* n'ont pas été adoptées ou approuvées à ce moment-là. Le ministre des Affaires municipales et du Logement a maintenant approuvé un grand nombre des modifications de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Elles entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2021.

Parmi les modifications qui entreront en vigueur figurent les articles 87 et 89, qui permettront aux propriétaires de déposer auprès de la CLI une demande d'indemnisation et de recouvrement des loyers impayés lorsque le locataire n'occupe plus le logement locatif, et ce, jusqu'à un an après son départ. Cette modification aborde les questions de compétence soulevées dans plusieurs décisions de la Cour des petites créances en vertu du paragraphe 168(2), qui donne à la CLI la compétence exclusive pour déterminer toutes les demandes et questions couvertes par la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Il est important de noter que le propriétaire devra connaître la nouvelle adresse de l'ancien locataire afin de pouvoir déposer une demande auprès de la CLI après la location. De plus, lorsqu'un locataire ou un ancien locataire n'occupe plus le logement locatif, il doit avoir cessé de l'occuper le jour de l'entrée en vigueur de l'article ou après.

Voici la liste des articles de la *Loi sur la location à usage d'habitation* qui entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2021 :

- Paragraphe 7 (5) – version française
- Paragraphe 57 (3) – Recours du locataire fondés sur une demande de mauvaise foi
- Paragraphe 57 (8) – On ajoutera le titre du nouveau paragraphe
- Paragraphe 57.1 (2) – Délai de prescription porté à deux ans
- Paragraphe 57.1 (2.1) – Ajout du paragraphe Disposition transitoire : requête en instance
- Paragraphe 57.1 (2.2) – On ajoutera le paragraphe Disposition transitoire : requête antérieure rejetée.
- Paragraphes 71.1 (1) et (2) – Il faut déposer l'affidavit ou la déclaration avec la demande.
- Paragraphe 71.1 (3) – Utilisation antérieure des avis prévus aux articles 48, 49 ou 50
- Paragraphes 72 (3) et (4) – Usage personnel (...) Détermination de bonne foi
- Paragraphes 73 (2) et (3) – Démolition, affectation à un autre usage, réparations (...) Détermination de bonne foi
- Paragraphe 87 (1) – Arriérés de loyer (...) Le locateur peut déposer une demande contre le locataire actuel et l'ancien locataire dans un délai d'un an.
- Paragraphe 87 (3) – Requête : indemnité pour l'usage et l'occupation du logement
- Paragraphe 87 (4) – Remplacement de mots par « l'indemnité, ou des deux, dû par le locataire »
- Paragraphe 87 (5) – Remplacement de mots par « un locataire ou un ancien locataire »
- Paragraphes 87 (6) et (7) – Application
- Article 88.1 – On ajoutera un article sur la demande d'indemnisation pour entrave à la jouissance raisonnable, etc.
- Article 88.2 – On ajoutera un article sur les frais impayés de services publics.
- Article 89 – Indemnité pour dommages
- Article 189.0.1 – On ajoutera un article sur la requête présentée en vertu des articles 87, 88.1, 88.2 ou 89 – Avis du requérant et certificat de signification.
- Paragraphe 191 (1.0.1) – Idem : locataire ou ancien locataire n'a plus possession du logement – signification d'un avis ou d'un document

### L'enregistrement d'une audience de la Commission de la location immobilière est une infraction.

En raison de la pandémie de COVID 19, la CLI et la plupart des autres tribunaux ont dû tenir des audiences virtuelles sur des plateformes de vidéoconférence.

L'avènement des plateformes de vidéoconférence pour les audiences a facilité l'enregistrement sans autorisation des audiences de la CLI par des personnes et des groupes organisés, qui ont partagé leurs enregistrements sur diverses plateformes de médias sociaux.

Pour empêcher les parties participant à une audience d'enregistrer et de partager publiquement les délibérations, le gouvernement de l'Ontario a ajouté une disposition (article 29) à la *Loi sur l'exercice des compétences légales* faisant de l'enregistrement ou de la publication de l'audience d'un tribunal une infraction, sauf exception. Les exceptions comprennent les enregistrements discrets effectués par une partie, un représentant ou un journaliste si le tribunal les y autorise.

On a ajouté l'article 29 de la Loi sur l'exercice des compétences légales dans le cadre du projet de loi 276.

- La Loi de 2021 sur le soutien à la relance et à la compétitivité prévoit que toute personne reconnue coupable de cette infraction sera passible d'une amende pouvant aller jusqu'à 25 000 dollars.

Pour en savoir plus sur le projet de loi 276, consultez <https://www.ola.org/fr/affaires-legislatives/projets-loi/legislature-42/session-1/projet-loi-276>.

Pour consulter la Loi sur l'exercice des compétences légales, visitez <https://www.ontario.ca/fr/lois/loi/90s22>.

Le grand public continue d'être autorisé à observer les audiences de la CLI et à y assister sans les perturber. Les audiences sont ouvertes au public, à moins qu'un adjudicateur de la CLI n'ait déterminé qu'une audience particulière devait être fermée au public, conformément à la politique de la CLI: [Règles de procédure](#).

Si vous souhaitez observer une audience de la CLI, veuillez communiquer directement avec elle et demander une liaison par Zoom au 416 645 8080 ou au 1 888 332 3234.

## Conseils utiles

Dans ce numéro, nous discutons des règles à suivre pour signifier des avis ou des documents à un locataire et nous expliquons pourquoi il est essentiel de suivre ces règles.

La **Loi sur la location à usage d'habitation** établit des règles concernant la présentation de divers avis et documents à un locataire.

Il faut observer les règles en signifiant certains documents, dont les avis de résiliation, les avis d'augmentation de loyer ou les avis d'entrée.

L'article 191 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* décrit le processus de remise des avis ou des documents par les locataires et les locataires. Si un avis ou un document est incorrectement présenté, il peut être considéré comme nul et il faut le présenter 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 au locataire :

- en le remettant en main propre au locataire;
- en le remettant à une personne qui paraît majeure et qui est dans le logement locatif;
- en le laissant dans la boîte aux lettres du locataire ou l'endroit où il reçoit ordinairement son courrier;
- en l'expédiant au locataire par la poste. Si un document est envoyé par courrier, il est considéré comme signifié ou notifié le cinquième jour après l'envoi. Un avis ou un document envoyé par Xpresspost est réputé être donné par courrier;
- par tout autre moyen autorisé par le règlement.

Le **projet de loi 184** : La *Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire* a reçu la sanction royale le 21 juillet 2020. Certains articles du **projet de loi 184 – Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire** sont entrés en vigueur immédiatement, et d'autres articles seront approuvés et entreront en vigueur le **1<sup>er</sup> septembre 2021**.

Le **1<sup>er</sup> septembre 2021**, on modifiera l'article **191** de la *Loi sur la location à usage d'habitation* en y ajoutant le paragraphe 1.0.1 qui traitera de la signification à un locataire ou à un ancien locataire qui n'est plus en possession du logement locatif.

On peut procéder par les moyens suivants à la signification d'un document à un locataire ou à un ancien locataire qui n'est plus en possession de son logement :

- En le remettant en main propre au locataire ou à l'ancien locataire;
- En l'envoyant par courrier à l'adresse où réside le locataire ou l'ancien locataire;
- En le remettant à une personne qui paraît majeure à l'endroit où le locataire ou l'ancien locataire réside;
- par tout autre moyen autorisé par le règlement.

La **règle 3** des **Règles de procédure de la CLI** autorise

les modes de signification supplémentaires suivants pour la signification de documents à une personne ou à une partie :

- par service de messagerie au locataire (dans ce cas-là, le document est réputé avoir été donné le jour ouvrable suivant le jour où le locateur l'a remis au service de messagerie);
- par télécopieur si le locataire dispose d'un télécopieur à l'endroit où il exerce ses activités ou chez lui (dans ce cas-là, le document est réputé avoir été donné à la date imprimée sur la télécopie);
- en glissant le document sous la porte du logement ou dans une fente à lettres dans la porte, tant que le locataire reste en possession du logement;
- par n'importe quelle méthode de signification permise ou en affichant le document sur la porte du logement locatif pour signifier au locataire un avis aux termes de l'**article 27** de la *Loi sur la location à usage d'habitation* (préavis d'entrée de 24 heures);
- par courrier électronique si la partie qui le reçoit a **consenti** par écrit à la signification par courrier électronique.

**Remarque** : Seul le préavis de visite dans les 24 heures peut être **affiché** sur la porte du logement.

Une partie peut demander par écrit avant l'audience ou au moment de l'audience que la CLI autorise une autre méthode de signification, y compris la signification par courriel ou la signification au représentant de la partie.

### Service par courriel

Le locataire peut à tout moment consentir par écrit à la notification par courrier électronique. Le locateur doit également savoir que le locataire peut à tout moment retirer son consentement à la notification par courrier électronique en lui adressant un avis écrit.

**À compter du 1<sup>er</sup> septembre 2021**, les Règles de procédure incluront ce qui suit :

On peut procéder par les moyens suivants à la signification d'un document à un locataire ou à un ancien locataire qui n'est plus en possession de son logement :

- en laissant ce ou ces documents à l'endroit où le locataire ou l'ancien locataire reçoit habituellement son courrier, en le glissant sous la porte ou en le faisant passer par une fente à lettres dans la porte, à l'adresse où le locataire ou l'ancien locataire réside actuellement;
- en envoyant ce ou ces documents par courrier à l'adresse où le locataire ou l'ancien locataire réside actuellement.

## Conseils

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

# Le saviez-vous?

**Q: Je suis un petit locataire qui loue mon logement au sous-sol. Mon locataire a cessé de payer son loyer et je comprends que je dois lui signifier un avis légal, mais je n'ai pas d'ordinateur et je ne sais pas comment m'en servir. Comment puis-je obtenir l'avis légal à signifier à mon locataire et les autres documents nécessaires à l'expulsion du locataire?**

Si vous n'avez pas accès à un ordinateur, vous pouvez communiquer avec la CLI par téléphone et lui demander de vous envoyer les formulaires par courrier. Pour déposer des demandes auprès de la CLI après avoir signifié un avis au locataire, vous pouvez les envoyer par courrier ou télécopieur à son bureau régional. Vous pouvez également déposer votre demande dans certains bureaux de ServiceOntario. La CLI vous enverra alors par la poste, ainsi qu'au locataire, un avis indiquant la date de l'audience. Les audiences se déroulent par vidéoconférence, mais il est également possible d'appeler et de présenter son cas par téléphone. Les instructions sur la façon d'accéder à l'audience par téléphone figurent dans l'avis d'audience.



**Q: Mon locataire vient de déménager et, après avoir inspecté la propriété, j'ai constaté de nombreux dégâts. Comment dois-je procéder pour lui réclamer les coûts des dégâts? Dois-je m'adresser à la Cour des petites créances ou puis-je m'adresser à la Commission de la location immobilière?**

On apportera bientôt des modifications à la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Elles permettront aux locataires de déposer des demandes de dommages-intérêts, d'arriérés et de remboursement des frais de services publics impayés auprès de la CLI plutôt qu'auprès de la Cour des petites créances, même si le locataire a déjà déménagé. Cette nouvelle disposition est prévue par le projet de loi 184 – *Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire*, qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2021.



**Q: L'année dernière, à cause de la pandémie, j'ai donné un répit à mes locataires et je n'ai pas augmenté le loyer, car ils avaient déjà des difficultés à le payer. Je comprends que, pour 2021, il y a un gel des loyers. Je voudrais cependant savoir si je peux signifier un avis d'augmentation de loyer qui prendra effet le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et qui suivra le taux légal de 1,2 % sans compter l'augmentation que je n'ai pas demandée en 2020.**

Non, vous ne pourrez pas réclamer rétroactivement l'augmentation de loyer de 2020. Vous pouvez seulement augmenter le loyer selon le taux légal de 2022.



**Q: Je viens de découvrir que l'un de mes locataires a fait venir trois autres personnes pour vivre avec lui et qu'il recueille un loyer de leur part. Je soupçonne qu'il recueille plus de loyer que ce qu'il me paie réellement chaque mois. Est-il autorisé à le faire?**

Si vous pouvez prouver que le locataire recueille auprès de ses colocataires un loyer supérieur à celui qu'il vous verse réellement chaque mois, il s'agit d'un acte illégal. Dans ce cas, vous pouvez signifier à votre locataire la formule N6 – Avis de résiliation de la location N6 en raison d'actes illicites ou d'assertion inexacte quant au revenu pour un logement à loyer indexé sur le revenu. Cet avis vous donne 20 jours pour mettre fin à la location en vertu de la 2<sup>e</sup> raison; dans ce cas, le locataire n'a pas la possibilité de rectifier la situation. Vous pouvez déposer une demande (formulaire L2) accompagnée d'un certificat de signification et d'une copie du formulaire N6 auprès de la CLI immédiatement après avoir signifié l'avis au locataire.



**Q: Nous louons notre sous-sol et nous vivons à l'étage. Nous avons eu un problème dans notre logement où nous avons dû faire des réparations importantes. Nous comprenons qu'elles aient causé un problème à la locataire, car il y avait beaucoup de bruit à certains moments et nous avons également dû entrer dans son logement à plusieurs reprises en raison des travaux effectués à l'étage. Elle demande maintenant une réduction de loyer en raison des perturbations et des inconvénients. Nous avons offert ce que nous pensons être raisonnable, mais elle veut davantage. Comment pouvons-nous résoudre ce problème?**

Les locataires peuvent généralement demander un abattement de loyer s'il y a eu une quelconque interférence avec leur jouissance raisonnable des locaux loués. Si vous avez déjà offert ce que vous pensez être un abattement raisonnable et que le locataire n'est pas d'accord, il lui appartiendra de demander à la CLI de se prononcer sur cette question.



**Q: L'un de mes anciens locataires m'a récemment contacté pour me demander de lui fournir des reçus de loyer datant d'il y a trois ans. Suis-je encore tenu de les fournir?**

Selon l'article 109 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, le locateur doit fournir un reçu à un ancien locataire uniquement si ce dernier le demande dans les 12 mois suivant la fin de la location.



## Assemblée générale annuelle 2021 du Landlord's Self-Help Centre et Forum d'apprentissage pour les locateurs

Le Landlord's Self-Help Centre tiendra son assemblée générale annuelle le soir du **jeudi 14 octobre 2021**. Veuillez mettre cette date à votre calendrier. L'assemblée générale annuelle 2021 se déroulera sur une plateforme de vidéoconférence telle que Zoom.

Cette année encore, l'assemblée générale annuelle se tiendra en ligne en raison de l'incertitude liée à la pandémie de COVID-19 et au processus de reprise économique. Comme nous l'avons fait dans le passé, le Centre organise le Forum d'apprentissage des locateurs qui sera présenté en même temps que la réunion d'affaires de l'assemblée générale. Le Forum offre aux membres l'occasion de se tenir au courant de l'évolution de l'environnement réglementaire et opérationnel.

Le Forum d'apprentissage pour les locateurs comprendra des présentations éducatives destinées à fournir aux membres des bulletins et des renseignements sur les récentes réformes législatives et sur les répercussions de ces changements sur les petits locateurs, leur location et leurs biens locatifs. Le Centre invitera également un représentant de Tribunaux décisionnels Ontario pour parler des nombreux changements qui ont été mis en œuvre à la CLI au cours des derniers mois.

Marquez votre calendrier et restez à l'écoute pour obtenir des renseignements supplémentaires sur le Forum, au fur et à mesure que nous élaborons le programme et confirmons les participants. Le programme et l'ordre du jour, ainsi que les états financiers et le rapport annuel, seront publiés dans l'espace réservé aux membres dès qu'ils seront disponibles – <https://landlordselfhelp.com/members-lounge/>.

## Le conseil d'administration du Landlord's Self-Help Centre

Nous sommes heureux d'annoncer que le Centre a récemment accueilli plusieurs nouveaux membres au sein de son conseil d'administration, qui est désormais complet.

Le 23 juin, le Centre a nommé Giovanni Cerisano pour combler un poste vacant. Il se présentera à l'élection par les membres généraux lors de l'assemblée générale de 2021. C'est un petit locateur qui, inspiré par son expérience positive de la location, est devenu gestionnaire immobilier. M. Cerisano participera à la gouvernance globale et à l'établissement de l'orientation de l'organisation et aidera à élaborer et à mettre en œuvre des stratégies de collecte de fonds qui généreront des revenus pour soutenir la restauration de programmes tels que le programme de stages pour étudiants parajuristes.

Au cours des derniers mois, le Centre a également nommé Petar Guzina, Vijay Shah et John Lam pour combler les postes vacants au sein du conseil d'administration. Ils se présenteront également aux élections de l'assemblée générale annuelle.

Pour en savoir plus sur les membres du conseil d'administration du Centre et consulter leur biographie, veuillez visiter <https://landlordselfhelp.com/about-lshc/board-of-directors/>.

Restez connecté:...



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

## Modules de formation pour les propriétaires

Le Landlord's Self-Help Centre a élargi la bibliothèque du Module d'apprentissage du locateur. Ces modules sont des vidéos pédagogiques qui fournissent des instructions faciles à comprendre aux propriétaires qui remplissent les formulaires de la CLI exigés en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Il s'agit de guides vidéo étape par étape destinés à aider les petits propriétaires à éviter les erreurs couramment commises lors du processus de résiliation de bail de la CLI.

Il est important de remplir correctement les avis et les demandes de la CLI, sinon celle-ci peut rejeter la demande, ce qui entraînera une perte de temps et d'argent considérable.

Les modules d'apprentissage pour les propriétaires se présentent sous forme de webinaires préenregistrés et fournissent des instructions détaillées et des exemples visuels. On a ajouté au site Web les modules d'apprentissage suivants :

- COVID-19 et location résidentielle
- Sous-location d'un logement locative
- Cession d'un logement locative
- N8- Avis de résiliation de la location au terme (Continuellement omis d'acquitter le loyer à temps)
- L2- Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire (inspirée du formulaire N8 – Continuellement omis d'acquitter le loyer à temps)
- Audiences à la Commission de la location immobilière
- Ordonnances de la Commission de la location immobilière
- Expulsion par le shériff
- Les biens d'un locataire: Situation #1 - le locataire quitte avec préavis
- Les biens d'un locataire: Situation #2 – le locataire est expulsé par le shériff
- Les biens d'un locataire: Situation #3 - le locataire abandonne le logement locatif
- Les biens d'un locataire: Situation #4 - le locataire décède

Consultez le site Web à l'adresse <https://landlordselfhelp.com/landlord-learning-modules/> afin d'obtenir la liste des adresses où sont situées les Cours des petites créances dans la province. Pour entendre ces vidéos en format podcast (audio seulement), consultez <https://landlordselfhelp.com/sound-advice-for-landlords-podcast/>.

## Avis de non-responsabilité

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