



Bulletin trimestriel

Une publication du Landlord's Self-Help Centre

L'Ontario émet le troisième décret ordonnant de rester à domicile en raison de la COVID-19

Le 8 avril 2021, le gouvernement de l'Ontario a déclaré une situation d'urgence provinciale en vertu de la *Loi sur la protection civile et la gestion des situations d'urgence*. Il s'agit du troisième décret émis au cours de la pandémie et il entre en vigueur un mois seulement après que toutes les régions sanitaires sont sorties du dernier confinement.

Conformément au Règlement de l'Ontario [266/21](#) pris par le gouvernement de l'Ontario, on ne peut exécuter les ordonnances d'expulsion de la Commission de la location immobilière (CLI) à moins que l'ordonnance ne demande expressément au shérif d'accélérer l'expulsion. Cette suspension était également en vigueur lors de la précédente ordonnance de rester à domicile. La CLI continue d'accepter et de traiter les requêtes qui visent à obtenir la résiliation de locations et des ordonnances d'expulsion, et elle fixera et tiendra des audiences, rendra des ordonnances de résiliation de locations et consentira à des expulsions.

Le shérif peut exécuter une ordonnance d'expulsion de la CLI si l'ordonnance lui demande spécifiquement d'accélérer l'expulsion. L'article 84 de la [Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation](#) stipule que la CLI doit demander au shérif d'accélérer l'expulsion si le locataire est expulsé pour les raisons suivantes :

- il a volontairement endommagé le logement locatif;
- il a utilisé le logement d'une manière qui n'est pas conforme à un usage résidentiel et qui a causé, ou est susceptible de causer, des dommages importants;
- il a commis dans le logement un acte illégal impliquant la production ou le trafic de drogues illicites;
- il a gravement porté atteinte à la sécurité d'une personne;
- il a considérablement entravé la jouissance raisonnable du locateur – dans les cas où le locateur et le locataire vivent dans le même immeuble et que l'immeuble compte 3 habitations ou moins.

Les petits locateurs continuent à avoir des difficultés sous la pression de la pandémie. Ils comptent parmi leurs nombreux problèmes le non-paiement de loyer, situation exacerbée par les pertes d'emploi et les licenciements dus à la COVID-19 qui ont touché de nombreux locataires, ainsi que les locateurs. Nous rappelons aux locateurs que le paragraphe 83(6) de la *Loi sur la location à usage d'habitation* prévoit que la Commission doit examiner si le locateur a tenté de négocier une entente avec le locataire, y compris les modalités de paiement de l'arriéré du locataire.

La CLI a annoncé que les audiences étaient désormais programmées selon la région, que les affaires ajournées sont clôturées et que les requêtes sont programmées en fonction de la date de dépôt. Elle a pour objectif de programmer les audiences pour les requêtes de type L1 ou L9 dans un délai de six mois, tandis que les requêtes de L2 se rapprochent également du délai de six mois.

Tribunaux décisionnels Ontario n'a pas ménagé ses efforts pour améliorer la prestation de services à distance offrant une plateforme de vidéoconférence réactive. Bien que cet organisme ait adopté une stratégie qui donne la priorité au numérique, elle n'est pas uniquement numérique. La CLI mettra à la disposition de ses clients des terminaux informatiques et téléphoniques pour réservation au [15 Grosvenor Hearing Centre à Toronto](#) afin que chacun puisse accéder à son audience. Elle examinera les mesures visant à améliorer l'accès dans d'autres régions. Elle commencera également à mettre à l'essai la plateforme de vidéoconférence Zoom dans le cadre de sa recherche d'une plateforme plus souple adaptée à toutes les parties.

Le procureur général de l'Ontario, Doug Downey, a annoncé la Stratégie d'accélération pour la justice, un plan pluriannuel visant à améliorer l'accès au système de justice en éliminant les obstacles. Elle comprend un investissement de 28,5 millions de dollars dans un nouveau système de gestion des cas et de règlement des différends qui sera mis en place dans les tribunaux de l'Ontario et lancé à la CLI cet été. La stratégie de la justice accélérée fait partie de [Faire progresser l'Ontario : plan d'action ontarien contre la COVID-19 pour un gouvernement centré sur la personne](#).

Mars 2021

Version 2



Dans ce NUMÉRO :

Médiation à la Commission de la location immobilière	2
Plans de paiement pour les arriérés de loyer	2
Dépôt de requêtes auprès de la CLI	3
Conseils utiles	4
Le saviez-vous?	5
Tribunaux décisionnels Ontario adopte une approche donnant la priorité au numérique	6
Révision du Bail standard (Ontario)	6
Pavillons-jardins de Toronto	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:



LEGAL AID ONTARIO
AIDE JURIDIQUE ONTARIO

Médiation à la Commission de la location immobilière

Avez-vous actuellement une ou plusieurs requêtes en instance contre un locataire auprès de la CLI? Êtes-vous prêt, vous et le ou les locataires, à essayer de trouver une solution avant l'audience? Envisagez d'avoir recours à la médiation.

Qu'est-ce que la médiation?

La médiation est un service gratuit offert par la CLI. Elle fait appel à une personne neutre (médiateur ou agent de résolution des conflits) qui facilite la discussion entre vous et le ou les locataires afin de déterminer si vous pouvez résoudre ensemble vos différends. Le médiateur ne prend pas de décision sur les requêtes, il aide simplement les parties à essayer de trouver une solution.

- La médiation est volontaire, le locateur et le locataire devant tous deux accepter d'y participer pour qu'elle ait lieu.
- Le médiateur fournit aux parties des renseignements sur leurs droits en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, mais ne donne pas de conseils juridiques.
- Pendant la médiation, le locateur et le locataire peuvent s'efforcer de résoudre tous les différends (y compris les questions qui ne font pas partie de la ou des requêtes déposées).
- Ils peuvent conclure des accords qui incluent des engagements en dehors de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Par exemple,

la médiation peut avoir lieu le jour de l'audience ou l'on peut demander à ce qu'elle soit fixée à une date antérieure. S'il est possible que le locateur et le ou les locataires parviennent à un règlement avec l'aide d'un médiateur, cette option vous aidera à réduire le temps d'attente pour l'audience de leur affaire et augmentera la probabilité d'un règlement plus

rapide de leurs requêtes. Écoutez les explications dans l'enregistrement suivant :

<http://www.media.gov.on.ca/e02ed18c739debdff/fr/video/s/mobile.mp4>.

Pour demander une médiation pour votre ou vos requêtes, envoyez un courriel à la CLI à l'adresse électronique propre au bureau régional chargé de votre dossier. La liste des adresses électroniques des bureaux régionaux de la CLI est disponible à l'adresse suivante : <https://tribunalsontario.ca/cli/communiquer-avec-la-cli/>.

Vous trouverez de plus amples renseignements (en anglais) sur le site Web de la CLI à l'adresse suivante : [https://tribunalsontario.ca/documents/ltb/Brochures/Mediation%20at%20the%20LTB%20\(EN\).html](https://tribunalsontario.ca/documents/ltb/Brochures/Mediation%20at%20the%20LTB%20(EN).html).

Que se passe-t-il après la médiation?

Si les parties ne parviennent pas à résoudre leurs différends par la médiation, la ou les requêtes feront l'objet d'une audience et personne ne pourra mentionner les paroles prononcées pendant la médiation. En outre, les litiges qui ne font pas partie des requêtes déposées ne seront probablement pas entendus ou examinés lors de l'audience si l'on n'a pas déposé les documents nécessaires au préalable.

Si les parties parviennent à un accord pendant la médiation, on préparera un accord écrit pour que vous le signiez et l'audience sera annulée. Il est préférable de ne pas partir avec un document manuscrit, demandez au médiateur une ordonnance de consentement.

Plans de paiement pour les arriérés de loyer

Des modifications récentes à la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, conformément au projet de loi 184, permettent maintenant que les plans de paiement des loyers dus conclus par les locateurs et les locataires deviennent le fondement d'une ordonnance lorsqu'ils la déposent auprès de la CLI.

Ce changement signifie que les services de règlement extrajudiciaire des différends et la médiation communautaire, qui n'étaient pas reconnus auparavant par la CLI, peuvent désormais jouer un rôle plus important en aidant les parties à résoudre leurs différends pour parvenir à des accords et élaborer un plan de paiement raisonnable. Dans ce cas, les parties peuvent remplir les formulaires d'accord de paiement et de requête de règlement anticipé disponibles sur le site Web de la CLI (<https://tribunalsontario.ca/cli/formulaires/>) et les envoyer à la CLI pour les déposer avec la requête L1 ou L9 en cours.

Le paragraphe 206(3) fait référence aux requêtes déposées auprès de la CLI pour non-paiement de loyer. Si la CLI est satisfaite du plan de paiement, elle rendra une ordonnance. Toutefois, cette ordonnance ne met pas fin à la location. Il permettra plutôt au locateur de déposer une requête en vertu de l'article 78 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* ou de déposer une requête de réouverture de la requête, si une ou plusieurs des conditions de l'ordonnance n'ont pas été respectées par le ou les locataires.



Dépôt de requêtes auprès de la CLI

Les locateurs peuvent désormais déposer la plupart des requêtes auprès de la CLI en recourant à l'une des méthodes suivantes :

En ligne : Ce service est idéal si vous n'avez qu'une seule requête à déposer. Cependant, les types de requêtes déposées de cette manière sont limités au formulaire L1 : *Requête en expulsion d'un locataire pour non-paiement du loyer et en paiement de l'arriéré de loyer* et L2 : *Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire*. Les locateurs doivent utiliser e-document s'ils ne déposent qu'une seule de ces requêtes. Si vous essayez de déposer les formulaires L1 et L2 en même temps, e-document vous demandera de payer deux fois les frais de dépôt. Notez également que les frais de dépôt sont réduits lorsque vous utilisez l'option de dépôt électronique. *Les frais réduits ne s'appliquent qu'aux requêtes simples L1 et L2 lors du dépôt électronique.*

Consultez <https://tribunalsontario.ca/cli/e-document/> pour faire un dépôt électronique des requêtes L1 ou L2.

Remarque : Lors du dépôt électronique, vous pouvez payer avec MasterCard, Visa ou toute carte de débit à l'exception de la carte de débit CIBC.

De plus, votre ordinateur doit être équipé de l'un des navigateurs Internet suivants pour soutenir e-document : Google Chrome, Internet Explorer (version 9 ou des versions supérieures), Firefox ou Safari. Il faut également un logiciel informatique spécifique, à savoir Adobe Reader (version 8 ou supérieure), pour ouvrir, sauvegarder ou imprimer des copies des formulaires de requête remplis. Les locateurs peuvent télécharger Adobe gratuitement sur <https://get.adobe.com/fr/reader>

NOUVEAU! Par courriel électronique : Les locateurs peuvent désormais déposer par courriel électronique des requêtes simples ou combinées auprès de la CLI. Ils peuvent déposer les requêtes suivantes par courriel :
Requêtes combinées L1/L2;
A1 : Requête relative au champ d'application de la loi;
A2 : Requête en vue d'obtenir un règlement en matière de sous-location ou de cession de logement locatif;
A4 : Requête en modification du montant de la réduction du loyer;
L3 : Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire – Le locataire a donné un avis de résiliation ou a consenti à résilier la location;
L6 : Requête en révision d'un ordre d'exécution de travaux relatif aux normes d'entretien provinciales;
L8 : Requête du locateur parce que le locataire a changé les serrures
L9 : Requête en paiement de l'arriéré de loyer

Lorsqu'ils déposent leur requête par courriel, les locateurs doivent d'abord payer les droits de dépôt sur le site Web de la CLI à l'adresse suivante :

<https://www.efiling.ltb.sde.gov.on.ca/AltPay/AltPayForm.aspx?locale=fr>. Ils ne peuvent payer qu'avec une carte MasterCard, Visa ou toute carte de débit, à l'exception d'une carte de débit CIBC. *Ils peuvent déposer plus d'une requête contre le même locataire et payer des frais de dépôt simples par courriel.*

Après avoir effectué le paiement, vous recevrez un reçu par courriel électronique. Vous devez inscrire le numéro de reçu à sept chiffres dans la section « Méthode de paiement » de la requête que vous déposez. Vous pouvez ensuite envoyer par courriel votre ou vos requêtes, les

documents justificatifs et une copie de votre reçu à LTBPayments@ontario.ca. En envoyant votre ou vos requêtes, indiquez votre numéro de reçu à 7 chiffres et l'adresse complète de l'habitation dans la ligne d'objet. Suivez le format suivant : *Reçu N° 1234567; Sous-sol, 123, rue Carnation, Toronto (Ontario) M3P 4V1.*

En personne : Les locateurs peuvent déposer des requêtes simples ou combinées de la CLI auprès de ServiceOntario uniquement si l'une des conditions suivantes est remplie : la ou les requêtes représentent une situation d'urgence, le locateur n'a pas accès à un ordinateur, les seules méthodes de paiement du locateur sont l'argent comptant, le chèque certifié ou le mandat, et d'autres limitations que le locateur peut avoir l'obligent à déposer en personne. *Ils peuvent déposer plus d'une requête contre le même locataire et payer un seul droit de dépôt en personne.*

Remarque : Pour savoir quels emplacements de ServiceOntario acceptent les requêtes de CLI (car vous ne pouvez pas déposer votre requête dans tous les emplacements), veuillez consulter le site Web suivant : <https://www.services.gov.on.ca/sf/?fr#/oneServiceDetail/13180/ip/ls>.

Par courrier : Les locateurs peuvent déposer par courrier des requêtes de CLI simples ou combinées. Il faut inclure les frais de dépôt en fournissant les renseignements relatifs à leur carte de crédit, un chèque certifié ou un mandat. *Ils peuvent déposer plus d'une requête contre le même locataire et payer une seule taxe de dépôt par courrier.*

Il faut adresser aux coordonnées suivantes les requêtes envoyées à la CLI par service de messagerie :

La Commission de location immobilière
25, rue Grosvenor, 4^e étage
Toronto (Ontario) M7A 1R1

Si les locateurs envoient leurs requêtes par Postes Canada, ils peuvent les poster à leur bureau régional de la CLI. Pour connaître les emplacements de la CLI, ils doivent consulter le site <https://tribunalsontario.ca/cli/communiquer-avec-la-cli/>.

Par télécopieur : Les locateurs peuvent déposer par télécopie des requêtes simples ou combinées auprès de la CLI. Il faut inclure les frais de dépôt en fournissant des renseignements sur la carte de crédit. Pour consulter les numéros de télécopie de la CLI, visitez <https://tribunalsontario.ca/cli/communiquer-avec-la-cli/>. *Les locateurs peuvent déposer plus d'une requête contre le même locataire et payer une seule taxe de dépôt par télécopie.*

Remarque : Lorsqu'on paie la taxe de dépôt par chèque certifié, il faut le libeller à l'ordre du ministre des Finances.

On peut soumettre à la CLI tout formulaire ultérieur qui ne nécessite pas de frais de dépôt et qui est associé à un dossier en cours en l'envoyant par courrier électronique à LTBPayments@ontario.ca

Consultez le site Web de la CLI à l'adresse <https://tribunalsontario.ca/cli/depot-et-droits-payer/> pour obtenir de plus amples renseignements sur les modes de paiement.

Conseils utiles

Dans ce numéro des *Conseils utiles*, nous aborderons l'importance du devoir du locateur de répondre aux plaintes pour bruit reçues par les locataires.

Jouissance raisonnable – Selon la *Loi sur la location à usage d'habitation*, le locateur a l'obligation de veiller à ce que le locataire jouisse raisonnablement de son logement à toutes les fins habituelles. Si le locateur ne prend pas de mesure lorsqu'un locataire se plaint du comportement déraisonnable d'un autre locataire qui interfère avec sa jouissance raisonnable, le locataire plaignant pourrait déposer une requête contre le locateur pour ne pas avoir pris les mesures nécessaires pour corriger le comportement du locataire fautif et le locateur peut être condamné à payer un loyer au locataire et à rembourser les coûts associés à l'interférence.

Plaintes – Lorsqu'un locataire se plaint de bruits forts, de fêtes, de tabagisme, etc., demandez-lui de vous fournir les détails, y compris les dates et les heures, par écrit. Répondez à la plainte par écrit et informez-le des mesures que vous prendrez pour résoudre le problème. L'obtention de détails par écrit constitue une documentation utile qui peut servir de preuve si l'affaire est portée devant la CLI.

Faites une enquête et, si le comportement du locataire a « a empêché de façon importante le locateur de **jouer raisonnablement** de l'ensemble d'habitation ou d'un autre droit, privilège ou intérêt légitime », on peut signifier au locataire fautif un N5 – Avis de résiliation en vertu de l'article 64 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Le formulaire N5 : *Avis de résiliation de la location en raison d'entrave à la jouissance raisonnable, de dommages ou de surpeuplement* est accessible à <https://tribunalsontario.ca/cli/formulaires/>.

La procédure d'expulsion N5 est un processus très compliqué et des erreurs sont souvent commises en raison de la nature technique du formulaire, ce qui peut entraîner le rejet de la requête à la CLI. Les deux sections suivantes sont les plus susceptibles de provoquer une erreur grave :

Date de résiliation – La date de résiliation figurant sur le formulaire N5 doit tomber au moins **20 jours** après la remise de l'avis au locataire. Après la signification du formulaire N5, le locataire dispose de 7 jours pour corriger le ou les problèmes qui y sont mentionnés ou déménager avant la date de résiliation.

Si le locataire ne corrige pas tous les problèmes mentionnés dans le formulaire ou ne déménage pas, le locateur peut demander à la CLI, le **huitième jour** suivant la remise du formulaire au locataire, de mettre fin à sa location et de l'expulser.

Si vous ne fournissez pas le nombre de jours requis, la CLI rejettera votre dossier et vous devrez recommencer.

Le formulaire N5 expire **30 jours** après la date de résiliation indiquée sur l'avis.

REMARQUE : Si le locateur vit dans le même immeuble que le locataire et que l'immeuble compte **trois habitations ou moins**, vous pouvez remettre au locataire un formulaire **N7 – Avis de résiliation de la location pour de graves problèmes graves au logement locatif ou l'ensemble d'habitation** au lieu du formulaire N5. Le formulaire N7 ne peut pas être annulé et le délai de préavis est plus court.

Motifs de l'avis – Le paragraphe 43(2) de la *Loi sur la location à usage d'habitation de l'Ontario* stipule que l'avis de résiliation doit comporter des motifs et des détails. Dans l'affaire **Ball c. Metro Capital Property**, la Cour divisionnaire a estimé que les motifs et les détails devaient inclure les dates et les heures auxquelles la conduite alléguée avait eu lieu. Elle a statué que les avis de résiliation, en particulier les avis annulables comme le N5, sont nuls s'il y manque des détails tels que des dates et des heures. L'ordonnance stipule que « *Les détails doivent inclure les dates et heures du comportement offensant présumé ainsi qu'une description détaillée du comportement présumé du locataire* ». Les décisions de la Cour divisionnaire sont contraignantes pour les membres de la CLI qui doivent les suivre.

Décrivez en détail ce que le locataire, son invité ou un autre occupant du logement locatif a fait qui vous a amené à donner l'avis au locataire. À côté de chaque incident, indiquez la date et l'heure auxquelles il s'est produit, les personnes impliquées, ce qui s'est passé, qui a été touché, etc. S'il s'agit du premier formulaire N5 signifié au locataire, il doit également lui fournir les renseignements nécessaires pour annuler le préavis. S'il vous faut davantage de place que ce qui est prévu sur le formulaire, remplissez et joignez une feuille supplémentaire à l'avis N5 et indiquez « voir ci-joint ».

Pour obtenir davantage de renseignements sur le fonctionnement du formulaire N5, consultez nos modules d'apprentissage pour les locateurs à l'adresse suivante : <https://landlordselfhelp.com/landlord-learning-modules/>.

Conseils

- Si un locateur ne répond pas à la plainte d'un locataire, ce dernier peut déposer une requête contre le locateur. Si le locataire obtient gain de cause, le locateur peut se voir ordonner de payer une réduction de loyer au locataire, de rembourser les coûts associés à l'interférence et de prendre toutes les mesures que la CLI juge nécessaires pour permettre au locataire plaignant de jouir raisonnablement de son logement locatif.
- Vous devez prouver vos allégations lors d'une audience. Vous aurez besoin de témoins, comme l'autre locataire qui s'est plaint, pour assister et témoigner à l'audience. Si les témoins ne veulent pas assister à l'audience, votre requête sera très probablement rejetée.

Le saviez-vous?

Q: Je dispose d'un contrat de location avec deux personnes et les deux sont nommées sur le bail. Un des locataires a décidé de partir, mais l'autre veut rester. Le locataire sortant semble croire que, s'il donne un préavis pour résilier sa partie du bail, il n'est plus responsable. Le locataire restant dit qu'il ne peut pas se permettre de payer le loyer tout seul et qu'il devra trouver un colocataire pour l'aider à payer le loyer. A-t-il le droit de le faire? Comment dois-je faire face à cette situation?

En fait, il s'agit d'une situation que les deux locataires doivent régler eux-mêmes, car ils sont colocataires et donc également responsables. Ils ont le droit de faire venir une autre personne pour aider à payer le loyer, mais cette personne ne deviendra pas nécessairement un locataire. Elle pourrait y vivre en tant qu'occupant et vous ne percevrez le montant total du loyer qu'auprès du locataire initial.



Q: J'ai signifié à mon locataire le formulaire N4, il n'a pas payé dans les 14 jours requis. Je comprends que je dois maintenant déposer une requête L1 auprès de la CLI, ce que je ferai en ligne. Que se passe-t-il après le dépôt de ma requête?

Une fois que vous aurez déposé une requête auprès de la CLI, on fixera une date d'audience et l'on enverra une trousse d'avis d'audience par courriel à toutes les parties, à condition que la CLI ait une adresse électronique pour toutes les parties, sinon on l'enverra par la poste. L'avis d'audience fournira tous les détails sur le format de l'audience qui se tiendra par vidéo ou conférence téléphonique.



Q: Je loue le sous-sol de ma maison et je vis à l'étage avec ma famille. Le locataire occupe le logement depuis environ un an. Il y a eu plusieurs problèmes comme le fait qu'il ramène beaucoup de gens chez lui, donne des fêtes bruyantes et est aussi très impoli avec moi. J'ai décidé de lui donner un avis (formulaire N12) indiquant que j'avais besoin de récupérer le logement pour mon usage personnel. Comme il n'a pas déménagé, j'ai fait une requête à la CLI. Lors de l'audience, le membre de la CLI a rejeté ma requête en déclarant que j'avais donné le préavis de mauvaise foi. Que signifie la mauvaise foi?

La mauvaise foi signifie qu'un locateur donne au locataire un avis pour son propre usage (formulaire N12) afin de l'expulser en raison de problèmes liés à la location, tels que des perturbations, des dommages ou simplement une mauvaise relation avec le locataire. Elle signifie que le locateur ou un membre de sa famille immédiate n'a pas vraiment l'intention d'emménager dans le logement dans le but d'y vivre lui-même. Le locateur qui met sciemment fin à une location en donnant un préavis de mauvaise foi commet également une infraction à la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Une condamnation pour cette infraction peut entraîner une amende allant jusqu'à 50 000 \$ par personne.

Q: Je viens d'apprendre qu'un de mes locataires a été arrêté et est actuellement en prison. Je n'ai aucun renseignement sur ce qui s'est passé, mais je suis inquiet et je dois protéger les autres locataires qui vivent dans le logement. Que puis-je faire dans cette situation?

Si vous n'avez aucun renseignement sur la raison de l'incarcération du locataire et si l'activité illégale n'a pas eu lieu dans le logement qu'il loue, il se peut que vous ne puissiez rien faire. Le paragraphe 61 (1) de la *Loi sur la location à usage d'habitation* stipule ce qui suit : *Le locateur peut donner un avis de résiliation de la location au locataire si celui-ci ou un autre occupant du logement locatif accomplit ou permet que soit accompli un acte illicite ou exerce ou permet que soit exercé un métier, une profession, une entreprise ou un commerce illicite dans le logement locatif ou l'ensemble d'habitation.* 2006, chap. 17, parag. 61 (1)..



Q: Je suis propriétaire d'un triplex qui a besoin de réparations importantes. J'ai demandé aux locataires de partir, mais ils ne le feront pas à moins que je ne leur signifie un avis juridique. J'ai l'intention de rénover la propriété et ensuite de la mettre en vente. Comment dois-je m'y prendre pour le faire tout en respectant la loi?

Le fait d'envisager de rénover la propriété dans le but de la vendre ne constitue pas un motif de résiliation de la location. Vous pouvez donner un préavis à vos locataires si les rénovations sont importantes et nécessitent un permis de construire. Dans ce cas, vous devez signifier aux locataires le formulaire N13 qui leur donne un préavis de 120 jours pour quitter les lieux. Cependant, les locataires ont le droit de premier refus et le droit de retourner dans le logement après la fin des rénovations.



Q: Mon locataire a signé le formulaire N11 – Convention de résiliation de la location. S'il ne déménage pas selon l'accord qu'il a signé, quelle est la procédure pour le faire partir immédiatement puisque j'ai déjà de nouveaux locataires prêts à emménager?

Malheureusement, même dans ces circonstances, vous ne pouvez expulser immédiatement votre locataire. Si le locataire a signé la Convention de résiliation de la location et qu'il ne quitte pas le logement à la date de résiliation, le locateur doit, dans les trente jours, déposer une requête L3 auprès de la CLI. Ce type de requête ne nécessite généralement pas d'audience. La Commission rendra une ordonnance et l'enverra par la poste au locateur et au locataire. L'ordonnance stipule que le locataire doit partir dans les 10 jours, sinon le locateur peut déposer l'ordonnance auprès du bureau du shérif pour procéder à l'expulsion.

Tribunaux décisionnels Ontario adopte une approche donnant la priorité au numérique

Tribunaux décisionnels Ontario, qui comprend la CLI, met à profit les services numériques mis en œuvre durant la pandémie et adopte une approche donnant la priorité au numérique afin de « répondre aux besoins diversifiés des Ontariens et Ontariennes et d'améliorer la qualité des services de règlement des différends ».

Afin de protéger la santé et la sécurité de la population ontarienne et d'améliorer l'accès à la justice, Tribunaux décisionnels Ontario :¹

- tient des audiences par voie vidéo, au téléphone et par écrit, dans la mesure du possible;
- s'emploie à faire de son site Web un guichet unique permettant d'accéder à toutes les commissions et à tous les tribunaux;
- encourage les Ontariens et Ontariennes à utiliser le courrier électronique autant que possible pour communiquer avec les tribunaux;
- travaille sur l'établissement d'un système de paiement en ligne qui permettra aux clients d'effectuer leurs paiements plus facilement;
- offre des services en ligne au public, comme le dépôt électronique de demandes et de documents, afin d'assurer l'efficacité et l'efficience des services.

Tribunaux décisionnels l'Ontario s'efforce de tenir en toute sécurité un nombre limité d'audiences en personne et évalue les requêtes d'audiences en personne au cas par cas.

La CLI utilise actuellement Microsoft Teams comme plateforme pour les audiences vidéo, mais elle va bientôt mettre à l'essai la plateforme de vidéoconférence Zoom qui est très conviviale. La plateforme Zoom permettra d'utiliser des salles de réunion pour faciliter les médiations virtuelles et les discussions parallèles entre les parties et leurs représentants légaux.

¹ Tiré du site Web de la CLI à <https://tribunalsontario.ca/tdo-17-septembre-2020-tribunaux-decisionnels-ontario-met-l'accent-sur-les-services-numeriques-pour-les-ontariens-et-ontariennes/>.

Le public n'a pas pu observer les procédures de la CLI depuis que cette dernière est passée à une plateforme numérique. Observer est souvent la meilleure façon d'apprendre.

La CLI a confirmé que les audiences restent ouvertes au public. Si vous souhaitez être observateur pour vous familiariser avec le processus virtuel ou préparer votre audience, communiquez avec la CLI par courriel à CLI@ontario.ca avec votre requête de participation en tant qu'observateur.

CLI Déposer une plainte – Si vous avez des inquiétudes concernant votre requête ou la durée du processus, vous pouvez communiquer avec la CLI par courriel à TDO.Feedback@Ontario.ca.

La COVID-19 et les locataires – Un rappel pour tous les locataires torontois, il y a un règlement en place (règlement 541-2020) exigeant l'utilisation de masques dans les espaces communs des logements locatifs. Vous pouvez télécharger l'affiche (en anglais) indiquant l'obligation de porter un masque à https://www.toronto.ca/wp-content/uploads/2020/07/9851-Mask-Bylaw_letter.pdf. Un exemple de politique (en anglais) se trouve ici : <https://www.toronto.ca/wp-content/uploads/2020/08/9631-Sample-Policy-for-Mandatory-Masks-in-Apartments-and-Condominiums.pdf>.

Révision du Bail standard (Ontario)

Les locateurs doivent utiliser la version actualisée de la Convention de location à usage d'habitation (Bail standard pour les nouveaux contrats de location signés à partir du 1^{er} mars 2021. Le formulaire se trouve ici :

<http://www.forms.ssb.gov.on.ca/mbs/ssb/forms/ssbforms.nsf/FormDetail?OpenForm&ACT=RDR&TAB=PROFILE&SRCH=&ENV=WWF&TIT=047-2229&NO=047-2229F>.

L'Ontario a mis en place le Bail standard en 2019. On peut inclure dans un addenda des clauses supplémentaires qui ne figurent pas dans le Bail standard. Les membres du Landlord's Self-Help Centre peuvent télécharger le modèle que nous mettons à leur disposition dans la zone réservée aux membres et le modifier pour l'adapter au mieux à leur situation.

Pavillons-jardins de Toronto

Le projet Garden + Suites (pavillons-jardins) est l'une des nombreuses études en cours dans le cadre de l'initiative visant à élargir les possibilités de logement dans les quartiers [Expanding Housing Options in Neighbourhoods initiative](#).

Un pavillon-jardin est un logement locatif indépendant qui est séparé ou détaché de la maison principale, comme un logement de ruelle.

Les pavillons-jardins sont généralement situés dans la cour arrière et plus petits que la maison principale, et servent de logements locatifs.

Pour en savoir davantage sur la proposition de pavillons-jardins de Toronto et répondre à l'enquête en ligne, rendez-vous à l'adresse suivante : <https://www.toronto.ca/city-government/planning-development/planning-studies-initiatives/garden-suites/>

Restez connecté:



@lshc1



<https://facebook.com/landlordselfhelp>



Avis de non-responsabilité

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