



# Bulletin trimestriel

Une publication du Landlord's Self-Help Centre

## Un propriétaire condamné à une amende de 75 000 \$ pour des « rénovictions »

La Commission de la location immobilière (CLI) a conclu que le propriétaire d'un immeuble de huit logements dans l'ouest de Toronto avait fait preuve d'un « mépris flagrant » au titre des dispositions de la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

Ces commentaires portaient sur la résiliation de trois baux dans l'immeuble appartenant à 795 College Inc. en raison de réparations ou de rénovations majeures. Le propriétaire a été déclaré de mauvaise foi et a été condamné par la CLI à une amende de 25 000 \$ par logement, soit le montant maximal qu'elle est autorisée à ordonner de payer.

« Rénoviction » est un terme souvent utilisé par les médias lorsqu'ils font état de situations où un propriétaire a émis un avis demandant la résiliation de la location pour cause de réparations ou de rénovations importantes.

La *Loi sur la location à usage d'habitation* comprend des dispositions qui visent à protéger le droit des propriétaires de réoccuper le logement locatif lorsqu'il est nécessaire de prendre possession du logement pour effectuer des travaux importants (d'une ampleur telle qu'un permis de construire est nécessaire). Lorsque les travaux de rénovation ou de réparation sont terminés, les locataires ont le droit de réoccuper le logement locatif au même loyer que celui payé antérieurement, pourvu qu'ils informent le propriétaire qu'ils exerceront ce droit en donnant un avis écrit de leur intention de revenir habiter et en le tenant informé par écrit chaque fois qu'ils changent d'adresse.

Les locataires dans cette affaire s'attendaient à une contestation dès le début. Ils ont reçu à la fin de 2016 le préavis imposé de 120 jours, c'est-à-dire le formulaire N13 – Avis de résiliation de la location parce que le locateur veut démolir le logement locatif, y effectuer des réparations ou l'affecter à un autre usage, et ont contesté les avis à la CLI, car ils estimaient que le propriétaire était de mauvaise foi.

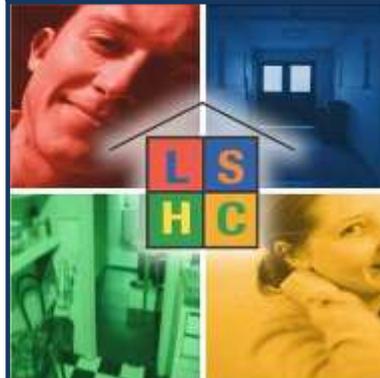
La CLI n'était pas du même avis et a ordonné aux locataires de quitter les lieux. Les locataires qui occupaient trois logements locatifs ont informé le propriétaire, avant leur départ, qu'ils avaient l'intention d'exercer leur droit de réoccuper les lieux lorsque les travaux seraient terminés. Après avoir vu d'autres personnes occuper ces logements locatifs, les locataires originaux sont retournés à la CLI et ont obtenu une ordonnance provisoire pour empêcher le propriétaire de louer les appartements. Cependant, il était trop tard, car les logements rénovés avaient été loués à de nouveaux locataires qui payent environ trois fois plus que le loyer payé par les occupants précédents.

Malheureusement, la loi ne donne pas à la CLI le pouvoir de remettre les locataires d'origine en possession de leurs anciens logements. La CLI a reconnu que les propriétaires avaient fait preuve d'un mépris flagrant de leurs obligations en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation* et a imposé l'amende maximale permise en vertu de sa compétence, soit 25 000 \$ par logement, payable à la CLI d'ici avril. L'arbitre, Dale Whitmore, a précisé qu'une amende de 45 000 \$ par logement aurait été plus appropriée.

L'Unité de l'application des mesures législatives en matière de logement locatif a également accusé le propriétaire de trois chefs d'accusation en *n'ayant pas accordé au locataire un droit de première option*, une infraction au titre de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Chaque infraction ou chef d'accusation est passible d'une amende maximale de 100 000 \$ pour les sociétés (25 000 \$ pour les particuliers).

L'Unité de l'application des mesures législatives en matière de logement locatif, anciennement connue sous le nom d'Unité des enquêtes et de l'application des mesures législatives, est une entité de réglementation dans le secteur de la location résidentielle en Ontario, qui fonctionne séparément de la CLI. Elle reçoit les plaintes des propriétaires et des locataires pour des infractions commises au titre de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation (la Loi) et, lorsque la situation le justifie, intente des poursuites devant la Cour des infractions provinciales. Pour plus d'informations concernant l'Unité de l'application des mesures législatives en matière de logement locatif, rendez-vous à <http://www.mah.gov.on.ca/Page2248.aspx>.

### Dans ce NUMÉRO :



Consultation sur le Plan d'action pour l'offre de logements .....	2
Contrat de location:	
Idées fausses courantes .....	2
En apprendre sur la loi sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'ontario ...	3
Logement secondaire .....	3
Correction des règles de la CLI .....	3
Conseils utiles .....	4
Le saviez-vous? .....	5
Acheteurs d'une première habitation .....	6
Les services du LSHC .....	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

Financé par :



## Consultation sur le Plan d'action pour l'offre de logements

La province a lancé une consultation du public et des intervenants en décembre-janvier dans le but d'accroître l'offre de logements en Ontario. Il s'agit notamment de créer davantage de logements, de contribuer à rendre l'achat et la location de logement plus abordables et d'étoffer le choix. Le Plan d'action s'attaquera aux obstacles à la création d'un plus grand nombre de logements. La consultation comprenait quatre thèmes : la rapidité, la diversité, le coût, le loyer et l'innovation.

La soumission du LSHC (Landlord's Self-Help Centre) portait sur **4. Loyer : Il est trop difficile d'être un locataire en Ontario, et les locataires doivent être protégés.**

Pour être sûrs d'avoir bien compris, nous avons d'abord fait participer la communauté des petits propriétaires et nous avons sollicité leurs commentaires au moyen d'un sondage en ligne contenant plus de 40 questions. Plus de 500 personnes ont répondu au sondage, et nombre d'entre elles ont ouvertement raconté leurs expériences – bonnes et mauvaises – et fait part de leurs idées pour apporter des changements. Le LSHC a utilisé l'information que nous avons recueillie ainsi que les données statistiques et anecdotiques que nous recueillons tout au long de l'année pour élaborer la soumission, qui se trouve à l'adresse suivante : <https://landlordselfhelp.com/media/LR-2019-LSHC-Housing-Supply-Action-Plan-Submission-2019-01-25.pdf>.

La soumission du LSHC comprenait 21 recommandations portant sur diverses questions opérationnelles ainsi que sur les procédures de la CLI, et notre objectif déclaré était de créer une loi équilibrée qui établisse un environnement d'exploitation équitable et prévisible et qui appuie à la fois les propriétaires et les locataires de façon égale. Nous apprécions les commentaires réfléchis et perspicaces fournis par les répondants au sondage. Les données que nous avons recueillies serviront également à éclairer d'autres initiatives.

Les intervenants, les propriétaires et les représentants des locataires ont également été invités à participer à une réunion de consultation d'une journée avec le personnel du Ministère afin de formuler des commentaires sur diverses questions prédéterminées et d'en discuter.



Plusieurs médias ont indiqué que le gouvernement devrait rationaliser le processus et que la loi à venir permettra aux propriétaires d'expulser plus facilement les locataires en réduisant les délais d'attente pour les avis et en permettant d'avoir recours à des huissiers privés.

Le ministre, Steve Clark, a indiqué que le gouvernement avait reçu 2 000 soumissions au cours de la consultation et qu'elles sont en cours d'examen. Le gouvernement devrait déposer un projet de loi au printemps.

## CONTRAT DE LOCATION : Idées fausses courantes

Que vous ayez un contrat de location écrit ou verbal, mensuel ou à durée déterminée, les règles de la *Loi sur la location à usage d'habitation* et de la Commission de la location immobilière (CLI) doivent être respectées. En Ontario, la loi n'oblige pas les locataires et les propriétaires à produire un contrat de location écrit. Si les deux parties s'entendent sur parole sur les modalités, cela suffit pour former un contrat de location.

Souvent, les propriétaires pensent à tort que, s'ils n'ont pas de contrat de location écrit avec leur locataire ou si le bail a pris fin et que la location se poursuit d'un mois à l'autre, ils ne sont pas tenus de respecter les règles de la Loi sur la location à usage d'habitation ou du CLI. Il est très important de noter que cette façon de penser est **incorrecte**, car les contrats de location peuvent exister sous de nombreuses formes.

L'article 2 de la *Loi de 2016 sur la location à usage d'habitation* définit une convention de location comme une « convention écrite, verbale ou implicite existant entre un locataire et un locateur pour l'occupation d'un logement locatif. S'entend en outre de la permission d'occuper un tel logement ». Par conséquent, à moins que la situation de vie du locateur ne tombe sous le coup de l'une des exemptions énumérées à l'article 5 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, les règles de résiliation doivent être suivies correctement.

L'exemption commune à laquelle les « propriétaires » peuvent être assujettis est l'exemption prévue au paragraphe 5(i), qui stipule ce qui suit :

*des logements dont le ou les occupants doivent partager une salle de bains ou une cuisine avec le propriétaire, son conjoint, son enfant, son père ou sa mère, ou l'enfant, le père ou la mère du conjoint, si l'une ou l'autre de ces personnes vit dans l'immeuble où sont situés les logements.*

Dans ce cas, ceux qui sont visés par l'exemption 5(i) ne sont pas tenus de suivre les règles de la Loi sur la location à usage d'habitation ou de la CLI. Ils sont plutôt tenus de respecter le droit des contrats.

Apprenez quels sont vos droits et responsabilités avant de faire quoi que ce soit. Si un locateur visé par la *Loi sur la location à usage d'habitation* ne respecte pas les règles énoncées dans la Loi, il peut s'exposer à des pénalités pouvant atteindre 25 000 \$.

Pour obtenir des renseignements sur la façon de mettre fin à une location, les ressources suivantes sont disponibles sur le site Web du Landlord's Self-Help Centre (en anglais seulement) :

- Questions fréquemment posées : <https://landlordselfhelp.com/frequently-asked-questions/?faq-category=ending-a-tenancy>
- Vidéos d'apprentissage du propriétaire : <https://landlordselfhelp.com/landlord-learning-tips/>
- Fiches d'information sur la Loi sur la location à usage d'habitation : <https://landlordselfhelp.com/media/Ending-a-Tenancy.pdf>

Si vous n'êtes pas certain de devoir respecter la *Loi sur la location à usage d'habitation* et les règles de la CLI, consultez le site [www.landlordselfhelp.com](http://www.landlordselfhelp.com) ou déposez la requête A1 : Requête relative au champ d'application de la loi, qui se trouve sur le site Web de la CLI à l'adresse suivante : <http://www.sjto.gov.on.ca/cli/formulaires/>.

## EN APPRENDRE SUR LA LOI SUR L'ACCESSIBILITÉ POUR LES PERSONNES HANDICAPÉES DE L'ONTARIO :

### Les obligations des fournisseurs de logements au titre de la Loi sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario

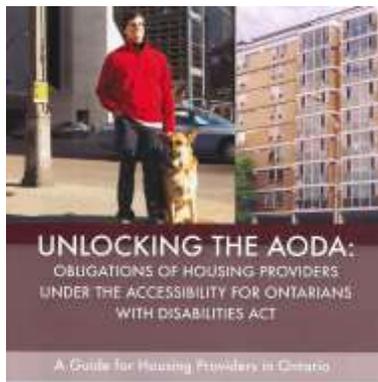
Le Landlord's Self-Help Centre s'est associé au CERA – Centre pour les droits à l'égalité au logement – pour faire savoir à la communauté des petits propriétaires que le CERA a produit pour les fournisseurs de logements des ressources à jour sur la Loi sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario.

Dans le cadre de son partenariat sur le changement avec le gouvernement de l'Ontario, le CERA a mis sur pied quatre webinaires de formation à l'intention des fournisseurs de logements pour les renseigner sur leurs obligations au titre de la Loi sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario :

- Webinaire 1 : Présentation des Normes d'accessibilité intégrées
- Webinaire 2 : Les Normes d'accessibilité intégrées et la Norme pour la conception des espaces publics
- Webinaire 3 : Création de politiques d'accessibilité
- Webinaire 4 : Questions fréquemment posées

Rendez-vous sur le site Web du CERA pour télécharger le guide à l'intention des fournisseurs de logements en Ontario et visionner les webinaires.

<http://www.equalityrights.org.information-for-landlords>



### Correction des règles de la CLI

Dans le dernier Bulletin trimestriel, nous avons fait état de changements apportés à certaines Règles de procédure et lignes directrices d'interprétation de la CLI. Les changements annoncés par la CLI le 15 décembre 2018 comprenaient une erreur concernant les méthodes de service.

Les règles révisées et publiées par la CLI ont omis la règle qui permet la signification d'un avis par affichage sur la porte. Ce mode de service est utilisé lorsqu'un propriétaire donne un avis d'entrée dans les locaux du locataire.

Le 23 janvier 2019, la CLI a publié une correction aux Règles de procédure qui stipulait que le communiqué du 15 décembre 2018 ne comprenait pas de règle permettant au locateur de signifier un avis d'entrée en l'affichant sur la porte du logement locatif. Pour rectifier cette erreur, elle a ajouté la nouvelle Règle 3.2 le 23 janvier 2019.

## Logement secondaire

De récentes modifications à la *Loi sur la location à usage d'habitation*, qui établissent une nouvelle exemption de contrôle des loyers pour les logements locatifs occupés pour la première fois à des fins résidentielles à compter du 15 novembre 2018, rendent l'idée d'ajouter un logement secondaire encore plus intéressante.

L'exemption, qui s'applique aux logements locatifs dans les maisons individuelles, les maisons jumelées ou les maisons en rangée, est assujettie aux exigences suivantes :

1. Le 15 novembre 2018 ou à un moment quelconque avant cette date, la maison comptait au plus deux habitations.
2. Le logement locatif résidentiel répond aux critères suivants :
  - Le logement dispose de sa propre salle de bain et de sa propre cuisine.
  - Il a une ou plusieurs entrées intérieures ou extérieures.
  - A chaque entrée, la porte est équipée de manière à pouvoir être sécurisée de l'intérieur du logement.
  - Au moins une porte décrite ci-dessus peut être verrouillée de l'extérieur du logement.
3. Le logement locatif est devenu une habitation visée à l'alinéa 2 après le 15 novembre 2018.
4. L'une ou l'autre des circonstances suivantes, ou les deux, s'appliquent :
  - Au moment où l'habitation a été occupée pour la première fois à titre d'habitation visée à l'alinéa 2, le propriétaire ou l'un des propriétaires, selon le cas, vivait dans une autre habitation de la maison individuelle, de la maison jumelée ou de la maison en rangée.
  - Le logement locatif est situé dans une partie de la maison individuelle, de la maison jumelée ou de la maison en rangée qui était inachevée immédiatement avant que le logement ne devienne une habitation au sens de l'alinéa 2.

L'exemption de contrôle des loyers signifie qu'il n'y a pas de limite de l'augmentation du loyer que les locataires peuvent demander pour les logements locatifs exonérés; toutefois, les augmentations de loyer pour les locataires occupants sont limitées à une fois tous les 12 mois et exigent le préavis écrit de 90 jours stipulé dans le formulaire N2 approuvé de la Commission de la location immobilière (CLI). Elle s'applique aux logements locatifs dans les nouveaux bâtiments, les parcs pour maisons mobiles et les communautés de location de terrains, ainsi qu'aux ajouts aux bâtiments existants, aux parcs pour maisons mobiles et aux communautés de location de terrains.

Rendez-vous à [www.secondsuites.info](http://www.secondsuites.info) pour obtenir des renseignements sur la mise en place et l'exploitation d'un logement secondaire en Ontario.

### Logement secondaire à Toronto

Le conseil municipal de Toronto étudiera les modifications au règlement de zonage qui régit les logements secondaires après que le Comité de l'urbanisme et du logement les aura approuvées et les aura modifiées. La modification éliminera de nombreux obstacles qui décourageaient, dans le passé, les propriétaires d'habitations de poursuivre l'aménagement et assouplira les exigences en matière de stationnement pour les propriétaires qui ajoutent un logement secondaire; et elle supprimera l'exigence selon laquelle les bâtiments doivent avoir cinq ans avant qu'un logement secondaire puisse y être ajouté. Cela signifie que les constructeurs peuvent maintenant inclure la conception de logements secondaires dans les nouvelles constructions, ce qui assurera la conformité aux normes établies, permettra la construction de logements secondaires dans les maisons en rangée, éliminera les dimensions minimales et maximales des logements, permettra d'ajouter des entrées sur le mur avant de la maison, etc. Les modifications permettront d'harmoniser le règlement de zonage de Toronto avec la Loi sur l'aménagement du territoire. Rendez-vous à <http://app.toronto.ca/tmmis/viewAgendaItemHistory.do?item=2019.PH3> pour de plus amples renseignements.

# Conseils utiles

Dans ce numéro des **Conseils pratiques**, nous discuterons du moment et de la façon dont un propriétaire peut augmenter le loyer conformément aux règles et aux règlements de la Loi sur la location à usage d'habitation.

**Nouveau locataire** : Un propriétaire peut facturer à un nouveau locataire le montant du loyer qu'il désire. Une fois qu'un logement locatif deviendrait vacant, le propriétaire pourrait facturer au locataire suivant tout montant qu'il souhaite, si le marché s'y prête. C'est ce qu'on appelle le non-contrôle de l'occupation.

**Lignes directrices pour les augmentations** : L'article 120 de la Loi sur la location à usage d'habitation limite l'augmentation du loyer par le locateur sans l'approbation de la Commission de la location immobilière (CLI). Le gouvernement est tenu de publier annuellement le montant indicatif maximal d'augmentation du loyer par année civile. Le pourcentage d'augmentation le plus élevé recommandé s'élève à 2,5 %. L'augmentation recommandée pour 2019 est de 1,8 %.

**Avis d'augmentation de loyer – Formulaire N1** : Les propriétaires sont autorisés à augmenter le loyer qu'ils facturent pour une location existante une fois tous les douze mois. Lorsqu'ils augmentent le loyer, ils doivent donner au locataire ou aux locataires un préavis écrit d'au moins **90 jours** de l'augmentation prévue et doivent utiliser le formulaire approuvé par la CLI, soit **N1 – Avis d'augmentation de loyer**.

**Augmentation supérieure au taux légal** : Un locateur peut présenter à la Commission une demande d'augmentation de loyer supérieure à la recommandation si ses coûts ont augmenté pour les raisons suivantes :

- Augmentations extraordinaires des taxes et redevances municipales
  - Dépenses en immobilisations admissibles
  - Coûts d'exploitation liés aux services de sécurité
- Les augmentations de loyer pour les dépenses en immobilisations ou les services de sécurité ne peuvent dépasser 3 % de la recommandation chaque année. Si le propriétaire justifie une augmentation de plus de 3 % par rapport à la recommandation, l'augmentation peut s'échelonner sur trois ans, à un taux pouvant aller jusqu'à 3 % de plus que la recommandation par année. Pour les augmentations du coût des taxes et des frais municipaux, il n'existe pas de plafond du montant qui peut être approuvé. Le formulaire que vous devez présenter à la CLI est le formulaire **L5 – Requête en augmentation de loyer supérieure au taux légal\***.

**Exemptions aux règles sur le loyer** : La Loi sur la location à usage d'habitation a été modifiée de façon à exempter les propriétaires, après le **15 novembre 2018**, des règles de contrôle des loyers dans les logements neufs et occupés pour la première fois à des fins résidentielles.

Ces logements locatifs ne sont pas assujettis à l'augmentation annuelle du loyer recommandée.

L'article 6.1 de la Loi sur la location à usage d'habitation fournit des renseignements sur la modification apportée à cette exemption de contrôle des loyers. L'exigence d'attendre 12 mois entre les augmentations et de donner un préavis écrit de 90 jours au locataire ou aux locataires qui occupent ces logements demeure en vigueur. Pour ces logements locatifs, le propriétaire doit leur signifier le formulaire N2 – Avis d'augmentation de loyer. Logement exclu de certaines dispositions de la loi, approuvé par la CLI.

**Ententes d'augmentation ou de diminution du loyer**  
Le paragraphe 121(1) de la Loi sur la location à usage d'habitation permet au locateur et au locataire de convenir d'augmenter le loyer d'un montant supérieur à la recommandation si a) le locateur a effectué ou promet d'effectuer une dépense en capital déterminée en échange de l'augmentation du loyer ou si b) le locateur a fourni ou promet de fournir un service nouveau ou additionnel en échange de l'augmentation du loyer.

**Cette entente doit être faite**

- par écrit sur le formulaire N10 (Convention d'augmentation du loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal) que l'on peut se procurer auprès de la Commission;
- et l'augmentation convenue ne doit pas dépasser le taux recommandé de plus de 3 %.

L'article 123 permet au locateur d'augmenter le loyer en tout temps s'il convient avec le locataire qu'il ajoutera l'une ou l'autre des dispositions suivantes à l'égard de l'occupation du logement locatif par le locataire :

1. Une place de stationnement
2. Un service, une installation, un privilège, un logement ou un bien précis.

L'article 16 du Règl. de l'Ont. 516/06 énonce les services, installations, privilèges, commodités ou choses visés pour l'application de l'article 123.

<https://www.ontario.ca/fr/lois/reglement/060516#BK17>

Si le locateur et le locataire conviennent que le locateur doit cesser de fournir les services visés au paragraphe 123(1), le locateur est tenu de réduire le loyer. Pour davantage de renseignements sur les paragraphes 121 et 123, rendez-vous à <https://www.ontario.ca/fr/lois/loi/06r17#BK185>

## Conseils

- Les propriétaires devraient toujours choisir l'augmentation de loyer annuelle recommandée. Si vous n'effectuez pas d'augmentations annuelles, vous ne pouvez pas revenir en arrière et réclamer l'augmentation de loyer rétroactivement.
- Assurez-vous de remettre au locataire le formulaire N1 – Avis d'augmentation de loyer ou N2 – Avis d'augmentation de loyer. Logement exclu de certaines dispositions de la loi, sinon votre augmentation sera considérée comme nulle.
- Les propriétaires devraient s'assurer qu'ils comprennent les Règles sur le loyer établies au titre de la Loi sur la location à usage d'habitation avant d'augmenter le loyer, car une augmentation illégale du loyer constitue une infraction à la Loi et, s'ils sont reconnus coupables, les propriétaires peuvent se voir imposer une amende pouvant atteindre 25 000 \$.
- Dans le cas d'une nouvelle location (nouveau locataire), le propriétaire et le locataire peuvent décider à combien s'élèvera le loyer d'un logement locatif et quels services seront inclus dans le loyer (chauffage, électricité, stationnement, etc.). C'est à ce moment qu'un locateur devrait s'assurer que le loyer est fixé à un montant qui lui permettra au moins d'assumer les coûts du locateur.

**REMARQUE** : Le Landlord's Self-Help Centre ne fournit pas de conseils ni d'aide en ce qui concerne les augmentations de loyer susmentionnées.

## Le saviez-vous?

*Q : J'ai loué une maison à un locataire et je me demande combien de fois je peux entrer dans la propriété pour faire une inspection d'entretien? J'inspecte la propriété tous les mois, mais le locataire se plaint maintenant que mes inspections sont trop fréquentes. Que dit la loi à ce sujet?*

La loi ne précise pas la fréquence à laquelle les propriétaires peuvent effectuer des inspections d'entretien, mais tout propriétaire devrait faire un effort raisonnable pour limiter la fréquence de ses entrées pour de telles inspections. Un locataire pourrait avoir des motifs de prétendre que le locateur nuit à sa jouissance raisonnable des lieux en entrant trop souvent dans le logement pour l'inspecter.



*Q : J'ai avec mon locataire un bail de trois ans qui expirera dans un an. Le bail comprend une clause stipulant qu'il peut être résilié de façon anticipée si le propriétaire exige que le logement lui soit rendu pour son usage personnel moyennant un préavis de 60 jours. Suis-je en mesure de résilier le bail plus tôt en raison de cette clause?*

Bien que cette clause figure dans le bail, vous ne pourriez pas résilier le bail plus tôt dans le but d'emménager. Lorsqu'un bail à durée déterminée est en vigueur, le locateur ne peut résilier le bail pour son usage personnel qu'à la fin de la durée du bail.



*Q : J'ai entendu dire que les propriétaires peuvent maintenant signifier des avis aux locataires par courriel. Est-ce exact?*

Oui, mais seulement pour certains avis comme l'avis d'augmentation de loyer, l'avis d'entrée et certains documents ou certaines observations relatives à une demande de la Commission. Le propriétaire et le locataire doivent consentir à la signification par courriel par écrit. Il existe un formulaire de consentement à la signification par courriel qui peut être signé par les deux parties, bien qu'il ne soit pas obligatoire d'utiliser ce formulaire pourvu que le consentement soit donné par écrit.



*Q : J'ai convenu avec mon locataire de mettre fin à la location et nous avons tous les deux signé la Convention de résiliation de la location. (Formulaire N11). Or, lorsque le moment est venu pour le locataire de déménager, il n'est pas parti et, comme j'étais à l'étranger pendant quelques semaines, je n'ai rien pu faire. Que puis-je faire maintenant? Puis-je toujours faire respecter l'entente de résiliation que nous avons signée?*

Vous pourriez présenter à la Commission de la location immobilière une demande d'expulsion du locataire, pourvu qu'elle soit présentée dans les 30 jours suivant la date de résiliation indiquée sur le formulaire N11. Si ce délai est dépassé, le contrat est maintenant nul et non avenue et le locataire peut continuer la location.



*Q : L'un de mes locataires me demande mon consentement pour sous-louer son unité locative en raison d'un transfert d'emploi qui durera quelques mois. Une sous-location ne me pose aucun problème, mais ai-je le droit de filtrer les locataires?*

Contrairement à ce qui se passe dans le cas d'une cession, le propriétaire n'a pas vraiment le droit de présélectionner les candidats à une sous-location puisque le locataire initial est toujours responsable du loyer et de tout ce qui se passe dans l'unité locative. Dans les cas de sous-location, le propriétaire ne traitera pas directement avec le sous-locataire, mais uniquement avec le locataire.



*Q : Quelle est la différence entre une Demande de modification d'une ordonnance et une Demande de révision d'une ordonnance? J'ai un dossier à la Commission de la location immobilière en raison d'arriérés et j'ai reçu une ordonnance. Cependant, j'ai remarqué que le montant des arriérés de loyer dus est incorrect. Quel formulaire dois-je remplir pour faire corriger l'erreur?*

Si l'ordonnance contient une erreur matérielle qui serait une erreur typographique, une erreur de calcul ou une erreur semblable, une demande de modification peut être déposée et la Commission peut rendre une ordonnance modifiée sans avoir à tenir une audience. La procédure de traitement d'une demande de modification d'ordonnance se trouve sous la règle 24 des Règles propres à la Commission. Par ailleurs, une demande de révision d'une ordonnance se rapporte à une erreur grave commise par l'arbitre de grief, comme une preuve qui a été présentée à l'audience, mais qui n'a pas été prise en compte ou qui a été oubliée. Lorsqu'une demande de révision d'une ordonnance est déposée, la Commission déterminera s'il y a une erreur grave dans l'ordonnance et, le cas échéant, une audience sera fixée.



*Q : J'ai donné à mon locataire un avis d'augmentation de loyer dans une lettre, et je lui ai accordé un préavis de 90 jours et indiqué le montant recommandé. Or, il refuse de payer l'augmentation, prétendant que ce n'est pas un avis légal. Peut-il refuser de payer?*

Votre locataire a raison, un avis d'augmentation de loyer doit être fourni dans le formulaire approuvé par la Commission, soit le formulaire N1. Une lettre ne constitue pas un avis approprié d'augmentation de loyer et n'est donc pas valide.



## Quoi de neuf?

### Acheteurs d'une première habitation

Le budget fédéral de 2019, qui a été présenté le 19 mars 2019, comprenait deux initiatives importantes qui épaulent les acheteurs d'une première habitation :

**Augmentation des retraits d'un REER :** Les acheteurs d'une première habitation pourront maintenant retirer 35 000 \$ de leurs économies pour acheter une habitation, ce qui représente une augmentation par rapport à 25 000 \$. Les personnes dont le mariage ou l'union de fait a pris fin seront maintenant admissibles à emprunter une deuxième fois à même leur REER. Le montant emprunté doit être remboursé dans un délai de 15 ans.

**Incitatif à l'achat d'une première habitation :** Un nouveau programme d'aide à l'abordabilité du logement bénéficiera de 1,25 milliard de dollars sur trois ans. Il s'agit d'un prêt hypothécaire avec participation à la plus-value qui s'apparente à un prêt sans intérêt et qui réduira le montant qu'un acheteur doit fournir. Les montants admissibles comprennent 5 % sur la revente d'une habitation existante et 10 % sur une nouvelle habitation.

Pour être admissible, le revenu du ménage doit être inférieur à 120 000 \$ par année. Le prêt sera plafonné à 4 fois le revenu annuel du demandeur. Le demandeur devra finir par rembourser le prêt hypothécaire avec participation à la plus-value, qui est administré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les détails du programme ne sont pas encore au point et devraient être fournis dans les jours à venir.

### Habitations sur ruelle à Toronto

La Ville de Toronto étudie la possibilité d'élargir la portée du règlement municipal qui permet les habitations sur ruelle, en l'appliquant à l'ensemble du réseau de ruelles publiques, qui totalise 334 kilomètres. Le règlement 810-2018 s'applique actuellement aux propriétés situées à East York et dans l'ancienne ville de Toronto, qui représentent environ 235 kilomètres du réseau de ruelles publiques, soit 74 % du total. Le reste du réseau des ruelles s'étend sur 99 kilomètres.

*Qu'est-ce qu'une habitation sur ruelle?* Une habitation sur ruelle est un logement autonome pour une ou plusieurs personnes qui vivent ensemble comme dans une seule unité d'habitation séparée, comprenant une cuisine et une salle de bain à l'usage exclusif des occupants, et situé dans un bâtiment auxiliaire adjacent à une ruelle.

Une seule habitation sur ruelle est permise sur un terrain et est assujettie à une variété d'exigences définies par le règlement 810-2018. Une disposition intéressante concerne le stationnement : lorsqu'une habitation sur ruelle est créée dans un bâtiment accessoire, **aucune place de stationnement** n'est requise pour ces habitations, l'habitation sur ruelle ou celles de la maison individuelle, maison jumelée, maison en rangée, du duplex, triplex ou quadruplex sur le même terrain. Toutefois, deux places de stationnement pour vélos doivent être prévues dans l'habitation sur ruelle. Le règlement a été adopté en août 2018 et autorise clairement la location à court terme.

Les propriétaires de résidences s'intéressent beaucoup aux habitations sur ruelle; 53 demandes de projets sont à l'étude, 18 demandes de permis de construire ont été reçues et 15 demandes de dérogation mineure pour des habitations sur ruelle.

<https://www.toronto.ca/city-government/planning-development/planning-studies-initiatives/changing-lanes-the-city-of-torontos-review-of-laneway-suites/overview/>

### Services et ressources du LSHC

Le Landlord's Self-Help Centre est la seule clinique d'aide juridique communautaire spécialisée qui a pour mandat d'aider les petits propriétaires à faible revenu de la province qui, autrement, n'auraient pas accès à des renseignements juridiques ou à des conseils juridiques sommaires.

En plus d'offrir un service à la clientèle de première ligne, le LSHC offre des services de vulgarisation juridique et participe à des initiatives de développement communautaire et à des activités de réforme du droit visant à améliorer l'environnement opérationnel des petits propriétaires. L'ensemble de notre personnel est composé de cinq personnes.

La demande de services du LSHC continue d'augmenter, une tendance que nous surveillons depuis quelques années. Bien que la demande augmente, ce n'est pas le cas de nos ressources en personnel. Nous continuons de faire de notre mieux pour mettre à profit nos ressources limitées et pour aider autant de petits propriétaires que nous le pouvons.

Le LSHC reçoit habituellement plus de 100 appels par jour, en plus des clients qui se présentent au bureau en personne. Le temps d'attente des appelants a augmenté et varie maintenant de 40 minutes à une heure ou plus. Pour éviter toute déception, nous vous rappelons que le LSHC n'apporte pas d'appui pas dans les domaines suivants :

- Augmentations de loyer au-dessus du taux recommandé
- Maisons mobiles et baux fonciers
- Relations entre le locataire principal et le sous-locateur
- Appels à la Cour divisionnaire
- Cour des petites créances
- Baux commerciaux
- Établissements de soin
- Location à court terme
- Locations exonérées
- Le LSHC n'offre pas de représentation à ses clients et ne peut vous aider si vous avez retenu les services d'un avocat ou d'un parajuriste, car il s'agit d'un conflit d'intérêts strictement interdit.

Veuillez vous rendre sur notre site Web pour une variété d'outils et de ressources d'autoapprentissage :

[www.landlordselfhelp.com](http://www.landlordselfhelp.com)

### Stay connected ...



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



@LSHC1

### Avis de non-responsabilité

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

Ce ne sont pas des conseils juridiques.