



Bulletin trimestriel

Une publication du Landlord's Self-Help Centre

Réglementer les locations de courte durée?

Les affaires vont bon train dans l'industrie du partage d'habitations, pour des entreprises comme Airbnb, FlipKey, VRBO et Zeus Living. Cependant, le marché non réglementé des locations de courte durée a un impact à la fois sur l'industrie de l'hôtellerie et sur le marché des locations de résidences.

Le service populaire de partage d'habitations Airbnb, basé en Californie, a été fondé en 2008. Selon son site Web, il s'agit d'« un marché fiable où les gens peuvent annoncer, découvrir et réserver des hébergements uniques en leur genre partout dans le monde — soit en ligne soit à partir de leur téléphone portable ou de leur tablette ». Le site se targue de compter plus de 3 000 000 annonces dans le monde et estime que plus de 150 000 000 clients ont recours au service. Il existe environ 8 600 hôtes Airbnb à Toronto, qui, selon un reportage de CBC Toronto diffusé en janvier 2017, se servent de l'argent qu'ils gagnent grâce aux locations pour payer leurs factures ou pour le remboursement de la première hypothèque qu'ils ont pu se permettre.

Les locations de courte durée ont un impact à la fois sur le marché conventionnel des locations de résidences et sur l'industrie de l'hôtellerie. La GTHA (Greater Toronto Hotel Association) affirme que le partage d'habitations fait directement concurrence aux hôtels et a l'avantage de ne pas exiger le versement de la TVH ou de l'impôt sur les sociétés, d'offrir des options dans des quartiers résidentiels et de proposer des loyers à des tarifs réduits. La GTHA veut que le partage d'habitations soit réglementé.

Le partage d'habitations a un effet sur les quartiers. Les conseillers municipaux et les agents responsables de l'application des règlements municipaux peuvent attester du problème croissant des locations de courte durée dans des habitations qui servent de lieux où on fait la fête. Le propriétaire d'une maison à Willowdale s'est récemment vu infliger une amende de 10 000 dollars pour avoir enfreint un règlement municipal relatif au zonage, en raison d'un manque flagrant de respect pour la collectivité et pour la ville et parce qu'il a continué à louer sa maison pour des périodes de moins de sept jours alors même qu'on lui avait dit de mettre fin à cette pratique. Le propriétaire de plusieurs propriétés de la rue Bleecker a également été inculpé d'une infraction aux règlements municipaux en raison de locations de courte durée. Selon les règlements, les propriétaires n'ont le droit de louer leur habitation à des touristes que s'il s'agit de leur résidence principale, et ce n'était pas le cas pour ce propriétaire.

L'industrie conventionnelle des locations de longue durée, qui comprend les propriétaires privés et le marché des copropriétés, est également touchée par les locations de courte durée. Les experts du logement tirent la sonnette d'alarme, en indiquant que la perte de logements résidentiels au profit du marché lucratif des locations de courte durée aura une incidence négative sur l'offre de logements à la location et fera augmenter plus encore les pressions qui s'exercent déjà sur le marché des locations.

Les copropriétaires, les occupants et les gérants des copropriétés font couramment face à des propriétaires ou des locataires qui utilisent leur logement pour gagner un revenu supplémentaire, en le louant comme une chambre d'hôtel, alors que c'est souvent directement interdit par les règlements de copropriété, qui ont un caractère obligatoire pour tous les propriétaires. On ne compte plus les mentions dans les médias de personnes ayant réservé un logement pour une location de courte durée qui se sont vu interdire l'accès à l'édifice, ainsi que les mentions de locataires qui commettent des actes de vandalisme dans le logement qu'ils louent.

Les locataires entrepreneurs cherchent également à profiter de la popularité du partage d'habitations en gagnant un revenu supplémentaire grâce à la location de leur logement. Il arrive souvent que le propriétaire ne soit pas informé et ne sache pas qui occupe le logement qui lui appartient. En outre, la *Loi sur la location à usage d'habitation de 2006* interdit au locataire de percevoir un loyer pour son logement supérieur au loyer qu'il paie lui-même; en faisant cela, il s'expose à ce que le propriétaire résilie son bail de location.

La ville de Toronto a lancé un processus de consultation sur les locations de courte durée. Les locations de courte durée peuvent avoir lieu dans des maisons, des maisons mitoyennes, des annexes, des copropriétés et des appartements à louer. Les commentaires et suggestions du grand public seront recueillis au moyen d'un sondage en ligne, dans le cadre de rencontres publiques, auprès des parties intéressées et au moyen de communications adressées directement aux responsables. Pour en savoir plus sur le processus, veuillez consulter le site

<http://www1.toronto.ca/wps/portal/contentonly?vgnextoid=deb7415ca6b69510VgnVCM10000071d60f89RC.RD>. Le service MLS (Municipal Licensing and Standards) devrait avoir un rapport / une proposition d'ici à juin 2017, avec une taxe hôtelière sur les locations de courte durée, des modifications des règlements de zonage ou un système d'attribution de permis pour les locations de courte durée.

En ce qui concerne la province, le ministère des Finances a organisé une rencontre de consultation avec les parties intéressées à l'automne 2016. Aucun suivi n'a été annoncé pour l'instant. Le ministère du Logement s'apprête à proposer des modifications à la *Loi sur la location à usage d'habitation* qui pourraient porter sur le problème des locations de courte durée et offrir aux propriétaires les outils dont ils ont besoin pour mieux gérer leurs baux de location.

Dans ce NUMÉRO :



Risque de signifier plusieurs avis . . .	2
Tarif de l'électricité	2
Est-ce que l'exonération du taux légal d'augmentation sera éliminée?	2
Le radon	3
Programme des services à domicile	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. Ce ne sont pas des conseils juridiques.

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

Financé par :



Risque de signifier plusieurs avis

Lorsqu'un locataire pose divers problèmes, cela peut être source de frustrations pour le propriétaire, parce qu'il ne sait pas nécessairement comment s'attaquer aux problèmes. Dans de trop nombreux cas, la méthode du propriétaire consiste à signifier à son locataire plusieurs avis de la Commission de la location immobilière (CLI), en espérant qu'au moins l'un de ces avis aura pour effet de mettre juridiquement fin à la location. C'est pour cela qu'il est important de vous assurer que vous prenez bien les bonnes mesures et que vous signifiez bien les avis appropriés en vue de régler les problèmes.



Imaginons, par exemple, que le propriétaire a des problèmes parce qu'un locataire est à l'origine de perturbations, qu'il fume alors que son bail de location le lui interdit et qu'il ne paie pas son loyer. Le propriétaire décide de lui signifier un avis N5 pour les deux premiers problèmes et un avis N4 concernant l'arriéré de loyers. Cependant, il se peut que le propriétaire pense que, pour obtenir la résiliation du bail de location, il lui serait utile de signifier un avis N12 indiquant qu'il a l'intention d'utiliser lui-même le logement. Ce que le propriétaire ne sait pas, c'est que la combinaison de l'avis N5 et de l'avis N12 risque de menacer la capacité qu'il a de régler le problème. Si le propriétaire a vraiment besoin d'utiliser lui-même le logement, alors le fait d'avoir signifié au préalable un avis N5 risque d'entraîner un rejet de la demande N12, au motif que le propriétaire aurait fait des démarches de mauvaise foi.

En outre, le fait de signifier à un locataire plusieurs avis de la CLI risque de déboucher sur des accusations de harcèlement. Les avis de la CLI contiennent des renseignements importants informant les locataires de leurs options et des démarches qu'ils peuvent entreprendre dans des circonstances données. Il n'est pas nécessaire pour le propriétaire de continuer de signifier des avis au locataire dans le cas où ce dernier n'aurait pas corrigé ou invalidé l'avis précédent. C'est pour cela qu'il est important de s'abstenir de signifier plusieurs avis. Cela dit, le fait de signifier un avis modifié ne constitue pas une forme de harcèlement. Il faut que le propriétaire fasse très attention quand il prépare les avis, parce qu'il est essentiel d'avoir les informations correctes pour aller de l'avant. Si le propriétaire doit signifier un avis modifié en raison d'erreurs constatées dans l'avis précédent, il est très probable que cela ne sera pas considéré comme une forme de harcèlement.

Le Landlord's Self-Help Centre (LSHC) indique combien il est important pour les propriétaires de se procurer un avis juridique avant de signifier à leurs locataires des avis de la CLI. Le fait de se procurer un avis juridique pourra éviter au propriétaire de voir sa demande légitime rejetée ou de se faire accuser de harcèlement par son locataire. Vous pouvez communiquer avec le LSHC au 416 504-5190 ou au numéro sans frais 1 800 730-3218, ou encore par courriel à info@landlordselfhelp.com.

Contribué par Diana Padierna. Elle est une étudiante qui participe au programme de coopérative d'étudiants parajuristes à LSHC.

Tarif de l'électricité

Le gouvernement provincial est en train de mettre en œuvre son *Plan ontarien pour l'équité dans le secteur de l'électricité*, dont l'objectif est de réduire de 25 p. 100 en moyenne les factures d'électricité pour les ménages et les petites entreprises à partir de l'été 2017.

Le gouvernement s'engage à ce que les augmentations ne dépassent pas le taux de l'inflation pendant quatre ans et il fait la promotion d'économies supplémentaires pour les collectivités rurales admissibles et les personnes à faible revenu.

Pour en savoir plus sur le plan :

<https://www.ontario.ca/fr/page/plan-ontarien-pour-lequite-dans-le-secteur-de-lelectricite>

Projet de loi 95 – Loi de 2017 protégeant les consommateurs d'énergie vulnérables

L'Assemblée législative de l'Ontario a adopté le projet de loi 95 du gouvernement en vue de protéger les consommateurs vulnérables de la menace de débranchement de l'approvisionnement en gaz ou en électricité en hiver. Ce projet de loi a bénéficié de l'appui de tous les partis, a été adopté en troisième lecture et a reçu la sanction royale, le tout dans une seule et même journée.

La *Loi de 2017 protégeant les consommateurs d'énergie vulnérables* modifie la *Loi sur la Commission de l'énergie de l'Ontario de 1998* et donne à la Commission de l'énergie de l'Ontario le pouvoir d'établir les règles et les conditions d'un permis concernant les périodes pendant lesquelles il est interdit de débrancher l'approvisionnement en gaz et en électricité pour les petits consommateurs.

Est-ce que l'exonération du taux légal d'augmentation sera éliminée?

L'exonération du taux légal d'augmentation annuelle du loyer pour les nouvelles propriétés à louer est en place depuis de nombreuses années et le maintien de cette exonération a toujours été justifié par le souci de favoriser la construction de nouvelles propriétés à louer. En dépit de l'exonération, il n'y a pas eu beaucoup de constructions à grande échelle de logements pour la location au cours des 30 dernières années. Cela étant dit, l'exonération a eu une incidence importante sur les locations de copropriétés. L'une des conséquences inattendues de l'exploration des copropriétés a été que le marché locatif secondaire comprend toutes sortes de logements à louer en copropriété qui ont été achetés par des investisseurs et des spéculateurs.

Bon nombre des nouveaux logements en copropriété sont exonérés du taux légal d'augmentation des loyers. Selon la *Loi sur la location à usage d'habitation*, ceci comprend les logements à louer répondant à l'une des conditions suivantes :

- *Le logement locatif n'a été occupé à aucune fin avant le 17 juin 1998. Autrement dit, il s'agit soit d'un nouvel immeuble (d'une nouvelle copropriété) construit depuis 1998 soit d'un immeuble plus ancien avec un nouveau logement ou jamais occupé, à des fins résidentielles ou autres, avant le 17 juin 1998.*
- *Il s'agit d'un logement locatif dont aucune partie n'a été louée antérieurement depuis le 29 juillet 1975. Autrement dit, seul le propriétaire a utilisé ou occupé le logement depuis 1975.*
- *Aucune partie de l'immeuble, du parc de maisons mobiles ou de la zone résidentielle à baux fonciers n'a été occupée à des fins résidentielles avant le 1^{er} novembre 1991. Autrement dit, l'édifice*

a probablement fait l'objet d'une utilisation commerciale avant 1991 et a été ensuite converti en logements résidentiels.

M. Peter Tabuns, député du Parti néo-démocratique de la circonscription de Toronto-Danforth, a présenté un projet de loi d'initiative parlementaire proposant l'élimination de l'exonération du taux légal d'augmentation annuelle du loyer pour les logements locatifs actuellement exonérés.

Le projet de loi 106 — *Loi de 2017 sur l'encadrement des loyers pour tous les locataires* — a été adopté en première lecture le 20 mars 2017. Si la loi est adoptée, l'élimination de l'exonération du taux légal signifiera que tous les logements locatifs nouvellement construits, y compris les copropriétés, les appartements annexes, les maisons, etc., seront assujettis au taux légal d'augmentation annuelle du loyer. Ce taux légal est établi en calculant la moyenne de l'indice des prix à la consommation pour l'Ontario sur la période de 12 mois prenant fin au mois de mai de l'année civile précédente. Cela dit, si le logement se libère, le loyer peut être augmenté afin de le faire correspondre aux tarifs en vigueur sur le marché et le taux légal s'applique à nouveau une fois que le logement est de nouveau occupé par un locataire.

Selon le *Globe and Mail*, M^{me} Kathleen Wynne, première ministre de l'Ontario, a déclaré que son gouvernement était en train de travailler sur un « ensemble complet de plans » visant à gérer l'augmentation des prix des habitations dans la région du grand Toronto et de Hamilton, ainsi que l'augmentation des loyers.

Qu'est-ce qui est invisible, inodore et sans goût et qui représente la principale cause de cancer du poumon chez les non-fumeurs?

C'est le radon! Il s'agit d'un gaz radioactif présent à l'état naturel dans l'environnement, qui est produit par la détérioration de l'uranium dans la terre, dans la roche ou dans l'eau. Au total, 13 p. 100 environ des décès liés au cancer du poumon en Ontario sont causés par le radon.

Le radon se déplace dans la terre et s'échappe dans les airs ou s'infiltré dans les édifices, comme les maisons et les immeubles commerciaux. Lorsque le radon s'échappe à l'air libre, il est dilué sous une forme peu concentrée et ne présente pas de danger pour la santé. Si la terre contient de l'uranium, cependant, le radon peut s'infiltrer par les fissures dans les murs et les sols des fondations ou par les fentes autour des tuyaux de la maison ou de l'immeuble commercial. Lorsque le radon se trouve dans un local mal aéré, comme une cave, il peut être parfois présent à des concentrations élevées, en raison de la proximité de la source.

Presque toutes les maisons contiennent des traces de radon, mais la concentration peut varier. Il existe de nombreux facteurs affectant la quantité de radon qui pénètre dans le domicile :

- caractéristiques de la terre
- état de la fondation
- type de construction
- mode de vie de l'occupant
- météo

Symptômes et risques pour la santé – Le seul risque connu présenté par l'exposition au radon est une augmentation du risque de développer un cancer du poumon. Pour les fumeurs, le radon est la deuxième cause principale de cancer du poumon. Le risque de développer un cancer du poumon dépend de la concentration moyenne en radon dans l'édifice, de la période d'exposition et de la question de savoir si la personne fume ou non.

Tests – En 2009, Santé Canada a effectué une étude sur deux ans des taux de radon dans les habitations au Canada. Les conclusions de cette étude sont les suivantes :

- Au total, 7 p. 100 environ des maisons ont un taux élevé de radon.
- Le taux de radon varie de façon importante selon la région du pays.
- Il n'existe pas de région du Canada qui soit dépourvue de toute présence de radon, mais il existe des régions où il arrive plus souvent que le taux de radon à l'intérieur des édifices soit élevé.

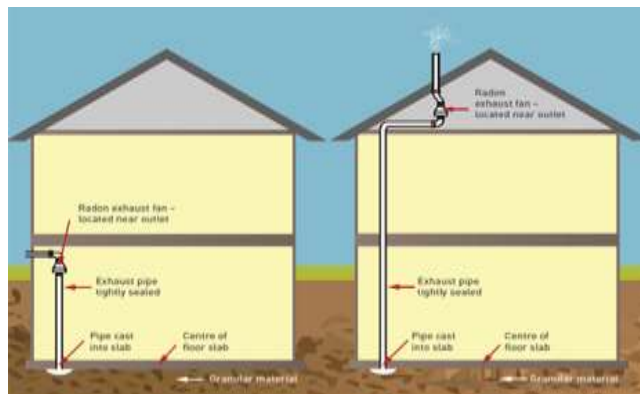
Le taux actuel recommandé de radon à l'intérieur des édifices au Canada pour les habitations est de 200 becquerels par mètre cube (200 Bq/m³). Ce taux était auparavant de 800 Bq/m³, mais la disponibilité de nouvelles informations sur les risques pour la santé a conduit à une baisse du taux recommandé. L'unité du becquerel équivaut à une désintégration radioactive par seconde.

Pour fournir une estimation réaliste de l'exposition au radon, il convient de faire les mesures à l'étage le plus bas où vivent les gens dans la maison, c'est-à-dire qu'ils occupent plus de quatre heures par jour. On peut généralement se servir d'un test sur trois mois, qui représente l'exposition annuelle moyenne d'une personne au radon, pour déterminer si la concentration de radon dans l'air dépasse le taux recommandé au Canada de 200 Bq/m³.

Il existe deux options pour tester sa maison : la première est d'acheter une trousse de test à faire soi-même et l'autre est d'embaucher un spécialiste professionnel du radon. Les trousse de test pour le radon coûtent entre 25 et 75 dollars et se trouvent dans des magasins comme Best Buy et Home Depot. Si vous voulez embaucher un spécialiste professionnel, Santé Canada recommande de porter votre choix sur un entrepreneur agréé. Pour trouver un entrepreneur agréé ou une trousse de test, consultez les sites suivants : <http://fr.c-nrpp.ca/trouver-un-professionnel> ou <https://www.occupetoiduradon.ca/tester>.

Méthode pour réduire le taux de radon – Si le taux de radon dans votre domicile est trop élevé, le coût de la procédure pour faire baisser ce taux dépendra de la taille et de l'architecture de votre logement, ainsi que des travaux nécessaires. En moyenne, les travaux de réduction du taux de radon effectués par un entrepreneur agréé coûtent entre 500 et 3 000 dollars.

La méthode la plus courante et la plus efficace de réduction du taux de radon est ce qu'on appelle la « dépressurisation active sous la dalle ». On perce un trou dans le sol de votre sous-sol et on installe un tuyau avec un ventilateur, qui aspire le gaz en provenance du dessous de votre maison et l'évacue à l'extérieur.



Pour en savoir plus sur le radon, veuillez visiter le site <http://www.hc-sc.gc.ca/ewh-semt/radiation/radon/index-fra.php>.

Économies d'énergie – Programme des services à domicile

L'IESO (Independent Electricity Systems Operator) et les compagnies locales d'électricité ont uni leurs forces pour venir en aide aux propriétaires et aux locataires en Ontario en vue de faire des économies d'énergie.

Le Programme des services à domicile (PSD) offre un éventail d'outils pour les propriétaires, résidents et locataires dont le revenu est situé dans la catégorie admissible, qui leur permet de faire des remises à niveau pour réduire la consommation d'énergie. Le tout commence par une visite d'un expert en services à domicile, qui effectue une évaluation détaillée et prodigue des conseils en vue de faire des économies d'énergie.

Les remises à niveau qui peuvent être couvertes gracieusement dans le cadre du Programme des services à domicile comprennent : les ampoules électriques à faible consommation; les réfrigérateurs ayant une bonne cote ENERGY STAR^{md}; les congélateurs, déshumidificateurs et

climatiseurs de ENERGY STAR^{md}; les congélateurs, déshumidificateurs et climatiseurs de type fenêtre ayant une bonne cote ENERGY STAR^{md}; l'isolation et le calfeutrage dans le logement; les pommes de douche à faible débit d'eau; les thermostats programmables; les barres multiprises; et les brise-jet pour les robinets.

Les maisons dont la superficie est inférieure à 6 400 pieds carrés et qui comptent au maximum trois étages sont admissibles; ceci comprend les appartements en annexe, les duplex, les triplex, les habitations en rangée, les maisons jumelées et les maisons isolées.

Pour en savoir plus sur le programme et les conditions pour faire une demande, consultez le site <https://saveonenergy.ca/Consumer/Programs/Home-Assistance-Program.aspx?lang=fr-CA>. Le Programme des services à domicile est offert par l'intermédiaire de votre compagnie d'électricité locale et n'est pas nécessairement disponible dans tous les secteurs géographiques. Appelez votre compagnie d'électricité locale pour savoir s'il est disponible.

Conseils utiles

Dans ce numéro de **Conseils pratiques**, nous allons vous aider à clarifier les règles et la marche à suivre pour faire une **demande de révision d'une ordonnance**.

Demande de révision d'une ordonnance

Les parties concernées par une demande auprès de la Commission de la location immobilière (CLI) ont la possibilité de faire une **demande de révision de l'ordonnance** si elles ne sont pas satisfaites de la décision de la CLI.

La demande de révision ne vous donne pas une deuxième occasion de présenter vos arguments; et pour pouvoir faire une demande, il faut respecter les critères de la CLI. Il est très difficile de se voir accorder une révision de l'ordonnance. Seules les ordonnances définitives et les ordonnances provisoires qui tranchent de façon **définitive** les droits d'une partie peuvent être révisés.

Qui peut demander une révision de l'ordonnance? – Toute partie ou personne touchée directement par l'ordonnance de la CLI peut adresser une demande de révision à la CLI de l'Ontario. Chaque partie concernée ne peut faire qu'une demande de révision. Une partie différente peut également demander une révision de la même ordonnance pour des raisons différentes.

Si la CLI estime que cela est approprié, elle peut prendre elle-même l'initiative de réviser une ordonnance. Ceci arrive couramment lorsque la CLI apprend qu'une des parties concernées n'a pas reçu l'avis d'audience selon la procédure appropriée et ne pouvait raisonnablement pas participer au processus. La CLI ne prendra l'initiative d'une révision pour erreur grave que dans des circonstances exceptionnelles.

Délai pour la demande – Les parties touchées par l'ordonnance ont **30 jours** à compter de la date d'émission ou de modification de l'ordonnance pour présenter une demande de révision.

Raisons d'une demande de révision d'une ordonnance – La règle 29.2 des règles de pratique de la Commission de la location immobilière de l'Ontario stipule que la CLI procédera à la révision d'une ordonnance définitive uniquement dans les circonstances suivantes :

- L'ordonnance contient une erreur grave.
- Il y a eu une erreur grave au cours du processus.
- Une des parties concernées n'a raisonnablement pas pu participer au processus.

La **ligne directrice d'interprétation n° 8** définit dans les détails ce que la CLI entend par « erreur grave ». Cette ligne directrice inclut spécifiquement parmi les « erreurs graves » les erreurs de compétence et les erreurs de droit.

Formulaire de demande – Les demandes de révision doivent être faites au moyen du formulaire approuvé par la CLI. Le formulaire de demande de révision d'une ordonnance est disponible sur le site <http://www.sito.gov.on.ca/cli/>. Dans ce formulaire, vous devez préciser les points suivants avec des détails :

- l'**erreur grave** qui s'est produite selon vous ou vos explications indiquant les raisons pour lesquelles **vous ne pouvez raisonnablement pas participer** à l'audience;
- si vous demandez que l'ordonnance soit suspendue (interrompue) pendant le processus de révision, en indiquant vos raisons;
- ce que vous souhaitez que la CLI fasse si la révision aboutit.

Fournir des détails clairs – Il est obligatoire de fournir des détails clairs sur les raisons pour lesquelles l'ordonnance devrait être révisée, sur les raisons pour lesquelles vous pensez que l'erreur est une erreur grave et sur la mesure corrective que vous demandez. Vous n'aurez le droit de faire qu'une demande de révision de l'ordonnance ou de la décision; il faut donc que votre demande contienne suffisamment d'informations pour convaincre un membre qu'il se peut que l'ordonnance comprenne une erreur grave. Si votre demande de révision de l'ordonnance est rejetée, vous n'aurez pas la possibilité de faire une autre demande.

Les frais de demande de révision sont de **55 dollars**. Les frais pourront vous être remboursés si la demande est acceptée.

Examen préliminaire – L'examen préliminaire est la première étape du processus de révision. Cet examen est généralement effectué par un vice-président, qui peut la confier à un membre de rang supérieur de la CLI. Pour une ordonnance émanant d'un vice-président, l'examen préliminaire sera généralement effectué par un autre vice-président ou par le président associé. Cet examen préliminaire se fondera sur le contenu de la demande et de l'ordonnance. L'arbitre responsable de l'examen pourra demander au membre ayant participé à l'audience initiale de fournir les raisons de l'ordonnance.

Il est possible que la demande soit rejetée à ce stade, si les informations ne sont pas toutes fournies, si la demande ne s'appuie pas sur des détails suffisants ou si la demande n'est pas conforme aux exigences de la règle 29.2 sur les révisions.

Décision – Si la demande est **rejetée**, la CLI rendra une ordonnance, mais elle n'a pas l'obligation de fournir les raisons justifiant sa décision. Si la demande est **acceptée**, la CLI enverra un avis d'audience à toutes les parties concernées.

Suspension de l'ordonnance – À ce stade, on décidera également si l'ordonnance initiale doit être suspendue pendant l'audience de révision. La CLI ordonnera la suspension de l'ordonnance si elle est convaincue que l'application de l'ordonnance entraînera des torts irréparables pour une des parties concernées.

Audience de révision – La CLI examinera les positions des différentes parties concernées et prendra une décision concernant la demande de révision. Il est possible que la demande soit rejetée, que la CLI décide d'organiser une nouvelle audience pour tout ou partie de la demande ou que la CLI demande des preuves supplémentaires aux parties concernées sur une question particulière.

La CLI prend généralement sa décision immédiatement concernant la demande de révision et la nouvelle audience a lieu le jour suivant. Il faut présenter les témoins et toutes les preuves pertinentes lors de l'audience de révision.

Conseils

- Il faut que la demande de révision contienne des informations ou des arguments suffisamment convaincants pour que l'arbitre puisse raisonnablement conclure qu'il se peut qu'il y ait eu une erreur dans l'ordonnance ou dans le processus et que cette erreur doit être corrigée.
- Si vous avez l'intention de demander la révision d'une ordonnance, il faut que vous demandiez au membre de fournir par écrit les raisons de l'ordonnance aussitôt que possible une fois que l'ordonnance a été rendue et aussi d'obtenir un enregistrement de l'audience.
- Assurez-vous que vous avez bien compris ce qu'on entend par « erreur grave » selon la définition de la ligne directrice n° 8 (« Révision d'une ordonnance »).
- Soyez bien préparé(e) et faites les recherches nécessaires sur vos droits et vos responsabilités. Présentez les « meilleures » preuves dont vous pensez qu'elles justifient votre demande lors de l'audience initiale. La demande de révision d'une ordonnance n'est pas l'occasion pour le propriétaire de faire examiner son problème une deuxième fois.

Le saviez-vous?

Q : *Je suis depuis peu propriétaire d'un duplex. Les locataires existants ne versent pas de charges pour les services d'utilité publique. Ces charges sont toutes incluses dans le loyer. J'aimerais leur demander de commencer à prendre en charge les frais de l'abonnement au gaz et à l'électricité. Est-ce que j'ai le droit de faire cela en tant que nouveau propriétaire?*

Quand vous êtes devenu le nouveau propriétaire du duplex, vous avez hérité des locataires et assumé à votre propre compte les modalités et conditions de leur bail de location. Si les locataires ont un service qui est à l'heure actuelle inclus dans leur loyer, le propriétaire ne peut pas les obliger à commencer à prendre en charge les frais pour ce service. Si, cependant, les locataires acceptent de prendre en charge les frais pour le gaz et l'électricité séparément, la *Loi sur la location à usage d'habitation* l'autorise, du moment que le propriétaire accepte alors de réduire le montant du loyer pour compenser la suppression des charges qui étaient auparavant incluses dans le loyer.



Q : *Mes locataires paient le loyer et les charges. Je leur donne tous les mois la facture et ils me paient. Maintenant, ils ont cessé de payer les charges et ne paient plus que le loyer. Est-ce que je peux utiliser une partie du loyer pour payer les charges et leur signifier un avis de non-paiement du loyer?*

À moins que le propriétaire désigne spécifiquement le paiement comme étant destiné à couvrir les charges que le locataire a à payer, le propriétaire ne peut pas utiliser ce paiement pour couvrir les charges; le paiement est à réserver au loyer. La seule option, dans ce cas, est de présenter le formulaire N5 pour lui signifier que vous comptez résilier la location au motif qu'elle entrave un droit légitime du propriétaire.



Q : *Je viens de présenter à un locataire le formulaire N4 parce qu'il ne paie pas son loyer. Je ne suis pas sûr de savoir quelle sera la prochaine étape. On m'a dit qu'il fallait établir un « certificat de signification ». De quoi s'agit-il et est-ce que j'aurais dû présenter ce document au locataire?*

Le « certificat de signification » est un formulaire prouvant que vous avez bien signifié un avis au locataire. Il indique l'avis que vous avez signifié au locataire, la date à laquelle il a été signifié et la façon dont il a été signifié. La personne qui a signifié l'avis au locataire a l'obligation de signer le certificat de signification. Ce formulaire n'est pas présenté au locataire; il est présenté uniquement au moment du dépôt de la demande auprès de la CLI découlant de l'avis signifié.



Q : *Est-ce qu'il y a un formulaire standard qu'il faut utiliser quand on signifie un avis d'entrée dans le logement locatif et comment s'y prend-on pour signifier cet avis au locataire?*

Il n'existe pas de formulaire obligatoire à utiliser pour ce type d'avis. Il est acceptable de préparer votre propre avis, soit sous forme manuscrite soit sous forme dactylographiée, du moment qu'il contient tous les renseignements pertinents, notamment le motif de l'entrée, la date d'entrée et l'heure de l'entrée, entre 8 h et 20 h. Cet avis peut être remis en mains propres au locataire, inséré dans la boîte aux lettres du locataire ou à l'endroit où le courrier est normalement déposé, glissé sous la porte du locataire, remis en mains propres à une personne d'apparence adulte, envoyé par télécopie au lieu de résidence ou de travail, envoyé par la poste ou par messagerie en prévoyant un délai supplémentaire de cinq jours ou affiché sur la porte du logement du locataire. Veuillez noter que l'avis d'entrée est le seul type d'avis qui peut être affiché sur la porte. Pour tous les autres documents, il n'est pas possible d'afficher l'avis sur la porte.



Q : *Je me présente à une audience à la CLI découlant d'une demande T6 déposée par mon locataire. D'après ce que j'ai compris, il s'agit de questions d'entretien. Quelles sont les conséquences pour le propriétaire dans ce type de demande?*

Le locataire a le droit de présenter ce type de demande à la CLI si, après avoir informé le propriétaire du problème, ce dernier ne respecte pas ses obligations en matière d'entretien. Le locataire peut demander à la CLI de rendre les ordonnances suivantes :

- ordonner au propriétaire d'effectuer les travaux nécessaires d'entretien ou de réparation;
- accorder une réduction du loyer, ce qui permet au locataire de s'abstenir de verser en tout ou en partie le loyer normalement versé au propriétaire, ou ordonner au propriétaire de verser la réduction directement au locataire en guise d'indemnisation pour les travaux d'entretien ou de réparation qu'il a négligé de faire;
- ordonner au propriétaire d'indemniser le locataire en lui versant le montant des frais de réparation ou de remplacement que ce dernier a dû engager pour des biens lui appartenant qui ont été endommagés ou détruits parce que le propriétaire a négligé de faire les travaux d'entretien ou de réparation;
- ordonner au propriétaire de couvrir les autres dépenses remboursables raisonnables que le locataire a engagées ou va engager parce que le propriétaire a négligé de faire les travaux d'entretien ou de réparation;
- ordonner au propriétaire de rembourser au locataire les frais engagés pour faire des travaux de réparation dont le propriétaire était responsable;
- autoriser le locataire à faire les réparations nécessaires et ordonner au propriétaire de rembourser ces frais au locataire;
- ordonner la résiliation du bail de location.



Q : *J'ai un bail de location avec des étudiants dont les parents se sont portés garants. Maintenant, les locataires n'ont pas payé le loyer et je vais signifier un avis de non-paiement du loyer. Est-ce que je nomme aussi les parents dans l'avis, puisqu'ils se sont portés garants?*

Vous ne pouvez pas nommer les individus qui se sont portés garants dans l'avis de non-paiement du loyer, parce qu'ils ne sont pas considérés comme les locataires. La CLI ne rendra pas d'ordonnance à l'encontre des garants, parce qu'ils ne sont pas des locataires. La seule façon de procéder dans une telle situation est de résilier le bail de location au motif du non-paiement du loyer et d'engager des poursuites auprès de la Cour des petites créances à l'encontre des garants si vous n'êtes pas en mesure d'obtenir l'argent des locataires.



Q : *Ma locataire vient tout juste de se présenter pour payer le loyer du mois et j'ai remarqué que la somme ne correspondait pas au montant complet du loyer. Je lui ai demandé pourquoi et elle m'a dit que je lui devais des intérêts sur l'avance de loyer versée le mois dernier. A-t-elle le droit de déduire quoi que ce soit du montant du loyer?*

Oui. Dans ce cas, la locataire a le droit de déduire le montant des intérêts du loyer si le propriétaire n'a pas versé les intérêts à l'échéance. Les intérêts sur le montant du mois précédent doivent être versés tous les ans au locataire.



Quoi de neuf?

Contestation judiciaire pour mettre fin au secret des tribunaux de l'Ontario

Contestation judiciaire lancée par le *Toronto Star* pour « mettre fin au secret » des tribunaux provinciaux et faire en sorte que tous les documents déposés dans le cadre d'une affaire ou d'une plainte soient mis à la disposition du grand public.

Les tribunaux et commissions de l'Ontario sont des organes administratifs ayant pour responsabilité d'arbitrer sur toutes sortes de questions relevant de nombreux domaines différents du droit. Il existe 235 tribunaux administratifs en Ontario, dont le Tribunal de l'aide sociale, la Commission de révision des services à l'enfance et à la famille, la Commission d'indemnisation des victimes d'actes criminels et le Tribunal des droits de la personne de l'Ontario (TDPO). Bien entendu, les petits propriétaires connaissent bien la Commission de la location immobilière (CLI), qui est l'organe faisant autorité en ce qui concerne les conflits entre propriétaires et locataires de logements locatifs, et le Tribunal des droits de la personne de l'Ontario (TDPO).

Dans le système judiciaire, les documents et les preuves sont mis à la disposition du grand public. Ce n'est pas le cas, cependant, pour les tribunaux de l'Ontario. En fait, la *Loi sur l'accès à l'information et la protection de la vie privée* (LAIPVP) prévoit en particulier la protection des informations figurant dans les dossiers de 16 tribunaux (dont la CLI), en veillant à ce qu'elles ne soient pas automatiquement mises à la disposition du grand public. Si un individu souhaite avoir accès aux informations déposées auprès d'un tribunal, il a l'obligation de faire une demande d'accès à l'information (DAI) afin d'obtenir l'accès aux dossiers.

Jusqu'en 2002, le Tribunal du logement de l'Ontario (ancien nom de la CLI) préparait et distribuait des rapports sur mesure à ses clients commerciaux contenant les noms et adresses de tous les locataires dont les propriétaires avaient déposé des demandes. Lorsque le tribunal a refusé de préparer de tels rapports, une demande a été déposée dans le cadre de la LAIPVP. Lors de la procédure d'appel, il a été établi que le rapport contenait des renseignements personnels sur les locataires (noms, adresses et informations sur des comptes comme les arriérés de loyer). Ces informations sont considérées comme étant des renseignements personnels selon l'article 21 de la LAIPVP et leur divulgation est de façon générale interdite. Les décisions prises par la CLI sont cependant rendues publiques, mais les noms des parties concernées sont noircis.

LogementSain – Enquête auprès des petits propriétaires

Le Landlord's Self-Help Centre (LSHC) a diffusé auprès de la communauté des petits propriétaires, au nom de LogementSain, un lien vers un sondage : <http://www.healthyenvironmentforkids.ca/fr/collections/logementsain-survol-du-projet>

LogementSain est une initiative de collaboration visant à favoriser l'adoption de mesures concrètes dans de nombreux secteurs en vue de proposer des conditions saines dans les logements locatifs en Ontario. Le sondage a été élaboré par le Centre for Environmental Health Equity à l'Université Queen's, qui est un partenaire actif de l'initiative LogementSain, en collaboration avec le Landlord's Self-Help Centre (LSHC) et avec le Partenariat canadien pour la santé des enfants et l'environnement (PCSEE).

Il est essentiel, pour l'initiative LogementSain et les efforts qu'elle souhaite accomplir en vue de favoriser l'adoption de changements positifs dans de nombreux secteurs, de bien comprendre le point de vue et les préoccupations des fournisseurs de logement, y compris les petits propriétaires. Nous vous invitons à nous faire part de votre expérience et de votre point de vue à l'aide de ce sondage anonyme, afin de nous aider à mieux comprendre la situation générale dans le secteur.

Si le sondage LogementSain vous intéresse, il vous suffit de cliquer sur le lien ci-dessous. Vous pourrez alors en apprendre davantage sur le sondage et décider si vous souhaitez y participer ou non :

<http://queensu.fluidsurveys.com/surveys/carlos-sanchez/rentsafe-small-scale-landlords-survey/>

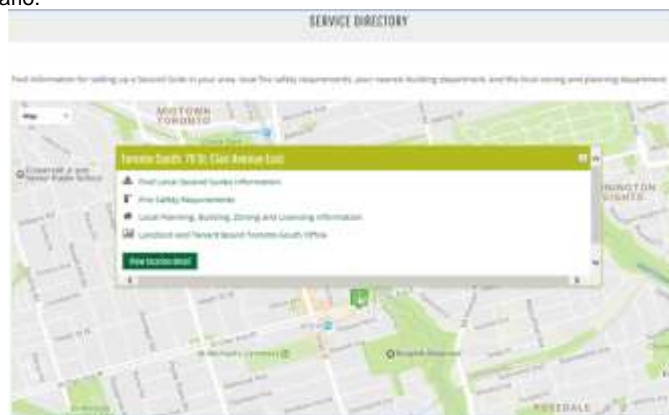
La participation à ce sondage, qui prend 15 minutes, vous donnera la possibilité de participer à un tirage au sort pour gagner une carte-cadeau VISA d'une valeur de 100 dollars.

Projet sur les appartements en annexe en Ontario

Le Landlord's Self-Help Centre (LSHC) a le plaisir d'annoncer le lancement du nouveau site Web Second Suites (www.secondsuites.info). Cette nouvelle version du site Web fournit des renseignements et des outils pédagogiques pour les propriétaires de l'Ontario qui exploitent légalement à l'heure actuelle un appartement en annexe dans leur lieu de résidence ou s'intéressent à la mise sur pied et à l'exploitation d'un tel appartement.

Le site Web propose trois guides en téléchargement : *Financial Considerations: An Information Guide for Homeowners Thinking About Adding a Second Suite*; *Creating a Second Suite: An Information Guide for Homeowners*; et *Operating Guide: An Information Guide for Second Suite Owners*. Ces guides ont été élaborés en vue de servir d'outils pédagogiques pour venir en aide aux propriétaires actuels d'appartements en annexe et à toutes les personnes qui souhaitent se lancer dans un tel projet.

Le site comprend également des liens vers des informations à jour et archivées pour la recherche et des comptes sur les réseaux sociaux, pour que les propriétaires d'appartements en annexe puissent se tenir au courant. Il propose un répertoire interactif des services sous la forme d'une carte, avec les coordonnées pour toutes les municipalités de l'Ontario. Il vous suffira de faire une recherche sur votre propre municipalité pour trouver des liens vers les ressources locales dans les domaines suivants : renseignements sur les appartements en annexe; exigences en matière de prévention des incendies; renseignements locaux sur l'urbanisation, les bâtiments, les règles de zonage et les permis à obtenir; et emplacement des bureaux de la CLI ou de Service Ontario.



www.secondsuites.info



www.facebook.com/landlordselfhelp

follow us on
twitter

@LSHC1

facebook

Avis de non-responsabilité

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

Ce ne sont pas des conseils juridiques