



Bulletin trimestriel

Une publication du Landlord's Self-Help Centre

La COVID-19 et les locations à usage d'habitation en Ontario

Les événements des dernières semaines concernant le nouveau coronavirus (aussi appelé « la COVID-19 ») ont profondément perturbé beaucoup d'entre nous et nous n'étions pas préparés à affronter les conséquences qui semblent faire partie intégrante d'une pandémie et de la vie dans une administration qui a déclaré l'état d'urgence.

Des modifications, qui ont commencé par la suspension des services en personne, y compris le service au comptoir à tous les bureaux de la Commission de la location immobilière (CLI) et les audiences en personne, ont été apportées au sein de la CLI. La suppression des services en personne a été annoncée au même moment où de nombreux autres organismes de la fonction publique, y compris le Landlord's Self-Help Centre (LSHC), ont suspendu la prestation des services en personne.

La modification suivante a été apportée lorsque la province a pris l'initiative sans précédent d'obtenir une ordonnance du tribunal qui suspend l'exécution de tous les brefs de mise en possession (ordonnances d'expulsion) et de toutes les audiences de la CLI relatives aux ordonnances d'expulsion pendant la pandémie du nouveau coronavirus 2019 (COVID-19) et la mesure de redressement accessoire. L'ordonnance donne la directive suivante :

CETTE COUR ORDONNE que, durant la suspension des activités normales de la Cour par le Juge en Chef, les expulsions de résidents de leur demeure, en vertu d'ordonnances d'expulsion de locataire émises par la Commission de la location immobilière ou en vertu de brefs de mise en possession, sont suspendues sauf si la cour émet une ordonnance contraire suite à une autorisation accordée par la cour à une partie en vertu des procédures de la cour pour les motions urgentes.

Lisez l'ordonnance à l'adresse <https://www.ontariocourts.ca/scj/fr/suspension-dexpulsions-residentielles/>

La suspension des audiences de la CLI relatives à la résiliation et à la mise en application des ordonnances d'expulsion a été suivie d'une campagne demandant une GRÈVE DES LOYERS pendant la COVID-19 qui a proliféré sur les canaux de médias sociaux et rapidement pris de l'ampleur. Le premier ministre et le ministère des Affaires municipales et du Logement ont confirmé qu'il faudra payer le loyer : « Si vous êtes en crise et vous devez choisir entre payer le loyer ou mettre du pain sur la table, mettez du pain sur la table, sinon, payez le loyer », tel était le message du premier ministre Ford. Les politiciens provinciaux et municipaux ont encouragé les locataires et les locataires à communiquer entre eux, et les locataires à faire preuve de souplesse et à élaborer un plan de paiement ou à arriver à un accord, si le locataire rencontre des difficultés financières et il n'arrive pas à payer le loyer.

Si le loyer n'a pas été payé, communiquez avec votre locataire et offrez de collaborer avec lui pour élaborer un calendrier de paiement (un modèle de lettre <https://landlordselfhelp.com/media/members-only/COVID-19-Tenant-Letter.pdf> (en anglais uniquement)). Si le locataire est prêt à négocier des modalités de paiement, nous recommandons l'utilisation du formulaire d'accord de paiement de la CLI pour modéliser le plan, <http://www.sjto.gov.on.ca/cli/formulaires/>. Veuillez noter que l'accord n'est pas lié à une requête L1 en vigueur et que, par conséquent, il ne peut pas être exécuté au sein de la CLI. Si le locataire refuse catégoriquement de dialoguer et de participer à un calendrier de paiement, les locataires peuvent émettre le formulaire N4 - Avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer <https://landlordselfhelp.com/landlord-learning-modules/> (en anglais uniquement). Bien que la requête L1 puisse être dûment remplie auprès de la CLI par voie électronique, l'audience ne sera pas organisée tant que l'ordonnance de suspension ne sera pas levée.

Voici quelques plans d'allègement et programmes de secours qui ont été annoncés par divers ordres de gouvernement :

- La Commission de l'énergie de l'Ontario (CEO) a prolongé l'interdiction d'interruption pour les clients résidentiels et les petites entreprises jusqu'au 1^{er} juillet 2020 <https://www.oeb.ca/sites/default/files/dec-order-Lic-Amd-Disconnection-Ban-2020030319.pdf>
- Tarifification en période creuse de l'électricité selon l'heure de consommation appliquée pour les 45 prochains jours, à compter du 24 mars 2020 <https://news.ontario.ca/opo/fr/2020/03/ontario-aide-les-familles-les-petites-entreprises-et-les-exploitations-agricoles-a-gerer-les-couts.html>
- Renseignements sur le soutien et le report hypothécaire - <https://www.canada.ca/fr/ministere-finances/plan-intervention-economique.html>
- Report des factures (impôts, eau, etc.) pour 60 jours par la ville de Toronto - <https://www.toronto.ca/home/covid-19/economic-support-recovery/economic-support-recovery-for-individuals-families/> (en anglais uniquement)
- Prestations fédérales - <https://www.ckbw.ca/2020/03/22/need-help-heres-how-to-apply-for-ei-covid-19-related-benefits/> (en anglais uniquement)
- Quoi faire si vous éprouvez des difficultés financières - <https://www.canada.ca/fr/agence-consommation-matiere-financiere/services/covid-19-gerer-sante-financiere.html#toc2>
- Soutien aux particuliers - <https://www.canada.ca/fr/ministere-finances/plan-intervention-economique.html>
- Le LSHC a produit une fiche de renseignements pour vous aider à surmonter la COVID-19 et à régler les problèmes de logement - <https://landlordselfhelp.com/media/RTA-Factsheet-2020-COVID-19-FR.pdf>

Dans ce NUMÉRO :



Projet de loi 184 - Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire. 2, 3

Conseils utiles. 4

Le saviez-vous?. 5

Comment mettre fin à une location si vous habitez dans un immeuble qui contient 3 unités résidentielles ou moins*? 6

Locations Étudiantes :
Qu'est-ce que les locataires doivent savoir?. 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 :



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

Le 12 mars 2020, la province a apporté des modifications attendues depuis longtemps à la *Loi sur la location à usage d'habitation* avant que les députés adoptent à l'unanimité une motion visant à suspendre temporairement les assemblées législatives en tant que mesure de protection sanitaire.

Steve Clark, ministre des Affaires municipales et du Logement, a présenté le projet de loi 184, *Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire*. Dans les observations préliminaires du ministre, on fait remarquer que les modifications proposées « renforceront la protection des locataires tout en faisant en sorte qu'il soit plus facile d'être un locateur » et qu'elles permettraient l'atteinte d'un « équilibre pour toutes les parties dans le marché locatif », si elles étaient adoptées.

Le ministre a également déclaré que les modifications simplifieraient les processus de la Commission de la location immobilière et faciliteraient le règlement de certains différends. Cela permettrait de déplacer les différends des tribunaux à la CLI et de recouvrer plus facilement des coûts, comme les factures de services publics, et les locateurs pourraient recouvrer les coûts entraînés par le comportement des locataires.

Quelles seront les conséquences du projet de loi 184 pour les locateurs? Bien que le communiqué de presse mettait l'accent sur les améliorations législatives pour les locataires, le projet de loi comprend plusieurs dispositions qui semblent représenter des modifications positives pour les locateurs. En voici quelques-unes :

▪ **Article 82** - À l'heure actuelle, lorsqu'un locateur présente une requête auprès de la Commission de la location immobilière (CLI) basée sur le non-paiement du loyer, le locataire peut assister à l'audience et soulever tout nouveau problème, sans préavis, ou expliquer pourquoi il n'est pas en mesure de payer le loyer. C'est ce qu'on appelle communément un procès consistant à tendre un piège et lorsque cela se produit, le locateur n'est pas prêt à présenter des éléments de preuve ou des témoins pour réfuter l'argument du locataire-. Souvent, le locateur doit demander un ajournement pour préparer et réunir les éléments de preuve, ce qui prolonge le processus de résiliation.

Le projet de loi 184 propose de modifier l'article 82 pour exiger que les locataires avisent les locateurs par écrit de leur intention de soulever la question à l'audience ou fournissent une explication, de nature à convaincre la Commission, de la raison pour laquelle les exigences ne pourraient pas être satisfaites.

▪ **Articles 87 et 89** - Depuis plusieurs années, le LSHC milite pour apporter des modifications législatives qui permettraient aux locateurs de déposer une requête auprès de la CLI pour un loyer, des dommages ou des services publics impayés jusqu'à un an après le départ du locataire du logement locatif, pour qu'ils puissent jouir du même droit que les locataires.

Le projet de loi 184 propose de modifier les articles 87 et 89 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* pour permettre aux locateurs d'exercer des « recours » et de présenter des demandes d'arriérés de loyers et de services publics, et des dommages pour une période pouvant aller jusqu'à un an après que le locataire ait renoncé à la possession du logement.

▪ **Article 88.1** - Le projet de loi propose également d'élargir la définition de dommages en ajoutant une nouvelle disposition qui permettrait au locateur de présenter une requête auprès de la CLI pour une indemnisation pour des frais remboursables attribuables à l'atteinte du locataire à la jouissance raisonnable de l'ensemble d'habitation ou à un autre droit, privilège ou intérêt légitime du locateur (c.-à-d. fausse alarme d'incendie, stationnement dans une voie d'acheminement des pompiers) et qui serait assujettie aux exigences énoncées à l'article 189.0.1.

▪ **Article 88.2** - Le projet de loi 184 propose également de créer une nouvelle disposition qui permettrait aux locateurs de présenter une requête pour recouvrer les coûts pour des services publics impayés (une source de frustration et de confusion depuis de nombreuses années). En vertu du nouvel article 88.2, un locateur peut demander une indemnisation pour les coûts des services publics impayés d'un locataire. La requête doit être présentée pendant que le locataire est en possession du logement ou au plus tard un an après que le locataire ou l'ancien locataire ait cessé d'être en possession du logement.

▪ **Article 189.0.1** - Une nouvelle disposition serait ajoutée en vertu du projet de loi 184 pour prévoir que, si au moment où un locateur présente l'une des requêtes susmentionnées, le locataire ou l'ancien locataire n'est plus en possession du logement, **le locateur doit remettre au locataire ou à l'ancien locataire une copie de la requête et il doit, dans des circonstances précises, déposer auprès de la Commission une attestation de signification destinée au locataire ou à l'ancien locataire.**

L'exigence relative à la signification dans le cadre des dispositions proposées, qui permet aux locateurs de déposer une requête auprès de la CLI pour une période pouvant aller jusqu'à un an après que le locataire ait renoncé à la possession du logement locatif, constituera un défi pour de nombreux petits locateurs. L'exigence de signifier l'ancien locataire posera un défi pour les locateurs, car ils perdent souvent la trace du locataire une fois que celui-ci quitte les locaux, à moins qu'ils possèdent des renseignements relatifs à leur emploi et sont en mesure d'utiliser cette adresse pour la signification.

▪ **Article 136.1** - Les observations du LSHC relatives à la consultation pour le Plan d'action pour l'offre de logements font valoir que les augmentations de loyer au taux légal annuelles n'indemnisent pas adéquatement les locateurs pour l'augmentation des coûts. Nous recommandons le réexamen de la formule utilisée pour déterminer le taux légal et la suppression du plafond de 2,5 % sur le taux légal annuel. Le projet de loi 184 aborde la question des augmentations de loyer. Cependant, pas de la façon dont vous pouvez vous y attendre.

Le projet de loi 184 propose de créer un nouvel article, 136.1, pour préciser que, si le locateur ne donne pas un préavis en bonne et due forme, et que le locataire a payé le loyer plus élevé pendant 12 mois consécutifs sans le contester, le loyer est réputé être légal. Au risque de nous répéter, le loyer est réputé être légal si le locataire a payé le loyer plus élevé pendant 12 mois consécutifs sans contester l'augmentation de loyer.

L'augmentation de loyer est réputée ne pas être nulle si le locataire a payé le loyer plus élevé à l'égard de chaque période de location pendant au moins au moins 12 mois consécutifs, pourvu que le locataire n'ait pas, dans un délai d'un an après la première facturation de l'augmentation, présenté une requête dans laquelle la validité de l'augmentation de loyer est remise en cause.

▪ **Paragraphe 194(1)** - Le projet de loi 184 propose de réadopter le paragraphe 194(1) en ce qui a trait à la médiation ou à d'autres processus de règlement des différends. À l'heure actuelle, la Commission peut essayer de parvenir à une entente par la médiation d'une affaire qui fait l'objet d'une requête ou qui est convenue par les parties si elles y consentent.

La réadoption du paragraphe 194(1) prévoit que, la Commission peut essayer de régler toute affaire par la médiation ou par l'intermédiaire d'un autre processus de règlement des différends. À la discrétion de la CLI, des médiations ou des négociations avancées peuvent être offertes si les parties consentent à participer à la médiation ou à un autre processus de règlement des différends.

▪ **Article 206** - Le projet de loi 184 propose de modifier l'article 206 afin de permettre des ententes de remboursement préalables à l'audience pour comprendre une disposition qui permettrait à un locateur de présenter une requête en vertu de l'article 78 pour une ordonnance d'expulsion si le locataire ne se conforme pas à une ou à plusieurs des modalités précisées dans l'ordonnance. À l'heure actuelle, le locateur doit rouvrir la demande si le locataire ne se conforme pas aux modalités de l'accord.

▪ **Simplification de l'administration** - Le projet de loi 184 propose également de simplifier les exigences administratives au moyen de modifications au règlement et à la Loi (articles 11, 241 et 137) en apportant les modifications suivantes :

- supprimer l'obligation pour les locateurs de fournir au nouveau locataire une brochure d'information à l'intention des locataires dans le formulaire de bail ordinaire;
- supprimer l'obligation pour les locateurs de divulguer des renseignements sur l'efficacité énergétique et la consommation de l'électricité antérieure aux nouveaux locataires;
- créer le pouvoir réglementaire pour permettre une période de transition après la publication d'une mise à jour du bail standard.

Dans un esprit d'équité, le projet de loi 184 propose également plusieurs modifications qui améliorent la protection des locataires et qui sont sans doute impopulaires chez les locateurs :

La CLI examinera les mesures précédentes prises par le locateur - Le projet de loi 184 a proposé la modification de l'article 73 pour permettre à la CLI d'examiner les renseignements concernant les activités précédentes du

locateur relativement à la résiliation basée sur les avis d'expulsion pour des raisons indépendantes (N12 et N13).

Exiger un affidavit du locateur pour les requêtes pour des raisons indépendantes au moment de la déclaration de revenus – Le projet de loi 184 créerait l'article 71.1, qui exigerait désormais que les locateurs déposent un affidavit à l'appui de leur utilisation du logement locatif ou de celle de l'acheteur au moment où la demande est déposée, et non à l'audience.

Rénovations et droit de premier refus - Le projet de loi 184 propose d'accroître la protection des locataires en ce qui a trait au droit de premier refus lorsqu'un avis est donné pour des réparations ou des rénovations importantes (N13). Le paragraphe 57.1(2) serait modifié pour augmenter la période de temps au cours de laquelle un locataire doit déposer une requête auprès de la CLI lorsque le locateur omet de fournir le premier droit de refus d'un an à deux ans.

Augmentation de l'indemnisation des locataires pour les expulsions de mauvaise foi - Le projet de loi 184 propose des modifications au paragraphe 57(3) qui permettraient à la CLI d'ordonner à un locateur de payer l'indemnisation des anciens locataires pour une période allant jusqu'à 12 mois si le locateur a agi de mauvaise foi ou s'il n'a pas fourni le premier droit de refus. L'indemnisation viendrait **s'ajouter** aux règles actuelles qui permettent à la CLI d'ordonner le montant maximal de la compétence d'attribution de 35 000 \$.

Augmenter les exigences relatives aux indemnisations pour les rénovations ou les réparations apportées à tous les immeubles à usage locatif - Les locateurs des immeubles comprenant cinq logements locatifs ou moins ont été exemptés de l'obligation de verser des indemnités de loyer de trois mois aux locataires pour des travaux de rénovation. Le projet de loi 184 modifierait les articles 52 à 54 pour supprimer l'exemption et exiger que les propriétaires de toutes tailles accordent des indemnisations. Toutefois, les locateurs des immeubles comprenant cinq logements ou moins fourniraient **l'indemnisation d'un mois de loyer**.

Indemnisation des locataires pour la résiliation aux fins de l'utilisation de l'acheteur - Le projet de loi 184 propose un nouvel article, 49.1, qui exigera que les acheteurs fournissent aux locataires le loyer d'un mois en tant qu'indemnisation lorsque l'acheteur donne un avis de sa propre utilisation.

Augmentation des amendes maximales - La modification de l'article 238 augmenterait les amendes maximales de 25 000 \$ à 50 000 \$ pour les particuliers, et de 100 000 \$ à 250 000 \$ pour les sociétés.

Meilleure application des infractions à la Loi sur la location à usage d'habitation - Le projet de loi 184 propose des modifications à plusieurs articles pour juger les documents électroniques recevables (en vertu de l'article 240); prévoit une période de restriction de découvrabilité pour certains droits et dépôts illégaux (en vertu de l'article 239); et confère des pouvoirs aux enquêteurs pour obtenir des documents de production (en vertu de l'article 231.1).

Il est important de se rappeler que le projet de loi 184 est un projet de loi proposé à ce stade et qu'il n'a pas été adopté en tant que loi. Les modifications proposées en vertu du projet de loi 184 peuvent être révisées ou retirées au fur et à mesure que l'avant-projet de loi progresse dans le cadre du processus législatif.

Conseils utiles

La **Loi sur la location à usage d'habitation** (LLUH) fournit à la Commission des dispositions qui doivent être prises en considération au moment d'accorder une ordonnance d'expulsion. Dans le présent numéro des **Conseils pratiques**, nous mettrons l'accent sur les stratégies visant à éviter des retards à l'audience devant la Commission de la location immobilière et les modifications apportées à l'**article 82** de la LLUH.

Toutes les requêtes déposées auprès de la Commission de la location immobilière font l'objet d'une audience ou d'une médiation. Les deux dispositions suivantes des **articles 82 et 83 de la Loi sur la location à usage d'habitation** causent souvent des retards dans les audiences, par un plus grand nombre d'ajournements et un plus grand nombre d'allègements provenant de l'octroi d'expulsions.

Le paragraphe 82(1) aborde les questions émanant des locataires dans le cadre d'une requête pour non-paiement du loyer et se lit comme suit :

À l'audience sur la requête présentée par le locateur en vertu de l'article 69 en vue d'obtenir une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire et fondée sur un avis de résiliation donné en vertu de l'article 59, la Commission autorise le locataire à soulever toute question qui pourrait faire l'objet d'une requête présentée par lui en vertu de la présente loi.¹

Par conséquent, l'**article 82** de la **Loi sur la location à usage d'habitation** permet au locataire de soulever toutes les questions qui pourraient faire l'objet d'une requête en vertu de la Loi et à un arbitre d'imposer des mesures relatives aux réclamations des locataires durant une requête d'arriérés ou d'expulsions en raison d'arriérés d'un locateur.

Le paragraphe 83(1) aborde le pouvoir de la Commission au moment de décider s'il y a lieu ou non d'ordonner une expulsion et fait remarquer que :

À la suite d'une requête en vue d'obtenir une ordonnance d'expulsion d'un locataire, la Commission peut, en dépit d'une autre disposition de la présente Loi ou de la convention de bail :

- a) rejeter la requête, à moins qu'elle soit satisfaite, au regard de toutes les circonstances, qu'il serait injuste de refuser;
- b) ordonner que la mise en application de l'ordonnance d'expulsion soit reportée pendant un certain temps.²

En outre, le **paragraphe 83(2)** de la **Loi sur la location à usage d'habitation** rend **obligatoire** que la Commission n'accorde aucune expulsion à moins qu'elle ait examiné les circonstances et déterminé s'il convient d'exercer ses pouvoirs en vertu du

paragraphe 83(1).

Nouveau projet de loi 184

Le **projet de loi 184** propose une modification importante à l'**article 82** de la **Loi sur la location à usage d'habitation**.

Si le projet de loi est adopté, lorsqu'un locataire soulève des questions concernant le délabrement et d'autres manquements à la responsabilité par ses locateurs à une audience qui a lieu sur la requête en vertu de l'article 59, le projet de loi 184 permet à un membre de refuser d'entendre le témoignage, à moins que le locataire satisfait aux exigences suivantes :

- (a) Le locataire doit donner au locateur un préavis de son intention de soulever la question à l'audience.
- (b) L'avis doit être donné dans le délai imparti dans les règles.
- (c) L'avis doit être donné par écrit et conforme aux règles.
- (d) Fournir une explication satisfaisante à la Commission pour expliquer pourquoi le locataire ne pourrait pas se conformer aux exigences énoncées.

Si le projet de loi est adopté, cela pourrait être la fin du procès consistant à tendre un piège.

Motion du locataire visant à mettre de côté une ordonnance d'expulsion en vertu du paragraphe 74(11)

Une fois que le locateur obtient une ordonnance d'expulsion en raison d'arriérés, le locataire peut toujours présenter une motion à la Commission en vertu du paragraphe 74(11) de la Loi, sur préavis donné au locateur, visant à mettre de côté l'ordonnance d'expulsion si, après que l'ordonnance devient exécutoire, mais avant qu'elle soit exécutée, le locataire paye le montant requis à la Commission. Autrement dit, le locataire a jusqu'à ce que le shérif donne la libre possession au locateur pour payer tous les arriérés, puis les coûts, et annuler l'ordonnance. Toutefois, le locataire a uniquement le droit de présenter cette motion une fois pendant la période de la convention de bail avec le locateur.

¹ Location à usage d'habitation (Loi de 2006 sur la) <https://www.ontario.ca/fr/lois/loi/06r17>

² Location à usage d'habitation (Loi de 2006 sur la) <https://www.ontario.ca/fr/lois/loi/06r17>

Conseils

- Lors d'une audience pour arriérés, un locataire peut désormais soulever toutes les questions d'entretien. Par conséquent, un locateur devrait être préparé et traiter tous les problèmes d'entretien avant l'audience.
- La Loi donne au locateur le droit d'entrer pour inspecter le logement locatif. Avant votre audience, on vous suggère de signifier au locataire un avis écrit de 24 heures pour l'entrée dans le logement locatif pour effectuer une inspection d'entretien.
- Repérez tous les problèmes d'entretien, remplissez un rapport d'inspection et demandez au locataire de le signer.
- Si de nouvelles modifications au projet de loi 184 sont adoptées, les locateurs auront, avant l'audience, l'occasion de connaître ce que le locataire conteste et de permettre que les travaux de réparation nécessaire soient effectués avant l'audience.

Le saviez-vous?

Q: L'un de mes anciens locataires a communiqué avec moi récemment pour demander un reçu du loyer qu'il m'a payé pendant la période où il a vécu dans mon logement locatif. Suis-je encore obligé de lui fournir un reçu, même s'il a déménagé?

En vertu du paragraphe 109(1) de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, un locateur doit fournir gratuitement à un locataire ou à un ancien locataire, sur demande, un reçu pour le paiement du loyer, de l'avance de garantie, des arriérés de loyer ou de tout autre montant versé au locateur. Il y a une disposition supplémentaire en vertu du paragraphe 109(2) qui stipule qu'un ancien locataire peut seulement demander un reçu dans les 12 mois suivant la fin du bail.



Q: Je loue une chambre dans ma maison et le locataire paye le loyer chaque semaine. J'ai maintenant besoin de la chambre pour ma famille et moi et je vais délivrer un avis de résiliation aux fins de l'utilisation du locateur au locataire. Étant donné qu'il s'agit d'un bail hebdomadaire, quel est le préavis que je dois donner au locataire dans ce cas?

Bien que le locataire paye un loyer chaque semaine, la période de préavis pour cette raison particulière doit toujours être de 60 jours après la fin de la période de location. Le formulaire N12 doit être signifié dans ce cas et vous devez vous assurer que la date de cessation prend fin le dernier jour avant le début d'une nouvelle période de location. Par exemple, si le locataire est censé payer le loyer chaque samedi, l'avis de résiliation devrait prendre fin un vendredi.



Q: Un locataire vit dans un de mes logements depuis quelques années. Je n'ai jamais augmenté son loyer pendant cette période. Toutefois, le bail comprend une clause qui stipule que le loyer augmentera de 200 \$ s'il fait venir d'autres personnes. J'ai récemment découvert qu'une autre personne vit avec lui et je lui ai dit qu'il devrait payer un loyer plus élevé dans ce cas, conformément au bail. Il refuse de payer l'augmentation et il me dit que c'est illégal de percevoir un loyer plus élevé à cause de l'autre personne. Est-ce vrai? Comment a-t-il le droit de faire venir une autre personne tout en payant le même loyer?

Cela serait considéré comme une augmentation de loyer illégale, même si le locataire était d'accord. La *Loi sur la location à usage d'habitation* stipule qu'une disposition dans un bail qui va à l'encontre de la Loi ou des règlements est nulle. L'accord que vous avez conclu avec le locataire pour augmenter le loyer si une autre personne déménage va à l'encontre des dispositions de la Loi concernant les augmentations de loyer. Par conséquent, il s'agit d'une augmentation de loyer illégale.



Q: J'ai décidé de vendre mon immeuble à usage locatif. J'ai des problèmes persistants avec mon locataire et je ne veux plus être un locateur. J'ai fait appel à un agent immobilier qui fait venir des gens pour voir la propriété, mais chaque fois qu'il y a une visite, le locataire insiste pour être présent, puis parle aux acheteurs potentiels et signale certaines déficiences dans la maison, bien qu'elles sont mineures. Il fait qu'il est très difficile pour moi de vendre ma maison. Puis-je lui demander de s'absenter pendant les visites?

Sur le plan juridique, vous ne pouvez pas demander au locataire de s'absenter du logement pendant qu'il y a des visites; c'est son choix. Toutefois, le locataire ne peut pas s'immiscer dans les visites. S'il continue de s'immiscer pendant chaque visite, vous avez peut-être des raisons de délivrer au locataire un formulaire N5 au motif qu'il s'immisce dans votre droit légitime de vendre la propriété.



Q: L'une de mes locatrices m'a dit qu'elle souhaite sous-louer son appartement parce qu'elle sera absente pendant quelques mois en raison d'une affectation de travail. Elle a demandé mon consentement et j'ai accepté, mais je ne sais pas comment une sous-location fonctionne; devrais-je percevoir le loyer auprès de la nouvelle personne, le sous-locataire?

Il y a une sous-location lorsqu'un locataire est absent pendant un certain temps, mais il prévoit de retourner au logement. Le locataire donne à une autre personne le droit d'occuper le logement locatif pendant une période donnée. Il doit y avoir une convention de sous-location entre le locataire et le sous-locataire qui doit prendre fin à une date précise, et celle-ci doit être avant la fin de la modalité ou de la période de location du locataire. Le locataire d'origine doit toujours vous payer le loyer. Vous ne devez pas accepter de loyer du sous-locataire. Le locataire d'origine demeure responsable de l'état du logement locatif et du paiement du loyer.



Q: Il y a quelque mois, j'ai conclu un bail avec mes locataires. Il me dit maintenant que certaines des clauses du bail vont à l'encontre de la Loi sur la location à usage d'habitation. Par conséquent, le bail est 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.



Le saviez-vous?

Comment mettre fin à une location si vous habitez dans un immeuble qui contient 3 unités résidentielles ou moins*?

La résiliation d'un bail en Ontario peut être difficile, car les locataires doivent avoir une justification légale qui relève de l'une des dispositions de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Parmi les justifications légales, on compte les arriérés, les dommages et les obstructions considérables. Pour en apprendre davantage sur toutes les justifications légales de la résiliation d'un bail, passez en revue notre fiche de renseignements sur la *Loi sur la location à usage d'habitation* à l'adresse <https://landlordselfhelp.com/media/Ending-a-Tenancy-FR.pdf>

Toutefois, dans le cas particulier des obstructions considérables à la jouissance raisonnable ou au droit, au privilège ou à l'intérêt légitime du locataire, il peut être encore plus difficile de passer par une procédure d'éviction d'un locataire qui est directement touché par l'ingérence du locataire. Les locataires qui vivent dans leur maison et louent leur sous-sol sont le cas le plus courant dans ce type de scénario. Les obstructions considérables comprennent généralement ce qui suit :

- Les perturbations causées par le bruit, comme les rencontres bruyantes et les bagarres
- Le fait de faire venir des invités et de les laisser partir à toute heure de la journée
- La consommation de tabac et la purification
- Le stationnement d'un trop grand nombre d'automobiles ou le stationnement au mauvais endroit
- Le fait de laisser les portes d'entrée déverrouillées
- Harcèlement verbal et physique

En tant que locataire vivant dans le même bâtiment qui comprend 3 logements résidentiels ou moins, vous devriez savoir que vous pouvez signifier un formulaire N7 - Avis de résiliation de la location en raison de dommages graves au logement locatif ou à l'ensemble d'habitation à la Commission de la location immobilière sous le motif 4 au lieu d'utiliser le motif 1 sous le formulaire N5 - Avis de résiliation de la location en raison d'une entrave à la jouissance raisonnable, de dommages ou de surpeuplement.

Au moment de signifier un formulaire N7 au locataire, le locataire peut déposer le formulaire auprès de la Commission de la location immobilière pour organiser une audience immédiatement après la délivrance de l'avis au locataire. En revanche, au moment de signifier un formulaire N5 au locataire, le locataire doit attendre 7 jours (ce qu'on appelle la période de correction) avant de le déposer auprès de la Commission. Si vous avez des notes détaillées concernant les incidents en cours lorsque le locataire a entravé de façon importante votre jouissance raisonnable ou vos droits, vous devez envisager de donner un avis du formulaire N7.

*Le bâtiment doit être la propriété du locataire.

Communiquez avec un fournisseur de services juridiques pour obtenir de plus amples renseignements; consultez le site <http://www.sjto.gov.on.ca/cli/formulaires/> pour obtenir des formulaires de la CLI

Augmentation des droits de la CLI

Les tribunaux décisionnels de l'Ontario ont annoncé une augmentation des droits de dépôt de 6 % pour plusieurs tribunaux, y compris la Commission de la location immobilière, qui devait entrer en vigueur le 1^{er} avril 2020, et qui est maintenant reportée au 1^{er} juillet 2020 en raison de la COVID-19.

L'augmentation s'appliquera aux droits de dépôt et comprend une liste complète de demandes habituellement déposées par les locataires. Les droits passeront à 201 \$ le 1^{er} avril 2020, à moins qu'on utilise l'option de TED, les droits de dépôt passeront à 186 \$ <http://www.sjto.gov.on.ca/tribunals-ontario-fee-increases/> (uniquement en anglais).

LOCATIONS ETUDIANTES : Qu'est-ce que les locataires doivent savoir?

Logement légal - Le paragraphe 20(1) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* stipule que, le locataire est chargé de fournir et d'entretenir un complexe résidentiel, y compris les logements locatifs qui s'y trouvent, en bon état, habitables et conformes aux normes de salubrité, de sécurité et d'entretien, ainsi qu'aux normes relatives à l'habitation.

Cela suppose, veiller à ce que le logement soit également légalement autorisé à être utilisé comme location étudiante ou maison de chambres. Les locataires sont encouragés à vérifier les règlements municipaux locaux avant de signer un accord et de conclure un bail. Il est très important de veiller à ce que vous soyez légalement autorisé à exploiter votre logement en tant que résidence pour étudiants, que vous louez à un groupe ou des chambres dans une maison de chambres.

Formulaire de bail standard - Il faut garder à l'esprit que, à compter du 30 avril 2018, toutes les conventions de bail écrites doivent être conclues en utilisant la Convention de location à usage d'habitation de l'Ontario (formulaire de bail standard). Ce document se trouve sur le site Web du ministère des Affaires municipales et du Logement, à l'adresse <http://www.forms.ssb.gov.on.ca/mbs/ssb/forms/ssbforms.nsf/?OpenDatabase&ENV=WWF>. De plus amples renseignements sont fournis dans la fiche de renseignements du Landlord's Self-Help Centre, à l'adresse <https://landlordselfhelp.com/media/2018-Residential-Tenancy-Agreement-Standard-Form-of-Lease.pdf>

Les droits des locataires relativement au règlement des différends - Lorsque des problèmes surviennent pendant un bail, il est très important que le locataire sache et comprenne le type de bail que vous disposez afin de prendre des mesures appropriées pour régler le problème.

- Les locataires conjoints sont des locataires qui signent un bail ensemble et acceptent de louer un logement en tant que groupe (p. ex. quatre locataires louent une maison ensemble).
- Les locataires en commun sont des locataires qui signent leurs propres baux et sont responsables de la location d'une chambre spécifique dans la maison.

Stay connected ...



www.facebook.com/landlordselfhelp

LinkedIn



Avis de non-responsabilité

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