



Bulletin trimestriel

Une publication du Landlord's Self-Help Centre

Pandémie de COVID-19 et expulsion des locataires

Le nouveau coronavirus (virus de la COVID-19) s'est propagé partout dans le monde et nous continuons de nous adapter à cette crise sans précédent en cherchant une solution à la COVID-19. Le 17 mars 2020, la lieutenante-gouverneure de l'Ontario a déclaré une situation d'urgence en vertu de la *Loi sur la protection civile et la gestion des situations d'urgence*. La Déclaration a été prorogée à plusieurs reprises, chaque prorogation étant approuvée par la Législature. Elle doit expirer le 15 juillet 2020.

La Déclaration de situation d'urgence est l'outil qui permet au gouvernement d'émettre des ordonnances d'urgence visant à protéger la santé et la sécurité de tous les Ontariens. Le gouvernement examine les ordonnances d'urgence qui sont en place pour déterminer quand il est sécuritaire de les modifier ou de les lever et évalue s'il faut prolonger la Déclaration.

Les propriétaires résidentiels de l'Ontario ont été touchés par le moratoire sur les expulsions, qui était une ordonnance d'urgence rendue par le juge en chef Geoffrey Morawetz de la Cour supérieure de justice. L'ordonnance du 19 mars 2020 imposait un moratoire sur les expulsions à l'échelle de la province, jugé nécessaire pour qu'aucun Ontarien ne soit à risque de perdre son toit pendant la pandémie. Cette ordonnance stipule :

CETTE COUR ORDONNE que, durant la suspension des activités normales de la Cour par la juge en chef, les expulsions de résidents de leur logement, en vertu d'ordonnances d'expulsion rendues par la Commission de la location immobilière (CLI) ou de brefs de mise en possession, soient suspendues sauf ordonnance contraire de la Cour si une partie obtient une autorisation du tribunal dans le cadre d'une motion urgente.

Malheureusement, à la suite du moratoire sur les expulsions, de nombreux petits propriétaires sont sur le point d'éprouver des difficultés financières. Les propriétaires n'ont pas été en mesure d'exécuter les ordonnances rendues par la CLI avant la pandémie. Dans beaucoup de ces cas, le locataire n'a pas payé de loyer depuis 2019. Le moratoire sur les expulsions a pris en compte de nombreux propriétaires qui avaient suivi jusqu'au bout le processus de résiliation du bail et demandé au Bureau de l'exécution des actes de procédure d'expulser le locataire. En raison du moratoire sur les expulsions, ces propriétaires doivent attendre que l'ordonnance soit levée avant de reprendre possession de leur logement locatif.

Pour beaucoup d'autres propriétaires, les problèmes ont débuté par l'arrêt des activités économiques et les mises à pied, de nombreux locataires étant tout simplement incapables de payer leur loyer. Tout au long du moratoire, on a encouragé les propriétaires à collaborer avec leurs locataires et de créer des calendriers de paiement pour ceux qui ne sont pas en mesure de payer la totalité du loyer. Pour ceux qui ont des locataires qui refusent catégoriquement de payer leur loyer, les propriétaires leur signifient l'avis N4 pour non-paiement du loyer, qui constitue la première étape du processus qui peut conduire à la résiliation du bail. La CLI continue d'accepter les demandes, mais elle n'organise pas d'audiences pour ceux qui demandent la résiliation du bail et l'expulsion du locataire. Elle tient des audiences téléphoniques ou écrites pour les questions qui ne sont pas liées à l'expulsion des locataires.

Pour les propriétaires ayant des problèmes de location qui posent de graves problèmes de santé et de sécurité ou dont le locataire mène des activités illégales dans son unité locative, **ils peuvent solliciter l'aide de la CLI si leur problème est urgent**. Le processus suivi pour les problèmes urgents stipule que le propriétaire doit signifier un avis valide à son locataire et soumettre à la CLI les formulaires dont elle a besoin.

Le locataire **DOIT ABSOLUMENT** causer un problème grave et continu de santé ou de sécurité ou avoir commis un acte illégal dans le logement locatif pour que le locateur puisse lui signifier l'avis qui s'impose, soit le formulaire N6 ou N7.

Juin 2020

Dans ce NUMÉRO :



| | |
|---|---|
| Procédure de la demande d'audience urgente | 2 |
| Projet de loi 184 – Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire. | 3 |
| Conseils utiles | 4 |
| Le saviez-vous? | 5 |
| Modules d'apprentissage pour les propriétaires | 6 |
| Augmentation des frais du CLI | 6 |
| Appel de location à court terme | 6 |

Avis de non-responsabilité

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

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

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

Financé par:



Demande d'audience urgente et procédure connexe

Les propriétaires ayant des problèmes de location qui posent de graves problèmes de santé et de sécurité ou dont le locataire mène des activités illégales dans son unité locative peuvent solliciter l'aide de la CLI si leur problème est urgent.

Secours en cas d'urgence

Le processus suivi pour les problèmes urgents stipule que le propriétaire doit signifier un avis valide à son locataire et soumettre à la CLI le document dont elle a besoin, soit l'un des deux formulaires suivants :

- [N6 : Avis de résiliation de la location en raison d'actes illicites ou d'assertion inexacte quant au revenu pour un logement à loyer indexé sur le revenu;](#)
- [N7 : Avis de résiliation de la location pour de graves problèmes au logement locatif ou à l'ensemble d'habitation.](#)

Le locataire **DOIT ABSOLUMENT** causer un problème grave et continu de santé ou de sécurité ou avoir commis un acte illégal dans le logement locatif ou l'ensemble d'habitation. La demande déposée auprès de la CLI par le propriétaire doit porter sur « un risque grave et continu pour la santé ou la sécurité dans l'ensemble d'habitation ou le fait qu'un acte illégal grave y ait été commis ». Il doit accompagner la demande à la CLI du formulaire de demande d'audience urgente qui permet à la CLI de tenir compte du côté urgent de l'affaire.

Si la CLI approuve sa demande, on tiendra une audience téléphonique ou écrite. Pour de plus amples renseignements sur la demande d'audience urgente, consultez le site <http://www.sjto.gov.on.ca/documents/lfb/Other%20Forms/Urgent%20Motion%20EN%20-%20instructions.pdf> (en anglais seulement).

Pour obtenir le formulaire de demande d'audience urgente, consultez la page [http://www.sjto.gov.on.ca/documents/cli/Other%20Forms%20\(fr\)/Urgent%20Motion%20fre.pdf](http://www.sjto.gov.on.ca/documents/cli/Other%20Forms%20(fr)/Urgent%20Motion%20fre.pdf).

Si le propriétaire obtient gain de cause et que la demande est accueillie à l'audience, la CLI rendra une ordonnance d'expulsion. Le propriétaire devra alors demander l'autorisation de la Cour supérieure de justice afin de lever la suspension des expulsions et de permettre l'exécution de l'ordonnance. Il peut le faire en déposant les trois documents suivants :

- Avis de motion en vue d'obtenir des directives (formulaire 75.6 des *Règles de procédure civile*);
- Affidavit (formulaire 4D);
- Copie de l'ordonnance de la CLI.

Il est important de noter que, dans cette affaire, les propriétaires peuvent se représenter eux-mêmes devant la Cour supérieure. Cependant, nous recommandons fortement que quiconque envisage de se représenter lui-même se prépare en acquérant une compréhension approfondie du processus et ait la confiance nécessaire pour s'exprimer en son nom à l'audience. Si vous avez besoin de l'aide d'un fournisseur de services juridiques, vous devrez retenir les services d'un avocat, car les parajuristes ne peuvent pas représenter de clients à la Cour supérieure.

Dans la motion en vue d'obtenir des directives, vous devez indiquer ce que vous demandez au tribunal de faire et vous assurer de consulter les règles pertinentes en vertu des *Règles de procédure civile*.

La présente requête se conforme aux règles 60.17, 60.03 et 60.10 des *Règles de procédure civile*, comme le juge Nightingale l'a ordonné dans l'affaire *Neumann c. Anderson*, 2020 ONSC 3518 (CanLII). Pour en savoir plus sur l'affaire *Neumann c. Anderson*, 2020 ONSC 3518 (CanLII), consultez (en anglais) la page

[https://www.canlii.org/en/on/onsc/doc/2020/2020canlii36845/2020canlii36845.html?autocompleteStr=Neumann%20v.%20Anderson%2C%202020%20ONSC%203518%20\(CanLII\)&autocompletePos=1](https://www.canlii.org/en/on/onsc/doc/2020/2020canlii36845/2020canlii36845.html?autocompleteStr=Neumann%20v.%20Anderson%2C%202020%20ONSC%203518%20(CanLII)&autocompletePos=1).

Les *Règles de procédure civile* se trouvent à <https://www.ontario.ca/fr/lois/reglement/900194>. Pour obtenir la motion en vue d'obtenir des directives et l'affidavit, consultez le site <http://ontariocourtforms.on.ca/fr/rules-of-civil-procedure-forms/>.

Dans l'affidavit, vous devez indiquer les faits relatifs à votre ordonnance d'expulsion rendue par la CLI. Veuillez consulter nos exemples de [formulaire 75.6 – motion en vue d'obtenir des directives](#) (en anglais) et de [formulaire 4D – affidavit](#) (en anglais).

Après avoir rempli vos formulaires, il faut envoyer par courriel tous vos documents, y compris votre ordonnance de la CLI, à votre Cour supérieure de justice locale. Ces formulaires doivent être en format Word, tandis que l'ordonnance de la CLI doit être en format PDF, et la taille combinée des fichiers ne doit pas dépasser 10 Mo. Pour trouver l'adresse courriel de votre Cour supérieure locale, consultez le site <https://www.ontariocourts.ca/scj/files/Courthouse-contact-information%2025-Mar-2020.pdf> (en anglais).

Après avoir statué qu'il s'agit d'une question urgente, le juge enverra par courriel un certificat indiquant les directives à suivre pour transmettre au shérif l'ordonnance de la CLI. Pour de plus amples renseignements sur ce processus, visitez le site Web de la Cour supérieure de justice sous la rubrique AVIS – RÉGIONAL de la page <https://www.ontariocourts.ca/scj/fr/avis-et-ordonnances-covid-19/>.

Augmentation des frais de Tribunaux décisionnels Ontario

Tribunaux décisionnels Ontario augmentera ses frais à compter du 1er juillet 2020. Initialement prévue pour le 1er avril 2020, cette hausse a été reportée en raison de la pandémie de COVID-19.

Dans le cas de la CLI, les propriétaires devraient s'attendre à ce que les frais de dépôt des demandes A2 et A4 passent à 201 \$. Les frais pour les formulaires de demande les plus couramment utilisées par les propriétaires, soit L1 – Requête en expulsion d'un locataire pour non-paiement du loyer et en paiement de l'arriéré de loyer et L2 – Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire, augmenteront à 201 \$. Toutefois, si vous recourez à l'option de fichier électronique, les frais s'élèvent à 186 \$. Les frais pour les formulaires de demande L6, L7, L8 et L9 augmenteront également à 201 \$.

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

On a déposé le projet de loi 184 le 12 mars, juste avant l'ajournement de l'Assemblée législative de l'Ontario, en raison des risques pour la santé liés à la pandémie de COVID-19.

La consultation menée en Ontario en décembre 2018 et en janvier 2019 dans le cadre du Plan d'action pour l'offre de logements a permis d'éclairer l'élaboration de la loi et a été citée à maintes reprises par le gouvernement tout au long du processus législatif. Le mémoire¹ que le Landlord's Self-Help Centre a soumis dans le cadre de cette consultation comportait vingt-sept recommandations à la suite des problèmes et des écueils auxquels sont souvent confrontés les petits propriétaires. Le Centre l'a élaboré à partir des commentaires que nous avons reçus des petits propriétaires dans le cadre d'un sondage en ligne.

Le projet de loi 184 prévoit les réformes suivantes, qui amélioreraient l'environnement opérationnel des petits propriétaires :

- Accorder un recours pour les services publics impayés;
- Exiger que les locataires avisent leur intention de soulever de nouvelles questions lors d'une audience sur le non-paiement du loyer;
- Permettre aux propriétaires de présenter à la CLI des demandes postérieures à la location pour les sommes dues, tout comme peuvent le faire les locataires, plutôt qu'à la Cour des petites créances;
- Conclure des ententes de remboursement préalables à l'audience qui peuvent comprendre une disposition prévoyant une ordonnance d'expulsion sans audience en cas de violation de l'accord;
- Faire en sorte que les propriétaires puissent demander à la CLI des dommages causés par le comportement du locataire, comme l'altération du détecteur de monoxyde de carbone.

Une autre amélioration pour les propriétaires est la clarification des règles relatives au loyer légal. En vertu de cette modification, une hausse de loyer imposée sans préavis est réputée être légale si le locataire a payé le loyer plus élevé pendant 12 mois consécutifs sans contester l'augmentation de loyer.

Le projet de loi comprend également des dispositions de protection renforcée concernant la mauvaise foi du propriétaire, notamment :

- Le doublement des amendes : pour les particuliers, de 25 000 \$ à 50 000 \$ et, pour les sociétés, de 100 000 \$ à 250 000 \$;
- Le nouveau loyer payé par le locataire pendant un an;
- Un mois de loyer à titre d'indemnité lorsque l'acheteur demande la résiliation du bail pour son usage propre;
- Le versement d'une indemnité d'un mois en cas de demande de résiliation pour rénovation ou réparation d'un bien locatif contenant moins de 5 logements;
- Pour le locataire, la prolongation de 1 an à 2 ans du délai de présentation de sa demande d'indemnisation pour mauvaise foi;
- L'examen de l'action antérieure du propriétaire sans égard à sa responsabilité – N12 et N13.

La province a prévu que la deuxième lecture du projet de loi 184 aurait lieu le 26 mai 2020, malgré une entente entre le gouvernement et l'opposition selon laquelle les travaux de la session de printemps seraient consacrés exclusivement à la COVID-19. Adopté avec dissidence, le projet de loi a été renvoyé le 27 mai au Comité permanent de la politique sociale pour qu'il en fasse une étude plus approfondie, dont des observations publiques, orales et écrites, ainsi qu'un examen article par article.

Trois jours d'audience ont eu lieu les 24, 25 et 26 juin devant le Comité permanent de la politique sociale, où étaient représentés tous les partis. On acceptait les mémoires jusqu'au 26 juin 2020 à 18 h. Ces audiences étaient dominées par les parties intéressées du côté locataire, tant des particuliers que des groupes. Parmi les questions soulevées par les présentateurs du côté des locataires, mentionnons les expulsions sans audience, la possibilité que les augmentations illégales de loyer deviennent légales, l'absence de possibilité d'aborder des questions en litige et la possibilité que les locataires soient obligés de conclure des ententes de règlement.

Plusieurs petits propriétaires ont comparu devant le Comité et ont fait d'excellentes présentations qui ont permis de faire la lumière sur les difficultés qu'ils rencontrent dans le contexte réglementaire actuel et en raison des longs délais à la CLI. Teresa Almeida, petite propriétaire qui a fait une présentation impressionnante, l'a publiée à <https://www.youtube.com/watch?v=iZ4lWYpe1tw&t=48s> (en anglais seulement).

Quelques représentants des locataires ont reconnu la différence entre les grandes sociétés propriétaires et les petits propriétaires, différence qu'ont notée et réitérée certains membres du Comité, l'un d'eux ayant souligné qu'elle devrait peut-être être reconnue dans la loi. Le Landlord's Self-Help Centre a préparé un mémoire et l'a présenté au Comité.² Après avoir étudié le projet de loi 184, le Comité en a fait rapport à l'Assemblée législative. Il a adopté deux amendements :

- On a ajouté le passage suivant à l'article 83 :
Rejet en raison d'arriérés de loyer – (6) Sans préjudice de la portée générale des paragraphes (1) et (2), si une audience est tenue à l'égard d'une requête présentée en vertu de l'article 69 en vue d'obtenir une ordonnance d'expulsion du locataire qui est fondée sur un arriéré de loyer survenu en totalité ou en partie au cours de la période qui commence le 17 mars 2020 et se termine à la date prescrite, lorsqu'elle décide d'exercer ou non les pouvoirs que lui confère le paragraphe (1), la Commission examine la question de savoir si le locateur a tenté de négocier un accord avec le locataire comprenant des conditions de paiement des arriérés de ce dernier et l'on a supprimé au paragraphe 194 (1) la disposition « si les parties consentent à participer à la médiation ou à l'autre processus ».

À la suite du rapport du Comité du 6 juillet 2020, on a annoncé la troisième lecture du projet de loi 184.

² <https://landlordselfhelp.com/media/LSHC-Bill-184-Submission-OLA-Social-Policy-2020-06-26.pdf>

¹ <https://landlordselfhelp.com/media/LR-2019-LSHC-Housing-Supply-Action-Plan-Submission-2019-01-25.pdf>

Conseils utiles

En raison de la pandémie de COVID-19, la CLI a suspendu toutes les audiences en personne jusqu'à nouvel ordre. Dans ce numéro de Self-Help Tips (conseils pratiques), nous discuterons de la façon dont la CLI tient des audiences téléphoniques pour les questions urgentes et non liées aux expulsions de locataires.

Expulsions

Depuis le 13 mars 2020, les audiences en personne sont reportées à une date ultérieure. La CLI n'entend pas de demandes d'expulsion et **ne rend pas** d'ordonnances d'expulsion à moins que l'affaire ne soit **urgente** en raison d'un problème grave et continu de santé ou de sécurité dans l'immeuble d'habitation ou d'un acte illégal grave survenu dans cet immeuble.

La CLI continue d'accepter toutes les demandes et organisera des audiences téléphoniques ou écrites pour les questions non liées aux expulsions. Les questions non liées aux expulsions comprennent les demandes déposées par les locataires et celles déposées par les propriétaires qui ne demandent que le paiement des arriérés de loyer ou l'indemnisation des dommages.

Dépôt de votre demande– Depuis le 16 mars 2020, tous les services au comptoir de première ligne de la CLI sont fermés jusqu'à nouvel ordre. Vous pouvez faire les demandes les plus courantes à <http://www.sjto.gov.on.ca/cli/e-document/>. Si vous ne pouvez pas utiliser l'option Dépôt électronique, vous pouvez soumettre votre demande à votre bureau régional de la CLI par la poste ou par télécopieur.

Audience téléphonique : L'audience téléphonique est semblable à l'audience en personne avec quelques différences mineures. En effet, l'audience téléphonique se déroule dans le cadre d'une conférence téléphonique. L'avis d'audience fournira à chaque partie l'heure et la date de l'audience, ainsi que le numéro de téléphone et le code d'accès. Vous composez d'abord le numéro de téléphone fourni, puis le système vous invitera à entrer votre code d'accès. Si vous avez des problèmes pour vous connecter à la ligne de conférence, vous devez composer le numéro du centre d'appel de la CLI, soit le 1 888 332-3234 ou le 416 645-8080 si vous appelez de la région du Grand Toronto.

Le propriétaire et le locataire auront l'occasion de présenter leurs preuves et d'interroger les autres parties. L'arbitre écoutera la preuve de toutes les parties. Il pourra également interroger les parties et leurs témoins, et examiner la preuve qu'elles présentent. Après l'audience, l'arbitre rendra une décision écrite appelée ordonnance qu'il enverra aux parties.

Présentation des preuves

Afin d'éviter tout retard possible dans l'audience, vous devez fournir toutes les copies de toute preuve à la CLI et à l'autre partie avant l'audience. La CLI fournira aux parties des instructions sur l'échange de preuves ou de documents sur lesquels elles souhaitent se fonder au cours de la conférence téléphonique et qui n'étaient pas inclus dans la demande originale.

Les preuves peuvent être des documents tels que des affidavits sous serment, des avis de résiliation, des certificats médicaux, des photos, un contrat de location, des courriels, des messages texte, des photographies, des lettres de plainte, des rapports de police, des ordonnances relatives aux normes foncières ou tout autre document qui serait utile pour prouver votre cause. Si des documents ou des éléments de preuve ne sont pas fournis avant l'audience, l'arbitre peut procéder sans ces éléments de preuve ou ajourner l'audience à une date ultérieure. Il vous fournira également avant la prochaine audience la date à laquelle vous devrez communiquer tous les documents à la CLI et aux autres parties. Il demandera aux parties ou à leurs représentants de s'identifier, d'expliquer les raisons pour lesquelles ils ont présenté leur demande et de fournir des preuves à l'appui. Les intimés et l'arbitre peuvent interroger le demandeur et l'un de ses témoins. Ensuite, les intimés présentent leurs propres preuves et appellent des témoins. Le demandeur a également le droit d'interroger l'intimé et ses témoins.

Témoins

Si vous avez des témoins à l'appui de votre cause, vous avez le choix entre les deux options suivantes :

- Qu'ils soient avec vous, en utilisant un poste téléphonique supplémentaire ou un haut-parleur;
- Qu'ils appellent à partir d'un autre endroit. Dans ce cas, il faut leur fournir le numéro de téléphone et le code à composer pour participer à la conférence téléphonique.

Audience manquée

Si vous ou votre représentant ne parvenez pas à téléphoner, l'audience peut se poursuivre sans vous. Si le **demandeur** ne téléphone pas, l'arbitre peut rejeter la demande. Si vous êtes le **défendeur** et que vous ne téléphonez pas, il peut entendre la demande sans vous et rendre une ordonnance fondée uniquement sur la preuve du demandeur.

Conseils

- Ensure that you or your representative attend the hearing, a member may dismiss an application. Assurez-vous que vous ou votre représentant assistez à l'audience. Un membre peut rejeter la demande si le demandeur n'est pas présent au début de l'audience.
- Préparez-vous et faites des recherches sur vos droits et vos responsabilités, et présentez les preuves qui, selon vous, étayent le mieux votre demande. Vous n'aurez pas de seconde chance.
- Rendez-vous sur le site Web de la CLI à <http://www.sjto.gov.on.ca/civac/regles-et-directives-de-pratique/> et consultez ses Règles de pratique et ses Lignes directrices d'interprétation. Lisez celles qui s'appliquent à votre cas.
- Pour de plus amples renseignements sur la COVID-19 et la CLI, consultez le site <http://www.sjto.gov.on.ca/lrb/covid-19/>

Le saviez-vous?

Q: J'ai signé avec mon locataire un bail d'un an qui touche à sa fin. Croyant que le locataire va déménager parce que son bail prend fin, j'ai commencé à chercher un nouveau locataire. Cependant, le locataire actuel me dit qu'il pourrait ne pas déménager et souhaite continuer à occuper le même logement. Moi qui croyais que, lorsque le bail est terminé, le locataire doit déménager. Avais-je tort? Peut-il rester indéfiniment dans son logement?

Si le locataire a l'intention de déménager à la fin du bail, il doit fournir un préavis de 60 jours sur le formulaire N9. Cependant, la fin du bail ne signifie pas nécessairement que le locataire doit déménager. Il peut toujours verser son loyer tous les mois et jouir des mêmes conditions qu'avant l'expiration de son bail.



Q: J'ai remis à mon locataire le formulaire N12 parce que j'ai l'intention d'emménager dans la maison avec ma famille. Or, il n'a pas déménagé à la date de résiliation et continue de vivre dans le même logement. Devrais-je quand même payer l'indemnité d'un mois même si le locataire est toujours là?

Selon la loi, le locateur doit verser une indemnité d'un mois au locataire avant la date de résiliation indiquée sur l'avis, même si le locataire n'a pas quitté le logement. Si vous ne payez pas l'indemnité, il est fort probable que la CLI rejette votre demande lorsque vous demandez une ordonnance d'expulsion du locataire.



Q: Récemment, un de mes locataires a déménagé sans me donner de préavis et en laissant à mon insu une autre personne occuper son logement. Cependant, cette personne est venue me demander de lui permettre de rester là. Que faire dans ce genre de situation?

Si vous ne voulez pas louer à cette personne, vous avez le droit de déposer auprès de la CLI une demande fondée sur une occupation non autorisée parce que le locataire initial n'a pas obtenu votre consentement pour céder le bail à cette personne. Par contre, si vous décidez de l'autoriser à rester, vous pouvez négocier un nouveau contrat de location à condition que vous le concluez au plus tard 60 jours après avoir découvert que cette personne occupait le logement.



Q: J'ai l'intention de vendre mon bien locatif et j'ai avisé les locataires qu'ils devront déménager. Je pense qu'il sera plus facile de le vendre s'il est vacant. Or, ils refusent de partir. Comment les expulser compte tenu du fait que je vends ma propriété?

Vous ne pouvez signifier d'avis de résiliation du bail qu'après avoir signé un contrat d'achat et de vente et qu'à deux conditions : 1) l'acheteur a l'intention d'occuper le logement et 2) la propriété comporte trois logements ou moins. Dans ce cas-là, vous remettrez au locataire un formulaire N12 lui accordant un préavis de 60 jours pour quitter les lieux à la fin de la période de location. Si l'acheteur ne prévoit pas y vivre, les locataires ont le droit de rester et l'acheteur devra assumer les baux existants. Les formulaires se trouvent sur le site de la CLI à <http://www.sjto.gov.on.ca/cli/formulaires/>.



Q : Je loue une maison à un locataire depuis plusieurs années et n'ai pas eu de problème avec lui. Il paie toujours son loyer à temps. C'est pourquoi j'ai été surpris qu'il ne paie pas son loyer ce mois-ci et qu'il ne m'explique pas pourquoi. Lorsque je lui ai demandé s'il avait oublié, il m'a dit qu'il ne paierait pas son loyer parce qu'il avait été licencié à cause de la pandémie de COVID-19. Comprenant sa situation, je lui ai proposé un plan de paiement qu'il a simplement refusé. Que faire dans une situation où il n'acceptera pas de me payer ne serait-ce qu'une partie de son loyer?

Si le locataire refuse votre plan de paiement et ne paie pas du tout son loyer, vous pouvez lui remettre le formulaire N4 – Avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer, qui lui permet de payer le loyer dû dans les 14 jours. S'il n'a toujours pas payé son loyer, vous pouvez déposer une demande (formulaire L1) auprès de la CLI. Toutefois, compte tenu de la situation actuelle de la COVID-19, aucune audience n'est prévue. Vous devrez donc attendre la levée des restrictions d'expulsion pour que la CLI entende votre cas.



Q Il y a quelque mois, j'ai conclu un bail avec mon locataire. Il me dit maintenant que certaines des clauses du bail vont à l'encontre de la Loi sur la location à usage d'habitation et qu'il serait donc invalide. Est-ce exact?

Toutes les dispositions de la *Loi sur la location à usage d'habitation* continueront de s'appliquer à un locateur et à un locataire, même si certaines conventions de bail vont à l'encontre de la Loi. Si une contradiction existe dans le bail, les droits et les obligations énoncés dans la *Loi sur la location à usage d'habitation* auront préséance sur le contenu de l'accord. Cela signifie que toutes les parties de l'accord qui contreviennent à la Loi ne sont pas exécutoires. Cependant, le reste de l'accord est toujours valide.

Quoi de neuf?

Modules d'apprentissage pour les propriétaires

Le Landlord's Self-Help Centre a pour dernier projet des modules d'apprentissage pour les propriétaires. 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. Si l'avis de résiliation du propriétaire est incorrect, il arrive souvent qu'il doive recommencer le processus en signifiant un nouvel avis.

Les modules d'apprentissage pour les propriétaires sont présentés sous forme de webinaires préenregistrés et fournissent des instructions détaillées et des exemples visuels. On peut les consulter en anglais à <https://landlordselfhelp.com/landlord-learning-modules/> ou en format audio à <https://landlordselfhelp.com/sound-advice-for-landlords-podcast/>.

Modules d'apprentissage actuellement disponibles :

Informations générales

- COVID-19 et location résidentielle

Augmentation du loyer

- Formulaire N1 : Avis d'augmentation de loyer (conforme aux lignes directrices)

Non-paiement du loyer

- Formulaire N4 : Avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer
- Formulaire L1 : Requête en expulsion d'un locataire pour non-paiement du loyer et en paiement de l'arriéré de loyer
- Formulaire L9 : Requête en paiement de l'arriéré de loyer (pas de résiliation du bail)
- Requête L1/L9 : Mise à jour des données à la date de l'audience

Entente de résiliation de la location

- Formulaire N11 : Convention de résiliation de la location
- Formulaire L3 : Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire – Le locataire a donné un avis de résiliation ou a consenti à résilier la location (N9 et N11)

Entrave à la jouissance raisonnable, dommages ou surpeuplement

- Formulaire N5 : Avis de résiliation de la location en raison d'entrave à la jouissance raisonnable, de dommages ou de surpeuplement
- Formulaire L2 : Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire (inspirée du formulaire N5)

Certificat de signification

- Certificat de signification

Usage personnel

- 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 – locateur
- 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 – acheteur
- Formulaire L2 : Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire (inspirée du formulaire N12)

Dommages graves

- Formulaire N7 : Avis de résiliation de la location en raison de dommages graves au logement locatif ou à l'ensemble d'habitation
- Formulaire L2 : Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire (inspirée du formulaire N7)

Actes illicites

- Formulaire N6 : Avis de résiliation de la location en raison d'actes illicites ou d'assertion inexacte quant au revenu pour un logement à loyer indexé sur le revenu
- Formulaire L2 : Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire (inspirée du formulaire N6)

Appel de location à court terme

De nombreux petits propriétaires se souviendront que, l'automne dernier, le Tribunal d'appel de l'aménagement local (TAAL) a statué en faveur de la ville de Toronto sur l'appel interjeté contre son règlement sur la location à court terme.

Peu après la décision du TAAL, plusieurs des locataires ont annoncé leur intention d'interjeter appel. Le processus d'appel exige que les parties demandent d'abord l'autorisation d'interjeter appel, ce qui signifie qu'elles doivent déposer une requête auprès du tribunal afin de déterminer s'il y a lieu de faire appel.

Le 25 juin 2020, le juge Corbett a rejeté la requête en autorisation d'appel présentée par Westhaver Boutique, Whitehall Suites Inc. et LivingSuites Toronto Inc., et le tribunal a accordé des dépens à la ville de Toronto (7 500 \$) et à FairBnB Canada (3 500 \$).

Dans sa décision, le juge Corbett a souligné que la cour ne donne pas habituellement de motifs sur les requêtes en appel et a ajouté : « [...] en l'espèce, il semble probable qu'il y ait d'autres procédures administratives et potentiellement des litiges concernant la question sous-jacente de l'utilisation de locaux résidentiels pour certains types de logements de location à court terme... ».

DÉCISIONS : Westhaver Boutique Residences Inc. c. Toronto, 2020 ONSC 3949 Dossier de la Cour n° 670/19
N° de dossier du TAAL : PL 18008
DATE : Le 25 juin 2020

Avis de non-responsabilité

Les renseignements contenus dans cette publication sont fournis à titre informatif uniquement.

Ce ne sont pas des conseils juridiques.

Stay connected ...



facebook.com/landlordselfhelp

