



# Bulletin trimestriel

Une publication du Landlord's Self-Help Centre

## Appel devant le TAAL concernant le règlement sur la location à court terme de Toronto

Un appel devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local (TAAL) contestant le règlement sur la location à court terme de Toronto a débuté le 26 août 2019.

Le règlement 613-2018 (<https://www.toronto.ca/legdocs/bylaws/2018/law0613.pdf>) établit diverses règles concernant la location à court terme : la définition d'une location à court terme, le type de logement qui peut être loué à court terme et la durée et la fréquence de la location d'un logement à court terme. Il établit également les exigences relatives à l'enregistrement, à la délivrance de permis et à la collecte d'une taxe d'accueil.

La Ville de Toronto a souligné la nécessité d'une réglementation visant à régler, entre autres, les questions de protection des consommateurs, de nuisance dans le voisinage, de bruit, de disponibilité et d'abordabilité des logements.

Le Règlement municipal sur la location à court terme définit la location à court terme comme suit : *la totalité ou une partie d'une unité d'habitation servant à fournir un logement pour une période de location de moins de 28 jours consécutifs en échange d'un paiement (y compris les chambres d'hôte existantes).*

Le règlement prévoit qu'un maximum de trois pièces de la résidence principale peuvent être louées à court terme 365 jours par année et que la résidence entière peut être louée jusqu'à 180 jours par année. Le règlement interdit aux propriétaires de logements secondaires de louer ce type de logement à court terme; toutefois, un locataire occupant une unité secondaire est autorisé (sous réserve des dispositions de la Loi sur la location à usage d'habitation) à louer son logement à court terme.

Les exploitants ou les hôtes de location à court terme devront s'inscrire auprès de la ville et payer des frais d'inscription annuels de 50 \$, tandis que les entreprises de location à court terme devront payer des droits de licence de 5 000 \$ et des frais de réservation de 1 \$ pour chaque nuit réservée.

De plus, les exploitants ou les hôtes de locations à court terme devront payer une taxe d'accueil de 4 p. 100 en attendant l'adoption du règlement sur les locations à court terme. La taxe municipale sur les logements ou taxe MAT a été mise en œuvre par la Ville de Toronto le 1er avril 2018 et s'adresse aux hôtels, aux chambres d'hôte et aux locations à court terme en attendant l'adoption d'un règlement municipal. Une partie de la taxe MAT financera Tourisme Toronto ainsi que des services municipaux comme la réparation des routes, les services médicaux d'urgence, le transport en commun, la police, etc.

L'appel contestant le règlement de location à court terme de Toronto a été lancé par plusieurs parties, dont Whitehall Suites, Red Maple Suites, Royal Stays, Livingsuites, IHM Ltd, Premium Suites et Westhaver Boutique Residences. Ces appelants sont des locataires à logements multiples qui exploitent de nombreux immeubles locatifs à court terme et seraient lésés si le règlement était mis en œuvre sans modification. Une autre partie à l'appel est l'agent immobilier torontois Alex Leino. Il a soutenu que le règlement sur la location à court terme l'empêchera d'utiliser son logement au sous-sol pour une location à court terme lorsqu'il n'est pas utilisé comme logement pour la famille et les amis. Airbnb paie les frais juridiques de M. Leino.

Parmi les autres parties à l'appel, mentionnons Fairbnb Canada. Fairbnb, une coalition d'associations de locataires, de conseils d'administration de copropriétés, de l'industrie hôtelière, d'universitaires, de cliniques juridiques et d'autres, plaide en faveur du règlement pour prévenir la perte de logements locatifs à long terme, les répercussions négatives des locations à court terme sur les quartiers de Toronto et la création d'hôtels fantômes. Fairbnb milite depuis des années en faveur d'une réglementation des loyers à court terme et a appelé David Wachsmuth, professeur adjoint à l'École d'urbanisme de l'Université McGill, à titre de témoin expert. Le professeur Wachsmuth a effectué des recherches approfondies sur l'impact d'Airbnb sur le marché immobilier canadien.

Des employés de la Ville de Toronto de diverses divisions ont également comparu à l'audience pour fournir des détails sur le règlement municipal et défendre le règlement sur la location à court terme.

L'appel devant le TAAL devrait se terminer le 15 octobre 2019 par des déclarations de clôture.

### Dans ce NUMÉRO :



L'augmentation des loyers 2020 . . .	2
Mon locataire a disparu . . . . .	2
Les amendements à la loi sur le contrôle du cannabis . . . . .	3
Saison du chauffage . . . . .	3
La CLI de Toronto-Sud déménage .	3
Forum des propriétaires . . . . .	3
Conseils utiles . . . . .	4
Le saviez-vous? . . . . .	5
Quoi de neuf? . . . . .	6

### Avis de non-responsabilité

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

Landlord's Self-Help Centre  
15e étage – 55 ave University  
Toronto, Ontario M5J 2H7

Tel: 416-504-5190  
Sans frais: 1-800-730-3218  
Courriel: [info@landlordselfhelp.com](mailto:info@landlordselfhelp.com)

### Financé par :



## Directive sur l'augmentation annuelle des loyers pour 2020 fixée à 2,2 %.

Le gouvernement de l'Ontario a annoncé une augmentation de loyer de 2,2 % pour 2020. Il s'agit de la plus forte augmentation de loyer depuis 2013. Ce montant s'applique aux augmentations de loyer qui seront prises entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2020. Le montant indicatif est déterminé à l'aide de l'Indice des prix à la consommation de l'Ontario, calculé par Statistique Canada. L'inflation et les conditions économiques sont mesurées sur une base annuelle afin de déterminer le montant indicatif de l'augmentation de loyer pour l'année suivante. Il est important de noter que la ligne directrice sur les augmentations de loyer ne s'applique qu'aux immeubles locatifs assujettis au contrôle des loyers. [L'article 6.1 de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation décrit les exemptions actuelles de contrôle des loyers].

Lorsqu'il augmente le loyer selon les lignes directrices prescrites, le locateur n'est pas tenu d'obtenir le consentement de ses locataires ou l'approbation de la Commission de la location immobilière. Pour pouvoir légalement augmenter le loyer, les propriétaires doivent utiliser le formulaire N1 - Avis d'augmentation de loyer, qui se trouve sur le site Web de la Commission de la location immobilière (CLI) à l'adresse suivante <http://www.sjto.gov.on.ca/cli/formulaires/>

Les locataires doivent recevoir le formulaire N1 au moins 90 jours avant l'entrée en vigueur de l'augmentation du loyer. N'oubliez pas que le loyer peut être augmenté une fois tous les 12 mois dès la première année de location. Les propriétaires devraient toujours prendre leur augmentation annuelle de loyer indépendamment du montant, sinon ils perdent les augmentations de loyer qui ne sont pas prises.

Afin de s'assurer que le formulaire N1 est valide, le propriétaire doit déterminer la date à laquelle le loyer augmentera en fonction de la période de location.

Exemple 1 : Si votre locataire paie le loyer le 1<sup>er</sup> de chaque mois et que l'augmentation de loyer doit entrer en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2020, le propriétaire doit signifier l'avis N1 en janvier 2020 pour s'assurer de donner le préavis de 90 jours.

Exemple 2 : Si le loyer est dû le 15 de chaque mois et que vous signifiez l'avis N1 le 19 février 2020, le loyer augmentera le 15 juin 2020.

N'oubliez pas que les propriétaires doivent signifier l'avis N1 en suivant l'une des méthodes de service approuvées (remettre le formulaire N1 au locataire en personne, à un adulte dans l'unité locative du locataire ou le placer sous la porte de l'unité locative). Si le propriétaire et le locataire ont tous deux signé le formulaire « Consentement de la signification par courriel » (qui se trouve également sur le site Web de la CLI) ou toute autre entente écrite dans laquelle les deux parties conviennent de remettre la signification par courriel, le propriétaire peut envoyer l'avis N1 à son locataire par courriel.

Remarque : Examinez le formulaire « Certificat de signification » (qui se trouve sur le site Web de la CLI) qui énumère les méthodes de signification approuvées. Si l'avis N1 est donné au locataire par un mode de signification qui ne figure pas sur le formulaire, il sera alors invalide.

*Avec la contribution d'Asiya Awan, étudiante parajuriste*

## Mon locataire a disparu...

La disparition soudaine d'un locataire peut être un moment chaotique pour un propriétaire qui découvre en fait que son locataire a été arrêté, admis à l'hôpital ou qu'il est frappé d'incapacité. Une location ne prend pas automatiquement fin lorsqu'un locataire se trouve dans une telle situation. On ne peut avoir recours à un préavis de résiliation pour ce motif. Il est tout à fait normal qu'un propriétaire puisse se sentir perdu avec toutes les mesures qu'il doit prendre. Toutefois, il est important de se rappeler qu'une location ne peut être résiliée légalement qu'en vertu de l'article 37 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, S.O. 2006, c. 17 (la LLUH).

Voici quelques conseils sur la façon d'aborder cette situation :

- Tout d'abord, le propriétaire devrait essayer de communiquer avec le locataire et de documenter ses tentatives pour le faire.
  - Si vous parvenez à prendre contact, vérifiez que le locataire soit disposé à mettre fin à la location et signez l'avis N11. Vous devrez peut-être négocier et offrir un incitatif afin de le convaincre de signer le formulaire et d'accepter de déménager.
  - Si vous n'arrivez pas à établir le contact, vous risquez de devoir faire des recherches plus poussées.
  - Essayez de parler avec d'autres locataires, ou voisins, pour voir s'ils savent où se trouve le locataire disparu.
- Deuxièmement, effectuez une inspection de l'unité locative.
  - Fournissez un avis écrit en bonne et due forme pour entrer dans l'unité locative et effectuez une inspection pour déterminer si le locataire a déménagé sans donner d'avis. Voir <https://landlordselfhelp.com/media/Entering-Unit-FR.pdf>

pour obtenir davantage de renseignements sur l'avis à donner avant d'entrer sur les lieux.

- Si vous avez déterminé que le locataire a déménagé sans préavis, qu'il a retiré tous ses biens et laissé les clés, vous devrez peut-être tenter de poursuivre devant la Cour des petites créances pour tout loyer dû.
- Si ses effets personnels se trouvent dans le logement et que les clés n'ont pas été rendues, le locataire est toujours en possession de l'unité locative.
- Troisièmement, déterminez si les paiements de loyer sont à jour.
  - S'il n'y a pas de loyer à payer, la location est toujours en vigueur.
  - Si le paiement du loyer a cessé, un avis N4 de résiliation de la location pour non-paiement du loyer peut être signifié au locataire. Voir <https://landlordselfhelp.com/media/N4-TownHall-MASTER-copy.pdf> pour davantage de renseignements.
  - Si le locataire a été arrêté, communiquez avec le service de police pour obtenir des renseignements. Si un acte illégal a été commis sur le bien loué, vous pourriez être en mesure de signifier l'avis N6 pour un acte illicite.

Pour davantage de renseignements à ce sujet, lisez « Résiliation d'une convention de location » dans les *fiches d'information de la LLUH* accessibles ici <https://landlordselfhelp.com/media/Ending-a-Tenancy-FR.pdf>

*Avec la contribution de Brygida Piecko, étudiante parajuriste*

## Les amendements à la loi sur le contrôle du cannabis ne signifient pas l'expulsion automatique!

Le 6 juin 2019, le gouvernement de l'Ontario a modifié *la Loi de 2017 sur le contrôle du cannabis*<sup>1</sup> en présentant le projet de loi 108, *Loi de 2019 pour plus de logements et plus de choix*<sup>2</sup>. Plus précisément, l'article 18 de la Loi a été modifié par l'ajout de divers paragraphes, notamment les 3.1 et 3.2 qui empêchent une personne de pénétrer dans un lieu utilisé en contravention de la Loi et où seuls les policiers et les intervenants d'urgence peuvent entrer. Avant ces modifications, l'article 18 de la Loi n'indiquait pas clairement où se faisaient les ventes présumées de cannabis illégal et les personnes pouvaient se voir interdire l'accès aux lieux. Les modifications apportées à l'article 18 de la Loi permettent maintenant aux policiers de retirer les locataires résidentiels de leurs unités locatives s'ils croient que les lieux sont utilisés comme dispensaires illégaux de cannabis. Le locataire Jeffrey Brodie a été expulsé par la police le 9 juillet 2019<sup>3</sup>. Le propriétaire de l'unité locative a été accusé d'exploiter un dispensaire de cannabis illégal et l'accès aux lieux a été interdit. Le locataire n'avait pas le droit d'emporter ses effets personnels à part un petit sac de vêtements.

### Qu'est-ce que cela signifie pour les propriétaires?

Il est important de se rappeler qu'en tant que propriétaire, vous devez quand même mettre fin légalement à la location en suivant la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* et les procédures établies par la Commission de la location immobilière. Le fait que la police puisse maintenant expulser un locataire résidentiel en vertu de la *Loi sur le contrôle du cannabis* ne signifie pas que l'expulsion automatique met fin à une location. Pour mettre fin légalement à une location, vous pouvez signifier un avis d'expulsion tel qu'un N5 pour entrave substantielle à la jouissance d'autrui ou pour avoir causé des dommages, un formulaire N6 pour un acte illicite ou un N7 pour dommage intentionnel ou entrave substantielle à la jouissance d'autrui. Veuillez examiner notre fiche d'information

sur la LLUH « Résiliation d'une convention de location » à <https://landlordselfhelp.com/media/Ending-a-Tenancy-FR.pdf> pour vous assurer que vous comprenez les motifs légaux d'expulsion des locataires.

Comme on a noté plus haut, le propriétaire des locaux loués a été accusé d'avoir prétendument exploité un dispensaire de cannabis illégal dans l'unité locative, bien que l'on ne sache pas clairement qui est responsable de cette situation. Cependant, nous recommandons fortement aux propriétaires d'effectuer régulièrement des inspections d'entretien afin d'identifier tout problème potentiel dans le logement locatif et d'entamer une procédure d'expulsion contre le locataire le cas échéant, car vous pourriez être tenu responsable de toute activité illégale qui s'y déroule. N'oubliez pas que vous devez fournir un avis d'entrée légal de 24 heures avant de pouvoir entrer dans le logement pour l'inspecter. Pour en savoir plus sur la façon de donner un avis d'entrée, consultez notre fiche d'information sur la LLUH intitulée « Entrée dans le logement » à l'adresse suivante <https://landlordselfhelp.com/media/Entering-Unit-FR.pdf>.

Sources : <sup>1</sup>*Loi de 2017 sur le contrôle du cannabis* [ontario.ca/fr/lois/loi/17c26](http://ontario.ca/fr/lois/loi/17c26)

<sup>2</sup>*Loi de 2019 pour plus de logements et plus de choix* <https://www.ontario.ca/fr/lois/loi/s190093>

<sup>3</sup>Article de CBC news : Il a été expulsé après que son propriétaire ait été accusé de tenir un magasin de cannabis. Maintenant, il se défend. <https://www.cbc.ca/news/canada/toronto/pot-eviction-jeffrey-brodie-legal-1.5224202>

### Saison du chauffage

La *Loi sur la location à usage d'habitation* établit la saison du chauffage du 1er septembre au 15 juin et exige que la température du logement soit à 20 degrés Celsius si la convention de location stipule que c'est au propriétaire de fournir le chauffage.

Toutefois, les règlements locaux peuvent différer des règlements provinciaux. Par exemple, dans le règlement municipal de Toronto, la température de l'air doit être d'au moins 21 degrés Celsius du 15 septembre au 1er juin.

Si une vague de chaleur inhabituelle se produit pendant la « saison intermédiaire » (du 15 septembre au 15 octobre et du 1er mai au 1er juin) et que la température extérieure est telle que la température à l'intérieur est de 21 degrés Celsius sans chauffage, les propriétaires peuvent baisser ou couper le chauffage, <https://www.toronto.ca/city-government/public-notice-bylaws/bylaw-enforcement/not-enough-heat-other-vital-services/>.

### Le bureau de la CLI de Toronto-Sud a déménagé

Le bureau de la Commission de la location immobilière (CLI) de Toronto-Sud, auparavant situé au 79, avenue St. Clair Est à Toronto, a déménagé au **Tribunals Ontario Mediation and Hearing Centre** situé au 15, rue Grosvenor. Ce nouvel emplacement offre une expérience améliorée et accueillera éventuellement une gamme complète de commissions et de tribunaux.

### Forum d'apprentissage et de réseautage des propriétaires

Le jeudi 24 octobre 2019, le Landlord's Self-Help Centre (LSHC) présentera, dans le cadre de son assemblée générale annuelle à Toronto, le Forum d'apprentissage et de réseautage des propriétaires de 2019 à l'intention des petits propriétaires.

Le Forum offre aux petits propriétaires l'occasion de se renseigner sur les tendances et les enjeux actuels, de se familiariser avec les services et les programmes qui soutiennent les fournisseurs de logements, de réseauter avec leurs pairs propriétaires et de partager leurs pratiques exemplaires et leurs expériences, et d'apprendre à naviguer dans les situations courantes de location.

Les présentations d'apprentissage comprendront les suivantes :

- Les pièges communs pour les parties qui se représentent elles-mêmes devant la CLI;
- Comment le Code des droits de la personne de l'Ontario influe sur la sélection des locataires;
- Pratiques exemplaires en matière de sélection et de sélection des locataires;
- Utilisation personnelle du propriétaire : Ce que vous devez savoir!

En raison des récentes compressions budgétaires, le LSHC vend des billets pour les non-membres qui souhaitent assister au Forum. Pour plus de détails : <http://landlord-forum-2019.eventbrite.ca>

Des possibilités de commandite sont également offertes. Veuillez consulter la page d'information sur les commanditaires et le formulaire de demande à l'adresse suivante : <https://landlordselfhelp.com/Sponsorship-Opportunity>



# Conseils utiles

Dans ce numéro des **Conseils utiles** nous vous donnons des conseils pour annoncer un logement locatif à un nouveau locataire. Avant de louer votre logement à un locataire, nous vous conseillons de faire des recherches approfondies sur les lois et règlements qui vous régiront et qui régiront votre propriété locative.

## Code des droits de la personne de l'Ontario

Lorsqu'ils choisissent un locataire, les propriétaires devraient connaître le *Code des droits de la personne de l'Ontario*, car il garantit le droit à l'égalité de traitement sans discrimination dans la location d'un logement. Le *Code des droits de la personne de l'Ontario* interdit à un propriétaire de tenir compte de certains facteurs lorsqu'il choisit un locataire. Un propriétaire ne peut en effet refuser un logement à un locataire éventuel en raison de sa race, de sa couleur ou de son origine ethnique, de ses croyances ou pratiques religieuses, de son ascendance, notamment les personnes d'ascendance autochtone, de son lieu d'origine, de sa citoyenneté, notamment son statut de réfugié, de son sexe (notamment en cas de grossesse et son identité sexuelle) ou sa situation familiale, de son état matrimonial, notamment les personnes qui ont un partenaire de même sexe, de son handicap, de son orientation sexuelle, de son âge, notamment les personnes âgées de 16 ou 17 ans qui ne vivent plus avec leurs parents et de l'aide publique qu'il ou elle reçoit.

Pour de plus amples renseignements sur les droits et responsabilités des propriétaires et des locataires dans le secteur du logement locatif, voir la Politique sur les droits de la personne et le logement locatif de la Commission ontarienne des droits de la personne (CODP). Cette politique et d'autres renseignements de la CODP sont accessibles en ligne à l'adresse :

<http://www.ohrc.on.ca/fr>.

## Création d'une publicité

Une annonce de location doit donner autant de détails que possible. Ainsi, les gens seront moins susceptibles d'appeler si le logement ne répond pas à leurs besoins. Une annonce doit être courte et concise, car elle permettra aux propriétaires d'inclure toutes les informations essentielles.

**Discrimination**-Les annonces de location contiennent souvent un langage discriminatoire, certains sont discrets et peut-être involontaires, tandis que d'autres sont ouvertement discriminatoires. Les exemples suivants comprennent un langage qui discrimine discrètement :

- Idéal pour couple calme
- Convient aux professionnels célibataires
- Parfait pour les étudiantes
- Convient aux personnes matures ou aux couples
- Idéal pour les travailleurs ou les étudiants

Voici des exemples de langage qui discriminent ouvertement :

- Bâtiment pour adultes ou Ne convient pas aux enfants
- Doit fournir une preuve d'emploi
- Doit avoir un revenu de travail
- Pas de personnes du POSPH
- À la recherche d'un couple mature

Les annonces de location devraient **décrire l'unité locative et les commodités** et éviter de décrire le locataire idéal. L'annonce doit indiquer le loyer, la taille du logement, le nombre de chambres à coucher, si les services publics sont inclus, la date de l'entrée en location, les installations et commodités, les caractéristiques de la communauté et les services à proximité.

## Où faire de la publicité

**Annonces en ligne** - Les annonces de location en ligne affichées sur des sites Web comme Kijiji, Craigslist, rentboard.ca, viewit.ca et gottarent.com sont très efficaces pour rejoindre un très grand public.

**Journaux** - Il existe différents types de journaux (grands journaux et journaux communautaires/locaux)

**Journaux de location** - Les journaux de location ne publient que des listes de logements à louer et sont publiés sur une base hebdomadaire. The Renters News est un bon exemple de journal de location.

**Journaux en ligne** - Tous les grands journaux ont des sites Web avec une section de petites annonces. Les annonces en ligne sont avantageuses, car elles peuvent atteindre des personnes en dehors des zones locales qui envisagent de déménager.

**Enseignes** - Les enseignes sont bon marché et faciles à créer. Cependant, ils n'atteignent que les personnes qui passent à pied ou en voiture.

**Listes d'étudiants** - La plupart des universités et des collèges ont des registres de logement. Pour obtenir des renseignements sur l'affichage d'une liste, communiquez avec l'université et demandez le Service du logement étudiant ou le service de l'enregistrement.

**Centres d'aide au logement** - Les centres d'aide au logement sont des organismes sans but lucratif qui offrent des services gratuits aux locataires et aux propriétaires. Pour trouver un centre local d'aide au logement, communiquez avec [Ontario 211](#) ou avec la [Housing Help Association of Ontario](#).

## Conseils

- La première étape pour trouver un locataire consiste à créer une annonce bien rédigée, conformément au *Code des droits de la personne de l'Ontario*.
- La prochaine étape importante est la sélection d'un locataire potentiel. Les locateurs éventuels doivent continuer de respecter le *Code des droits de la personne de l'Ontario* et faire preuve de prudence afin de s'assurer qu'ils n'exercent pas de discrimination à l'endroit des locataires éventuels au cours de leur recherche.
- Pour de plus amples renseignements sur la recherche et la sélection d'un locataire éventuel, visitez le site [http://www.secondsuites.info/wp-content/uploads/2018/10/Oct-10-2018\\_Operating-Guide.pdf](http://www.secondsuites.info/wp-content/uploads/2018/10/Oct-10-2018_Operating-Guide.pdf); et <https://landlordselfhelp.com/landlord-learning-tips/>
- Pour de plus amples renseignements sur le *Code des droits de la personne de l'Ontario* et sur vos responsabilités en tant que fournisseur de logements, veuillez consulter le site suivant <http://www.ohrc.on.ca/en/human-rights-housing-overview-landlords-brochure>; et <http://www.ohrc.on.ca/en/writing-fair-rental-housing-ad-fact-sheet>

## Le saviez-vous?

*Je loue une maison à une famille qui n'a pas payé de loyer depuis deux mois. J'ai déposé une demande auprès de la Commission de la location immobilière et une audience a été fixée. Comment dois-je me préparer à cette audience?*

Lors d'une audience pour non-paiement de loyer, un locataire est autorisé à soulever des questions telles que les questions d'entretien, de harcèlement ou les réclamations de loyer illégal. La loi n'oblige pas les locataires à informer leur propriétaire à l'avance s'ils ont l'intention de soulever des questions concernant leur location. En se préparant à l'audience, le propriétaire devrait être proactif et prendre des mesures pour régler toute question que le locataire pourrait soulever. Par exemple, le propriétaire peut donner un préavis écrit de 24 heures avant d'entrer dans le logement pour pouvoir effectuer une inspection d'entretien de routine et déterminer si des réparations sont nécessaires. Le cas échéant, le propriétaire devrait régler les problèmes rapidement. Le locateur devrait également rassembler tous les documents tels que les lettres, les reçus de loyer, les courriels ou les messages texte concernant les arriérés de loyer ou toute autre question qui peut être pertinente à l'affaire. Vous devez apporter trois copies de tout document qui sera présenté à l'audience.



*J'ai signifié à l'un de mes locataires le formulaire N5 à cause des dommages à la propriété. Cependant, au moment où j'ai signifié l'avis, je n'ai pas inscrit de montant puisque j'attendais toujours un devis. J'ai simplement décrit ce qui avait été endommagé et j'ai l'intention de présenter le devis à l'audience. Est-ce que ça va être un problème?*

L'une des exigences de l'avis N5 est qu'il doit être très détaillé et qu'il doit indiquer ce que le locataire doit faire pour corriger et annuler l'avis. L'une des options consiste à payer le coût des réparations ou du remplacement. Par conséquent, un montant doit être indiqué sur l'avis N5, faute de quoi l'avis n'est pas valide.



*J'ai un contrat de location avec un locataire et l'une des dispositions stipule que le locataire doit payer des intérêts sur tout loyer impayé. Il est actuellement en retard de paiement de loyer, mais refuse de payer les intérêts qu'il avait acceptés de payer conformément au bail. Comment puis-je m'assurer qu'il me paie les intérêts, puis-je les inclure dans l'avis N4?*

La Loi sur la location à usage d'habitation ne permet pas aux propriétaires de facturer des intérêts sur les loyers impayés, peu importe ce qui est indiqué dans le bail. Si le locataire est en défaut de paiement du loyer, le locateur doit signifier le formulaire N4, mais seulement pour le loyer réel dû.



*J'ai un locataire au sous-sol de ma maison depuis plusieurs années et je n'ai jamais augmenté son loyer. Comme les services publics ont augmenté considérablement, je lui ai demandé de commencer à payer 100 \$ de plus pour couvrir ces frais supplémentaires. Il refuse de payer quoi que ce soit de plus. Comment dois-je procéder pour lui faire payer ces frais supplémentaires?*

En général, un locateur ne peut augmenter le loyer que du pourcentage permis dans l'année où il accepte l'augmentation et en donnant le préavis approprié (formulaire N1) avec un préavis de 90 jours. Peu importe si le propriétaire n'a pas augmenté le loyer au cours des années précédentes ou si le locataire paie un loyer peu élevé.



*Je suis un nouveau propriétaire et je ne connais pas très bien le droit des propriétaires et des locataires. Récemment, un de mes locataires a cessé de payer son loyer et j'ai dû lui signifier un avis de non-paiement de loyer (formulaire N4) et, après 14 jours, je me suis rendu à la Commission de la location immobilière pour présenter une demande parce que le locataire n'avait pas payé les arriérés. Cependant, on m'a dit que l'avis N4 que j'avais signifié n'était pas valide parce que je n'avais pas donné assez de préavis. J'avais donné l'avis le 4 août et la date de cessation de logement était le 17 août. Quelle erreur ai-je commise?*

Les règles de calcul d'un délai de préavis sont les suivantes : si vous n'incluez pas le jour où vous signifiez le préavis, qui est considéré comme le jour zéro, vous commenceriez à compter le délai de préavis de 14 jours le jour suivant, auquel cas la date de résiliation correcte aurait dû être le 18 août. Si vous signifiez l'avis par la poste, vous devez prévoir 5 jours pour la livraison, donc le délai d'avis serait de 19 jours sans compter la date de l'envoi par la poste.



*J'ai un contrat de location qui stipule que le montant du loyer est de 1 000 \$ plus un montant fixe de 150 \$ pour les services publics. Ce mois-ci, il n'a rien payé et je prépare un avis de non-paiement de loyer (formulaire N4) et je ne suis pas certain du montant que je peux indiquer dans l'avis. Puis-je inclure les 150 \$ dans ce cas?*

En général, les services publics ne sont pas considérés comme un loyer et ne peuvent pas être inclus sur l'avis N4. Toutefois, lorsque le locataire est tenu de payer au locateur un taux fixe pour les services publics chaque mois, cela correspond à la définition du loyer et peut donc être inclus comme loyer sur l'avis N4.



# Quoi de neuf?

## Le LSHC lance des modules d'apprentissage pour les propriétaires

Un avis de résiliation incorrect signifie généralement que le locateur doit recommencer le processus de résiliation et réémettre l'avis. Si le locateur apprend que son avis est défectueux après le dépôt auprès de la Commission de la location immobilière, cela signifie souvent que la demande est rejetée et que beaucoup de temps a été perdu. Puisque l'avis est le fondement de l'affaire, il est impératif qu'il soit rempli correctement. Il s'agit d'un défi pour les petits propriétaires qui agissent en leur propre nom.

Afin d'aider les petits locateurs à éviter de faire les erreurs courantes dans l'avis, le LSHC a créé un guide vidéo leur expliquant comment remplir les formulaires étape par étape. Les nouveaux modules d'apprentissage du propriétaire vous guideront pour remplir les avis N4 et N5. Nous avons également affiché un module d'apprentissage pour la préparation des demandes L1 et L2 à la Commission de la location immobilière. De nouveaux modules pour d'autres formulaires seront ajoutés à l'avenir, <https://landlordselfhelp.com/landlord-learning-modules>.

Le LSHC ajoutera la version audio des modules d'apprentissage pour locateurs au répertoire balado Sound Advice Podcast qui se trouve à l'adresse suivante : <https://landlordselfhelp.com/sound-advice-for-landlords-podcast/>.

## Merci!

Le LSHC tient à exprimer sa sincère gratitude à **Asiya Awan** et à **Brygida Piecko**, nos étudiantes parajuridiques qui ont travaillé à la clinique pendant l'été pour couvrir les vacances du personnel et aider de nombreux clients.

## Règlement municipal sur les nuisances publiques de London

London, Ontario, est le siège de l'Université Western, qui organise une fête de rue annuelle, appelée Fake Homecoming, ou FOCO, où des milliers de personnes descendent dans une petite communauté chaque automne et sèment le chaos toute la fin de semaine.

On y compte généralement jusqu'à 20 000 fêtards. De nombreux étudiants finissent par être arrêtés et des douzaines hospitalisés. En 2018, la fête de rue a provoqué 134 infractions provinciales et coûté 200 000 \$ en services d'urgence.

Avant le FOCO de cette année, le conseil municipal de London a révisé et renforcé son règlement municipal sur les nuisances publiques dans le but de limiter les fêtes de rue. Ces changements signifient que les parties concernées seront tenues responsables plutôt que le propriétaire de l'immeuble locatif où habite l'étudiant.

Les propriétaires de l'extérieur de la ville et les propriétaires absents étaient particulièrement intéressés par ce règlement lorsqu'il a été examiné pour la première fois. Toutefois, la London Property Management Association, qui représente des centaines de propriétaires, a forcé la révision des règles proposées et utilisera les règlements municipaux comme mécanisme d'application plutôt que d'imposer des amendes ou des frais au fournisseur de logements.

## Des réductions du financement de l'aide juridique touchent le LSHC

À la mi-juin, le LSHC a reçu les mauvaises nouvelles auxquelles les cliniques d'aide juridique de l'Ontario s'étaient préparées, soit une réduction de financement d'une proportion énorme, - 20 %. Une réduction de financement de 132 606 \$ est une mauvaise nouvelle en tout temps, mais lorsqu'elle survient quatre mois après le début de l'exercice financier, elle fait des ravages sur les services, la planification et la dotation.

En prévision des compressions budgétaires, le LSHC avait élaboré un plan d'urgence qui prévoyait des stratégies d'économie de l'ordre de 5, 10 et 15 %. Le LSHC a mis en œuvre diverses mesures pour contenir et réduire les coûts, y compris la fermeture du bureau un jour par mois. Le personnel a accepté la fermeture mensuelle des bureaux et un jour de congé non rémunéré pour aider le LSHC à réduire ses coûts d'exploitation.

Le LSHC a également eu la chance de bénéficier « d'autres fonds » composés des cotisations des membres, des dons et du produit de diverses initiatives de collecte de fonds disponibles. Ces fonds sont utilisés pour combler le manque à gagner du budget de l'aide juridique pour l'exercice 2019-2020.

L'avenir d'Aide juridique Ontario et du système clinique demeure inconnu. Le ministère du Procureur général a entrepris un examen des cliniques juridiques communautaires et d'Aide juridique Ontario. Le projet de loi, la Loi sur les services d'aide juridique, qui établit le cadre des cliniques et de l'aide juridique, fait également l'objet d'un examen et des modifications devraient être déposées cet automne lorsque l'Assemblée législative reviendra après une longue pause.

L'avenir d'Aide juridique Ontario, du système clinique et du financement de base stable du LSHC est incertain. Le conseil d'administration du LSHC travaille à l'élaboration d'une stratégie de financement qui permettra à l'organisme de continuer à aider les petits propriétaires à s'y retrouver dans les multitudes de règles et de règlements qui régissent la location résidentielle, à fournir des outils et des ressources pédagogiques pour aider les petits propriétaires à respecter les règles et à faire pression en faveur d'une réforme législative indispensable pour améliorer l'environnement opérationnel des petits propriétaires et uniformiser les règles du jeu.

Merci de votre appui et du temps que vous avez pris pour communiquer avec votre député provincial en notre nom.



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

LinkedIn



@LSHC1

## Avis de non-responsabilité

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

Ce ne sont pas des conseils juridiques.