



# Bulletin trimestriel

Une publication du Landlord's Self-Help Centre

## La province annonce le gel des loyers en 2021!

Les locataires attendaient que la province fasse connaître son taux légal d'augmentation des loyers pour 2021, qu'elle doit annoncer chaque année avant la fin du mois d'août. Le 28 août 2020, le ministre des Affaires municipales et du Logement, Steve Clark, a stupéfié les locataires en publiant la déclaration suivante :

Depuis le tout début de la pandémie de COVID-19, notre gouvernement a demandé aux locataires et aux locataires de trouver des solutions ensemble et d'être raisonnables – et, partout toute la province, ils se sont montrés de bons Ontariens en adhérant à cette requête.

A cet égard, notre gouvernement annonce son intention de stabiliser les loyers pour les 1,6 million de locataires de l'Ontario.

Chaque année, le gouvernement fixe l'augmentation de loyer maximale autorisée pour l'année à venir dans les logements à loyer modéré. Ces augmentations sont modestes et liées à l'inflation. Pour 2021, elles auraient été de 1,5 %. Cette augmentation est automatiquement publiée dans la Gazette. Mais cette année est unique.

Par conséquent, le premier ministre a demandé au ministre des Affaires municipales et du Logement de présenter un projet de loi cet automne pour soutenir les locataires de tout l'Ontario.

**Cette loi garantirait que la grande majorité des familles ne voient pas leur loyer augmenter l'année prochaine.**

Nous ferons appel à des groupes de locataires et de locataires pour veiller à ce que la loi proposée soit juste et équilibrée.

Nous savons que les familles continuent à être touchées par la pandémie de COVID-19. Nous savons que les locataires ont écouté les besoins de leurs locataires et fait des sacrifices. Et nous savons qu'en continuant à travailler ensemble, nous passerons au travers de ces temps difficiles et augmenterons le nombre de logements afin que chaque Ontarien puisse trouver un logement qui corresponde à ses besoins et à son budget.

La plupart conviendront que cette année n'a pas été comme les autres et que nous avons tous eu à assumer un lourd fardeau, notamment les petits locataires.

En effet, les petits locataires louent souvent une partie de leur maison pour aider à couvrir les frais de leur propriété et qu'ils comptent sur ces revenus locatifs pour les aider à joindre les deux bouts, à mettre du pain sur la table, à payer leur hypothèque, leur taxe foncière, les services publics, etc.

Pendant des mois, de nombreux petits locataires se sont privés du revenu de location sur lequel ils comptaient ou ont reçu des paiements partiels et se sont entendus avec leurs locataires pour mettre en place des échéanciers ou des plans de paiement. Ceux qui ont pu différer leurs paiements hypothécaires seront assujettis à des sanctions financières. Pour d'autres, incapables de différer ou de renégocier leur hypothèque, ils risquent de perdre leur propriété.

Sean Jensen a réagi à l'annonce du gel des loyers en 2021 et a fait un commentaire sur la page Facebook du Landlord's Self-Help Centre (LSHC). Voici une partie de son commentaire : « *Tout le monde en prend un coup pendant une pandémie. Le gouvernement devrait au moins proposer de subventionner la hausse du taux légal d'augmentation des loyers. Sinon, vous pénalisez le locateur de n'avoir rien fait d'autre que de fournir le logement dont son locataire a tant besoin.* »

Le 17 septembre 2020, la province a introduit le projet de loi 204, *Loi de 2020 visant à soutenir les locataires et les petites entreprises*, et a confirmé qu'il fixerait à zéro le taux légal d'augmentation des loyers pour 2021. Le LSHC continuera de suivre l'évolution du projet de loi tout au long du processus législatif et vous tiendra au courant.

### Dans ce NUMÉRO :



Modifications du projet de la loi 184 .....	2
Fin du moratoire sur les expulsions – La CLI reprend ses activités .....	3
Conseils utiles .....	4
Le saviez-vous? .....	5
La location à court terme de Toronto .....	6
Toronto: Expanding Neighbourhoods .....	6
Assemblée générale annuelle du Landlord's Self-Help Centre et Forum 2020 .....	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, Modifications de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation

Le projet de loi 184, *Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire*, qui comprend de nombreuses modifications à la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, est passé en troisième lecture à l'Assemblée législative le 21 juillet 2020 et a reçu la sanction royale.

Les amendements du projet de loi 184 uniformiseront un tant soit peu les règles du jeu pour les locataires tout en renforçant la protection des locataires grâce à de nouvelles sanctions plus sévères pour les locataires qui agissent de mauvaise foi.

Surnommé le « projet de loi des expulsions » par les locataires et les défenseurs des locataires, le projet de loi 184 comprend des amendements qui sont considérés comme nuisibles aux droits des locataires et à l'offre de logements. Les locataires soutiennent ces mêmes réformes. En effet, ils réclament depuis des années les réformes suivantes :

### **Les locataires sont désormais tenus de donner un préavis pour invoquer l'article 82 lors d'une audience sur les arriérés de loyer.**

Auparavant, un locataire pouvait soulever sans préavis de nouvelles questions lors d'une audience pour non-paiement de loyer. Un locateur non préparé était donc incapable de plaider efficacement la nouvelle question sans préparation, documentation ou témoins, ce qui était connu sous le nom de « procès par embuscade ». Depuis le 21 juillet 2020, les locataires doivent se conformer à l'exigence d'avis prévue à l'article 82 ou expliquer de manière satisfaisante à la Commission de la location immobilière (CLI) pourquoi ils n'ont pu le faire.

### **Résiliation de la location et expulsion fondée sur des accords entre locateurs et locataires**

Les locateurs et les locataires peuvent volontairement conclure des accords pour résoudre les problèmes et les litiges, par exemple en dressant un plan de paiement des arriérés de loyer. Si le locataire ne respecte pas les termes de l'accord, le locateur peut s'adresser à la CLI, soumettre l'accord et obtenir sans audience une ordonnance par consentement en vertu de l'article 78.

### **Les augmentations de loyer illégales deviennent légales après 12 mois**

Cet amendement à l'article 136.1 précise que même une augmentation de loyer nulle est néanmoins soumise aux dispositions restrictives de cet article. Si un locataire a payé un montant illégal de loyer pendant au moins un an sans déposer de plainte à la CLI, ces articles prévoient que le loyer est alors considéré comme légal.

### **Les locateurs peuvent déposer une requête à la CLI contre les anciens locataires**

L'uniformisation des règles du jeu permettant aux locateurs de déposer une demande auprès de la CLI pour les sommes dues après la location, comme les locataires peuvent le faire, sera désormais autorisée conformément à la modification de l'article 189.01. Les loyers et les services publics impayés ainsi que les dommages causés au logement sont régulièrement annulés par les petits locateurs, soit parce qu'ils ne connaissent pas la nouvelle adresse résidentielle du locataire, soit parce que la probabilité de récupérer les sommes dues est très faible.

On a adopté à ce jour les dispositions suivantes de la loi 184 :

- **Nouveau dossier d'information pour les locataires :** Les locataires ne sont plus tenus de fournir au locataire le document d'information sur le locataire, à condition d'employer le bail standard;
- **Usage personnel de l'acheteur :** Indemnité égale à un mois de loyer ou offre d'un autre logement locatif jugé acceptable lors de la notification. Le paiement de l'indemnité est l'obligation du locateur qui donne cet avis, et non de l'acheteur;
- **Démolition ou affectation à un autre usage :** Indemnité égale à un mois de loyer ou offre d'un autre logement que le locataire juge acceptable lorsqu'il y a moins de 5 logements dans la propriété;
- **Rénovations ou réparations :** Indemnité égale à un mois de loyer ou offre d'un autre logement que le locataire juge acceptable lorsqu'il y a moins de 5 logements et que le locataire ne donne pas au locateur l'avis prévu à l'article 53, qui porte sur le droit de première option;
- **Audiences sur les arriérés :**
  - Les locataires sont désormais tenus d'informer à l'avance le locateur des questions qu'ils souhaitent soulever lors de l'audience;
  - ils doivent lui donner l'avis conformément aux règles 2020 de la CLI;
  - ils doivent le lui donner par écrit.
- **Conditions de paiement :** Entre le 17 mars 2020 et la date prescrite, les locateurs doivent prouver à la CLI qu'ils ont tenté de négocier des conditions de paiement avec le locataire lorsqu'ils ont déposé des arriérés de loyer, en vertu du paragraphe 83(6).
- **Une augmentation de loyer illégale** n'est pas considérée comme nulle si le locataire a payé le loyer augmenté pendant au moins 12 mois consécutifs, à moins qu'il n'ait déposé une demande à la CLI dans l'année suivant la première facturation.
- **La CLI peut adresser une injonction de payer (arriérés, frais de chèques sans provision, frais administratifs, frais de dépôt et loyer supplémentaire dû) sans audience** en fonction des arriérés si toutes les parties ont conclu et signé un accord écrit et l'ont déposé auprès de la CLI avant la tenue de l'audience. On inclura la disposition de l'article 78 dans ces ordonnances de la CLI au cas où le locataire ne s'y conformerait pas.
- **Infraction :** Les particuliers sont désormais passibles d'un maximum de 50 000 dollars et les sociétés, d'un maximum de 250 000 dollars.

### **Règles, lignes directrices et formulaires**

Une consultation publique lancée par la CLI a permis de recueillir des commentaires sur les changements proposés aux règles, aux lignes directrices d'interprétation et aux formulaires. La consultation a pris fin le 20 août 2020.

**REMARQUE :** On a révisé l'Avis de résiliation de la location parce que le locateur ou l'acheteur veut occuper le logement locatif (N12) et l'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 (N13) conformément aux modifications apportées à la Loi sur la location à usage d'habitation par le projet de loi 184.

## Fin du moratoire sur les expulsions – La CLI reprend ses activités

Le moratoire sur les expulsions résidentielles en Ontario a expiré le 31 juillet 2020.

Le 19 mars 2020, un juge de la Cour supérieure, Geoffrey Morawetz, a ordonné le moratoire sur les expulsions en réponse à la pandémie de COVID-19 et a suspendu l'exécution de tous les mandats d'expulsion de locataires pendant la pandémie du nouveau coronavirus (COVID-19) de 2019. Le 6 juillet 2020, on a modifié l'ordonnance du juge Morawetz pour y ajouter une disposition selon laquelle le moratoire serait en vigueur jusqu'à la fin du mois civil au cours duquel prendra fin l'état d'urgence, déclaré conformément au paragraphe 7.0.1(1) de la *Loi sur la protection civile et la gestion des situations d'urgence*, L.R.O. 1990, chap. E.9.

Dès que, selon toute apparence, les activités du Bureau du shérif et les procédures de la CLI allaient reprendre, le Centre ontarien de défense des droits des locataires a déposé une requête urgente pour prolonger le moratoire.

La motion visait à obtenir une ordonnance d'annulation de l'ordonnance du 6 juillet 2020 modifiant l'ordonnance initiale du juge en chef Morawetz, datée du 19 mars 2020. L'ordonnance initiale avait imposé un moratoire sur les expulsions en Ontario, tandis que l'ordonnance du 6 juillet 2020 a mis fin au moratoire le 31 juillet 2020. Le Centre ontarien de défense des droits des locataires a tenté de rétablir le moratoire en faisant annuler l'ordonnance du 6 juillet 2020.

Le juge FL Myers a entendu la motion le 2 août 2020 et l'a rejetée. Le moratoire a donc pris fin le 31 juillet 2020. Vous pouvez lire sa décision en anglais à l'adresse suivante : <https://www.canlii.org/en/on/onsc/doc/2020/2020onsc4676/2020onsc4676.html?resultIndex=1>.

La CLI a continué à accepter des demandes pendant toute la durée de l'état d'urgence et du moratoire sur les expulsions. Toutefois, elle ne pouvait traiter que les demandes fondées sur des questions urgentes (posant de graves problèmes de santé et de sécurité ou impliquant des activités illégales dans le logement). Les demandes qui ne visaient pas à mettre fin à la location et les demandes des locataires devaient faire l'objet d'une audience. Elle a accepté toutes les demandes autres que les exceptions ci-dessus qu'elles traitera à une date ultérieure.

Malheureusement, de nombreux locateurs ont mal compris ce processus et ont pensé qu'ils n'étaient pas en mesure de signifier des avis ou de déposer des demandes avant la « réouverture » de la CLI.

Le 1er août 2020, la CLI a repris ses activités régulières<sup>[1]</sup> :

- elle commence à délivrer les ordonnances d'expulsion qui sont en cours;

elle commence à délivrer des ordonnances par consentement pourvu que les locateurs et les locataires règlent leur différend par un accord;

- elle continue à entendre les affaires urgentes prévues portant sur l'expulsion et liées à la santé et à la sécurité;
- elle commence à programmer des audiences pour les expulsions non urgentes;
- elle organise des audiences d'expulsion non urgentes depuis la mi-août et jusqu'à l'automne.

La CLI a remis à l'horaire toutes les audiences qui étaient prévues avant la pandémie de COVID-19 et qu'elle a dû annuler en raison de la pandémie. Elle informera toutes les parties des nouvelles dates et modalités d'audience. Les locateurs peuvent vérifier l'état d'avancement de leur dossier sur le site Web de la CLI à <http://tribunalsontario.ca/cli/verifier-letat-du-dossier/> ou l'appeler et parler à un employé à <http://tribunalsontario.ca/cli/communiquer-avec-la-cli/>. La patience est de mise, car les délais d'attente de la CLI ont considérablement augmenté.

Le service des guichets en personne de la CLI continuera d'être fermé jusqu'à nouvel ordre. Les audiences se dérouleront par vidéoconférence, par téléphone ou par écrit afin de réduire les contacts de personne à personne et de protéger le personnel de la CLI et le public.

Les temps d'attente sont toujours longs. C'est pourquoi on encourage les locateurs à faire de leur mieux pour parvenir à des accords écrits avec leurs locataires dans la mesure du possible. Le processus sera ainsi plus efficace et plus rapide avant l'audience d'expulsion devant un arbitre.

On traitera également les nouvelles demandes déposées pendant la pandémie au moyen d'audiences non traditionnelles. Lors du dépôt d'une demande de non-paiement de loyer, il est important de démontrer qu'on a tenté de parvenir à un accord de paiement afin de régler les arriérés. Dans les cas où les locateurs ont conclu des accords de paiement écrits, il faut communiquer ces accords à la CLI en les joignant aux demandes d'arriérés par numéro de dossier.

Plusieurs locateurs nous ont fait savoir que l'exécution des ordres d'expulsion précédemment déposés a été reprogrammée et, dans certains cas, a eu lieu. Un locateur a indiqué qu'il s'était adressé au bureau d'exécution le 18 mars dernier et que l'assignation avait été exécutée le 18 août.

Vous pouvez vous attendre à la mise en œuvre d'autres changements lorsque le [projet de loi 184](#) modifiant la *Loi sur la location à usage d'habitation* entrera en vigueur et sera intégré aux activités de la CLI.

<sup>[1]</sup> Page des dernières nouvelles de la CLI : <http://tribunalsontario.ca/fr/dernieres-nouvelles/>

# Conseils utiles

Le projet de loi 184 – *Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire* a reçu la sanction royale le 21 juillet 2020. L'annexe 4 du projet de loi comprenait des amendements à la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, certains étant entrés en vigueur immédiatement et d'autres parties n'étant pas en vigueur avant leur proclamation par la lieutenant-gouverneure. On abordera deux modifications importantes de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation dans ce numéro des conseils pratiques.

**Usage personnel de l'acheteur :** L'article 49 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* contient des dispositions prévoyant la résiliation d'un contrat de location par un locateur pour le compte d'un acheteur lorsque ce dernier :

- prend possession, de bonne foi, de l'habitation dans le but de l'occuper lui-même ou de le faire occuper par son conjoint, l'un de leurs enfants, son père, sa mère, son beau-père ou sa belle-mère;
- prend possession, de bonne foi, de l'habitation dans le but de le faire occuper par une personne qui lui fournit ou fournira des soins ou qui fournit ou fournira des soins à son conjoint, à leur enfant, à son père, à sa mère, à son beau-père ou à sa belle-mère, si la personne qui reçoit les soins réside ou résidera dans l'immeuble où est situé le logement locatif.

Un locateur ne peut résilier une location que pour ces raisons dans les cas suivants :

- le locateur a conclu un accord d'achat et de vente afin de vendre l'ensemble de l'habitation;
- la propriété contient trois logements ou moins.

Auparavant, un locateur qui signifiait au locataire un avis de résiliation de la location au nom d'un acheteur en vertu de l'article 49 n'était pas tenu d'indemniser le locataire. Cependant, le 21 juillet 2020, le projet de loi 184 a modifié la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation pour y inclure l'article 49.1.

**Le paragraphe 49.1 stipule ce qui suit :**

(1) Le locateur verse au locataire une indemnité égale à un mois de loyer ou lui offre un autre logement locatif que le locataire juge acceptable, si les conditions suivantes sont réunies :

- a) le locateur donne au locataire un avis de résiliation de la location pour le compte d'un acheteur en vertu du paragraphe 49 (1) ou (2);
- b) l'avis de résiliation est donné le jour où la *Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire* reçoit la sanction royale ou après ce jour. Pour davantage de renseignements sur l'article 49, rendez-vous à <https://www.ontario.ca/fr/lois/loi/06r17>.

**Avis, démolition, affectation à un autre usage, réparations :**

L'article 50 de la Loi stipule ce qui suit :

- (1) Le locateur peut donner un avis de résiliation de la location s'il veut reprendre possession du logement locatif dans le but, selon le cas :
- a) de le démolir;
  - b) de l'affecter à un usage autre que celui de local d'habitation;
  - c) d'y effectuer des travaux de réparation ou de rénovation si importants qu'ils exigent un permis de construire et la libre possession du logement locatif. 2006, chap. 17, par. 50 (1).

La date de résiliation précisée dans l'avis survient **au moins 120 jours** après celle de sa remise et tombe le jour où expire une période de location ou, si celle-ci est à terme fixe, le jour de ce terme. 2006, chap. 17, par. 50 (2).

**Article 52 et paragraphes 54(1) et (2) - Démolition, affectation à un autre usage, réparations** - Précédemment en vertu de l'article 52 et des paragraphes 54 (1) et (2), le locateur devait verser au locataire une indemnité d'un montant égal à trois mois de loyer si le locataire recevait un avis de résiliation de la location pour permettre de démolir le logement locatif ou de l'affecter à un usage autre que l'habitation ou l'exécution des travaux de réparation ou de rénovation si le logement locatif compte au moins cinq habitations.

Le 21 juillet 2020, on a ajouté les **paragraphes 52(2), 54(3) et 54(4)** pour imposer également l'obligation d'indemniser le locataire si le complexe résidentiel contient moins de cinq unités d'habitations. Le locateur doit dédommager le locataire d'un montant **égal à un mois de loyer** ou lui proposer un autre logement qu'il juge acceptable. Un locataire qui donne un avis en vertu de l'article 53(2) – droit de première option – après avoir reçu un avis de résiliation de la location en vertu de l'article 50 aux fins de réparations ou de rénovations a droit à un montant égal au moindre des montants suivants : un mois de loyer ou le loyer à payer pendant la période durant laquelle le logement est en réparation. Rendez-vous à <https://www.ontario.ca/fr/lois/loi/06r17>.

**Indemnisation :** Si le locateur est tenu d'indemniser un locataire en vertu des articles 48.1, 49.1, 52, 54 ou 55, il doit l'indemniser au plus tard à la date de résiliation indiquée dans l'avis de résiliation de la location donné par le locateur.

## Conseils

- On a révisé l'Avis de résiliation de la location parce que le locateur, un acheteur ou un membre de la famille veut occuper le logement locatif (N12) et l'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 (N13) en fonction des modifications apportées à la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*. Les versions antérieures au 21 juillet 2020 ne sont plus valables.
- Le locateur est tenu d'indemniser un locataire au plus tard à la date de résiliation indiquée dans l'avis de résiliation de la location donné par le locateur en vertu des articles 48, 49 ou 50. L'absence d'indemnisation du locataire entraînera le rejet de votre demande.
- De graves conséquences sont envisageables si le locateur présente de mauvaise foi un avis de résiliation, comme l'obligation de payer une amende à la CLI ou d'offrir au locataire une réduction de loyer ou une indemnité. La remise d'un avis de mauvaise foi est également considérée comme une infraction en vertu de la Loi. S'il est reconnu coupable, le locateur peut être passible d'une amende pouvant atteindre 50 000 \$ s'il s'agit d'un particulier et 250 000 \$ s'il s'agit d'une entreprise.

# Le saviez-vous?

**Q: J'ai vendu mon bien locatif qui était loué à une famille, et l'acheteur prévoit d'emménager dans la propriété avec sa famille. Comment dois-je procéder pour demander aux locataires de déménager, quel type d'avis puis-je leur signifier?**

Lors de la vente d'une propriété contenant trois logements ou moins, le locateur actuel peut donner aux locataires un avis leur demandant de quitter l'habitation au nom de l'acheteur parce que celui-ci prévoit d'y emménager. Il faut signifier l'avis de résiliation 60 jours à l'avance à l'aide du formulaire N12, le dernier jour de l'avis étant le dernier jour de la période de location. Une nouvelle règle est entrée en vigueur dans le cadre de la loi 184 qui oblige désormais le locateur actuel (vendeur) à fournir au locataire un mois de loyer à titre d'indemnité ou à lui offrir un autre logement. Le locateur doit remettre l'indemnité au locataire avant la date de résiliation indiquée sur le formulaire N12.



**Q: L'un de mes locataires avait des difficultés à payer son loyer après son licenciement. Je lui ai donné un peu de temps pour payer ce qu'il pouvait, mais il a dit qu'il allait plutôt déménager. J'ai accepté de le laisser partir et nous avons tous deux signé le formulaire N11 – Convention de résiliation de la location. Cependant, il n'a pas déménagé et me dit que je ne peux pas le faire partir. Quelles sont mes options? J'avais déjà trouvé un nouveau locataire prêt à emménager.**

Malheureusement, il n'existe pas de procédure rapide pour expulser un locataire, même dans ce cas-ci où le locataire avait accepté de partir. Dans ce cas, votre recours consiste à déposer la demande L3 auprès de la CLI pour obtenir un ordre d'expulsion. Avec ce type de demande, la CLI n'a généralement pas besoin de tenir une audience et rendra une ordonnance que le locateur pourra déposer auprès du bureau du shérif à qui il demandera d'expulser le locataire. N'oubliez pas que, même si une audience n'est pas nécessaire, il faudra tout de même plusieurs semaines avant que l'expulsion puisse avoir lieu.



**Q: Mon locataire et moi avons conclu un bail d'un an, qui est sur le point d'être renouvelé. Il m'a fait savoir qu'il souhaitait rester dans son logement. Je prévois renouveler le bail, mais je veux renégocier certaines de ses conditions, comme le loyer qui est inférieur à la valeur du marché, et lui faire payer certains des services publics qui sont maintenant inclus dans le loyer. Comment dois-je procéder? S'il refuse, je voudrais lui demander de partir.**

La loi stipule qu'à l'expiration du bail, le locateur et le locataire peuvent le renouveler mais qu'ils doivent garder les mêmes conditions. Sans renouvellement du bail, la location se poursuit au mois par mois et toujours dans les mêmes conditions. On ne peut renégocier le loyer. Il faut suivre le taux légal d'augmentation des loyers pour l'année et remettre au locataire l'avis approprié (le formulaire N1). De plus, il n'y a pas de motif de résiliation de la location fondé sur le fait que le locataire refuse de renouveler la location.



**Q: J'ai remis à mon locataire un formulaire N12 parce que mon fils va emménager dans la propriété. Je lui ai également fourni une indemnité équivalente à un mois de loyer. Après quelques semaines, il m'a informé qu'il avait trouvé un autre logement et qu'il allait déménager. Il m'a alors remis un formulaire N9 en me donnant un préavis de 10 jours pour déménager et en me demandant de lui restituer le reste du loyer et le dépôt de garantie équivalent au dernier mois de loyer. Suis-je tenu de lui rendre le loyer? Je ne pense pas qu'il soit justifié de le lui rendre puisque je lui ai donné soixante jours pour déménager.**

Lorsqu'un locateur signifie le formulaire N12 à un locataire, la loi permet à ce dernier de mettre fin à sa location plus tôt en donnant un préavis de 10 jours sur le formulaire approprié (formulaire N9). Il faut restituer au locataire tout loyer non utilisé.



**Q: J'ai eu quelques problèmes avec mon locataire et nous avons tous les deux accepté de mettre fin à la location. J'aimerais savoir comment mettre fin à la location légalement. Existe-t-il un formulaire juridique que je peux utiliser?**

Le locateur et le locataire peuvent conclure un accord mutuel de résiliation d'une convention de location à tout moment pendant la location. Il faut conclure par écrit cet accord, qui doit comprendre les éléments suivants : la date à laquelle la location prendra fin; la description des locaux loués (logement et adresse); la date de signature de l'accord; et la signature du locateur et de tous les locataires occupant le logement. Un locateur ou un locataire peut utiliser le formulaire N11 de la CLI. Si le locataire ne quitte pas les lieux conformément à l'accord, le locateur doit prendre des mesures dans les 30 jours suivant la date de résiliation de l'accord en déposant la demande L3 auprès de la CLI pour obtenir une ordonnance d'expulsion du locataire.



## Pour plus de choix dans les quartiers Le « milieu manquant »

La ville de Toronto s'efforce d'élargir les possibilités de logements du « milieu manquant », allant des duplex aux appartements de faible hauteur sans ascenseur. Le terme « milieu manquant » fait référence aux types de logement qui vont des duplex aux appartements de faible hauteur, qui se trouvent tous dans de nombreux quartiers de Toronto aujourd'hui, mais qu'on ne peut bâtir partout.

Expanding Housing Options in Neighbourhoods est une initiative de la ville de Toronto visant à faciliter la construction de plus de logements de faible hauteur dans les quartiers résidentiels afin de répondre aux besoins de notre ville en pleine croissance. Il faut proposer en 2020-2021 les projets prioritaires approuvés par le conseil municipal :

- l'autorisation de nouveaux types de logements accessoires tels que les pavillons-jardins et les annexes
- l'autorisation d'un plus grand nombre de logements sous des formes compatibles avec les maisons existantes, telles que les duplex et les triplex, là où ils ne sont pas autorisés actuellement
- le zonage pour permettre un plus grand nombre de logements de faible hauteur dans les rues principales

**Expanding Housing Options in Neighbourhoods** est le rapport complet préparé par la division de l'urbanisme. Il est accessible à l'adresse suivante :

<https://www.toronto.ca/legdocs/mmis/2020/ph/bgrd/backgroundfile-148582.pdf>.

## La réglementation de location à court terme de Toronto

Si vous exploitez une entreprise de location à court terme, vous **devez vous inscrire** auprès de la ville de Toronto avant le **31 décembre 2020**. Rendez-vous sur [toronto.ca/ShortTermRentals](http://toronto.ca/ShortTermRentals).

Vous devez être un exploitant inscrit avant de pouvoir louer à court terme votre logement à Toronto et vous devez inclure un numéro d'enregistrement donné par la ville dans toutes les fiches et annonces. La ville de Toronto a créé un système d'enregistrement en ligne (en anglais) à <https://www.toronto.ca/community-people/housing-shelter/rental-housing-standards/short-term-rental/short-term-rental-operators-hosts/>.

Votre résidence principale correspond à l'endroit où vous vivez et à l'adresse que vous utilisez pour les factures, les pièces d'identité, les impôts et les assurances. Les locataires et les locataires sont autorisés à proposer une location à court terme qui peut être dans n'importe quel type de logement, p.ex., une maison, un appartement ou un condominium. Vous pouvez louer jusqu'à trois chambres dans votre résidence principale pour un nombre illimité de nuits par an ou louer la totalité du logement pour un maximum de 180 nuits par an.

Les locations à court terme sont d'une durée de 28 nuits consécutives ou moins et ne sont autorisées que dans la résidence principale de l'exploitant.

Vous pouvez proposer la location à court terme de logements secondaires, tels qu'un appartement au sous-sol ou dans une ruelle, tant qu'il s'agit de votre résidence principale. Le locateur ne peut pas louer un logement secondaire vacant à court terme.

L'octroi de licences et l'enregistrement des locations de courte durée sont régis par le chapitre 547 du code municipal de Toronto et comprennent des exigences complètes en matière d'enregistrement et de licence ainsi que l'obligation de percevoir et de remettre la taxe municipale d'hébergement de 4 %.

<https://www.toronto.ca/legdocs/municode/toronto-code-547.pdf>

## Stay connected ...



[facebook.com/landlordselfhelp](https://facebook.com/landlordselfhelp)



## Assemblée générale annuelle du Landlord's Self-Help Centre et Forum d'apprentissage des locateurs 2020

**Réservez la date!**

L'assemblée générale annuelle 2020 de Landlord's Self-Help Centre et le Forum d'apprentissage des locateurs se tiendront le **22 octobre 2020**. Cette année, le programme sera présenté entièrement en ligne.

Le Forum et l'assemblée générale annuelle 2020 comprendront tout ce à quoi vous vous attendez, sauf les rafraîchissements et le réseautage. Bien que certains détails du programme soient encore en cours d'élaboration, nous sommes heureux de vous communiquer les détails que nous avons confirmés à ce jour :

**Présentation du matin** : Jane Ferguson, avocate de Toronto et juge à la Cour des petites créances, expliquera les changements apportés par le projet de loi 184 qui permettront aux locataires de déposer des demandes auprès de la CLI un an après la location pour récupérer les sommes dues.

**Réunion d'affaires de l'assemblée générale annuelle** : Les rapports du président, du trésorier et du directeur de la clinique font le point sur les activités du Landlord's Self-Help Centre, le rapport sur la situation financière et l'élection du conseil d'administration de 2021.

**Projet de loi 184 – les bons et les mauvais côtés** : Petar Guzina, avocat et ancien arbitre de la CLI, donnera un aperçu complet des modifications apportées à la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation par le projet de loi 184 et exposera les grandes lignes des changements apportés à la CLI.

Vous trouverez l'avis aux membres de l'assemblée générale annuelle dans la zone réservée aux membres du site Web.

L'assemblée générale annuelle 2020 et le Forum d'apprentissage pour les locateurs sont **réservés aux membres**. Veuillez vous rendre sur l'espace réservé aux membres, <https://landlordselfhelp.com/members-lounge/>, pour obtenir des renseignements sur l'inscription et pour consulter les documents de la réunion et les détails du programme final.

## Avis de non-responsabilité

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

Ce ne sont pas des conseils juridiques.