



Bulletin trimestriel

Une publication du Landlord's Self-Help

Les questions de logement et les élections fédérales de 2021

Les préoccupations concernant les logements ont été un sujet brûlant lors de la récente campagne électorale fédérale. La réglementation des investissements étrangers sur le marché résidentiel canadien est l'une des questions qui ont semblé trouver un écho dans tous les partis politiques, chacun d'entre eux proposant une certaine forme de réglementation dans son programme.

L'élection fédérale a donné lieu à un gouvernement libéral minoritaire avec 159 sièges, tandis que les conservateurs ont remporté 119 sièges, le NPD a obtenu 25 sièges, le BQ a obtenu 33 sièges et le Parti vert a obtenu 2 sièges.

S'appuyant sur les réalisations et les succès précédents, la plateforme libérale comprenait de nombreux engagements liés au logement. La campagne comprenait des mesures visant à attirer davantage d'acheteurs à entrer sur le marché du logement, en élaborant notamment la *Charte des droits des acheteurs d'une propriété* et en créant de nouvelles possibilités de logement en partenariat avec les provinces et les municipalités grâce à une variété de programmes et de fonds qui cibleront spécifiquement les besoins de la classe moyenne. Plusieurs de ces engagements visent la communauté des petits locataires :

- Imposer une taxe sur les opérations immobilières de vente-achat pour les propriétés résidentielles exigeant que les locataires conservent ces propriétés au moins 12 mois afin de diminuer la pression spéculative sur le marché et contribuer à ralentir la hausse excessive des prix.
- Réglementer les acheteurs étrangers sur le marché du logement en interdisant l'achat de propriétés résidentielles non récréatives pendant les deux prochaines années, à moins qu'elles ne soient nécessaires pour une immigration ou un emploi futur. Collaborer avec les provinces et les municipalités à la réglementation du rôle des acheteurs étrangers afin de garantir la disponibilité de logements pour les Canadiens.
- Élargir le champ d'application de la taxe nationale sur les logements vacants, qui doit commencer le 1^{er} janvier 2022, afin d'inclure une taxe sur les terrains urbains vacants de locataires étrangers.
- Examiner le traitement fiscal des grandes sociétés de placement immobilier; mettre en place des politiques visant à freiner les profits démesurés dans ce secteur tout en **protégeant les petits locataires indépendants**; examiner les exigences relatives à la mise de fonds pour les immeubles de placement.
- Lancer un nouveau crédit d'impôt au titre de la rénovation d'habitations multigénérationnelles afin d'aider les familles qui souhaitent ajouter un deuxième logement à leur habitation pour accueillir un membre de leur famille immédiate ou étendue. Les familles pourront réclamer un crédit d'impôt de 15 %, jusqu'au maximum de 50 000 \$, pour compenser leurs frais de rénovation et de construction.
- Mettre fin aux « rénovictions » et protéger les locataires. Exiger que les locataires divulguent, dans leur déclaration de revenus, le loyer reçu avant et après une rénovation. Imposer une surtaxe si l'augmentation du loyer est jugée excessive.

Vous pouvez consulter la plateforme libérale fédérale de 2021 à l'adresse suivante : <https://liberal.ca/wp-content/uploads/sites/292/2021/09/Plateforme-Avancons-ensemble.pdf>

Assemblée générale annuelle du Landlord's Self-Help Centre et Forum d'apprentissage des locataires 2021 – le 14 octobre

Les membres du Landlord's Self-Help Centre ont été invités à l'assemblée générale annuelle (AGA) qui se tiendra sur Zoom le jeudi 14 octobre 2021 à 18 h.

L'AGA aura lieu en même temps que le Forum d'apprentissage des locataires et aura pour objectif de proposer aux membres des présentations éducatives qui mettent en lumière les réformes réglementaires ayant un impact sur le marché du logement locatif, identifient les tendances nouvelles et émergentes, et expliquent les pièges communs potentiels. Vous aurez aussi l'occasion de participer à la **PRÉSENTATION** suivante : **Commission de la location immobilière (CLI)**, présentée par la présidente associée Karen Restoule et le **projet de loi 184 : Quoi de neuf**, une discussion en groupe qui portera sur les récentes dispositions entrées en vigueur le 1^{er} septembre 2021. Consultez le site Web à <https://landlordselfhelp.com/2021-agm/> pour obtenir de plus amples renseignements.

Dans ce NUMÉRO :



Quand faut-il déposer une requête à la Cour des petites créances? . . . 2

Comment devez-vous vous préparer à votre audience VIRTUELLE de la CLI? 2

Mise à jour du projet de loi 184 . . . 3

Conseils utiles. 3

Le saviez-vous? 4

Augmentation de loyer 2022 5

Mises à jour de la CLI 5

Vous vendez un bien locatif? . . . 5

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

Quand faut-il déposer une requête à la Cour des petites créances?

Avec la promulgation d'une série de dispositions en réponse au projet de loi 184, d'autres modifications législatives sont entrées en vigueur le 1^{er} septembre 2021. L'une des grandes modifications législatives est que les locataires peuvent déposer une requête à la CLI contre les anciens locataires. Toutefois, une certaine confusion subsiste et des précisions sont nécessaires.

Scénario n° 1 : Le locataire a quitté le logement locatif *avant le 1^{er} septembre 2021*.

Si le locataire a quitté le logement locatif **avant le 1^{er} septembre 2021** et que le locateur n'a pas déjà déposé une demande auprès de la CLI avant le départ du locataire, le locateur devra déterminer la nouvelle adresse résidentielle ou le lieu de travail du locataire et déposer une demande auprès de la Cour des petites créances.

Scénario n° 2 : Le locataire a quitté le logement locatif *le 1^{er} septembre 2021 ou après*.

Si le locataire a quitté le logement locatif **le 1^{er} septembre 2021 ou après cette date** et que le locateur n'a pas déposé une demande auprès de la CLI avant le départ du locataire, il peut maintenant déposer une demande en utilisant le nouveau formulaire L10 : *Requête en paiement d'un montant dû par un ancien locataire* auprès de la CLI (<https://tribunalsontario.ca/cli/formulaires/>).

En utilisant le formulaire L10, un locateur peut déposer une demande contre un ancien locataire afin de recouvrer les sommes dues pour les raisons suivantes :¹

- le paiement du loyer ou de l'indemnité que, selon vous, l'ancien locataire vous doit;
- le paiement d'un montant au titre de frais pour chèques sans provision que l'ancien locataire vous a remis;
- le paiement des frais que, selon vous, l'ancien locataire vous doit pour des factures de services publics impayées;
- le paiement des sommes que, selon vous, l'ancien locataire vous doit pour avoir endommagé le logement;
- le paiement des frais que vous avez engagés parce que l'ancien locataire ou une autre personne visitant le logement locatif ou y habitant a entravé de façon importante votre jouissance raisonnable ou un de vos droits, privilèges ou intérêts légitimes.

Le locateur a jusqu'à un an (365 jours) après le déménagement du locataire pour déposer cette demande et il devra déterminer l'adresse résidentielle actuelle du locataire. Contrairement aux autres demandes de paiement d'arriérés, le locateur devra remettre une copie du formulaire L10 et de l'avis d'audience à l'ancien locataire au moins 30 jours avant la date d'audience prévue. La Ligne directrice d'interprétation 11 de la CLI fournit des renseignements supplémentaires et on peut la consulter à l'adresse suivante : <https://tribunalsontario.ca/documents/cli/Interpretation%20Guidelines%20%28fr%29/11%20-%20Arriere%20de%20loyer.html>.

¹ [Formulaire L10](https://tribunalsontario.ca/cli/formulaires/) <https://tribunalsontario.ca/cli/formulaires/>

Comment devez-vous vous préparer à votre audience VIRTUELLE de la CLI?

S'appuyant sur les modifications législatives provoquées par la COVID-19, la CLI a élaboré une approche axée sur les services numériques qui vise à « répondre aux besoins diversifiés des Ontariens et Ontariennes et d'améliorer la qualité des services de règlement des différends ». Les audiences virtuelles sont donc là pour de bon!

Veillez à ce que vos documents soient en ordre

Lorsque vous vous préparez pour le jour de votre audience, il est important que tous vos documents et éléments de preuve soient en ordre. Communiquez avec un fournisseur de services juridiques si vous avez besoin de conseils juridiques avant votre audience devant la CLI.

Il est utile d'examiner les règles, les directives de pratique et les lignes directrices de la CLI (<https://tribunalsontario.ca/cli/regles-directives-de-pratique-et-lignes-directrices/>), car elles peuvent vous aider à comprendre comment les arbitres prennent des décisions sur des questions précises dans le cadre d'une demande. On peut consulter les décisions antérieures de la CLI depuis le site Web de Canlii (<https://www.canlii.org/fr/>).

Lisez attentivement les instructions de la CLI

On enverra au demandeur et au défendeur la documentation relative à l'avis d'audience, accompagnée d'informations et d'instructions. Il est important de suivre ces instructions. En cas de confusion, communiquez avec la CLI dès que possible.

Il est également important de vous assurer que tous les documents requis et vos éléments de preuve sont soumis à la CLI dans les délais prescrits afin de ne pas être désavantagé lors de l'audience.

Testez la plateforme et écoutez d'autres audiences

Si l'idée d'assister à votre audience sur Zoom vous rend nerveux,

vous pouvez observer d'autres audiences de la CLI afin de vous familiariser avec ce qui vous attend le jour de votre audience. Communiquez avec la CLI par courriel à LTB@ontario.ca avant le jour de votre audience pour demander qu'on vous envoie des liens qui vous permettront d'écouter d'autres audiences.

Code des droits de la personne de l'Ontario

Le *Code des droits de la personne de l'Ontario* interdit les actes discriminatoires contre certaines personnes fondés sur des motifs et des aspects sociaux protégés. Si un problème lié au *Code des droits de la personne* se présente, la Commission de la location immobilière doit l'aborder.

Dans certains cas, les audiences par vidéo, par téléphone ou par écrit peuvent ne pas convenir à une ou plusieurs des parties concernées. Si l'une des parties a besoin de mesures d'adaptation en vertu du *Code des droits de la personne de l'Ontario*, elle doit en aviser la CLI dès que possible.

Pendant l'audience

Les audiences de la CLI sont programmées par blocs de temps et, selon l'heure à laquelle vous commencez, vous devrez peut-être consacrer la journée entière à votre audience. Assurez-vous de suivre les instructions qui vous sont fournies par la CLI et de vous connecter à l'heure indiquée le jour de votre audience. (Pour obtenir des renseignements supplémentaires sur la connexion, veuillez regarder la vidéo suivante : *Landlord and Tenant Board Hearings: Technical Requirements* <https://landlordselfhelp.com/landlord-learning-modules/>, en anglais seulement.)

Conseils utiles

Dans ce numéro de *Conseils utiles*, nous allons discuter des récentes modifications législatives à l'intention des locataires lorsqu'ils présentent un formulaire d'expulsion N12 ou N13. Le 1^{er} septembre 2021, de nouvelles modifications à la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation sont entrées en vigueur en raison du projet de loi 184, la Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire. Ainsi, il faut tenir compte des nouvelles modifications lors du dépôt d'une demande en utilisant le formulaire N12 ou N13.

L'article 48 (Avis, le locateur veut reprendre possession des lieux pour lui-même) de la *Loi sur la location à usage d'habitation* permet au locateur de présenter un avis de résiliation à un locataire si le locateur, de bonne foi, désire reprendre possession du logement locatif **pour une période d'au moins un an** afin qu'il soit occupé à des fins d'habitation pour lui-même, un enfant ou le père ou la mère du locateur ou de son conjoint ou d'une personne qui fournira des services de soins à ces personnes. À cette fin, il doit utiliser le formulaire N12un. La date de résiliation précisée dans l'avis doit être au moins 60 jours après sa remise et tomber le jour où expire la période de location ou, si celle-ci est à terme fixe, le jour de la fin de ce terme.

Indemnisation : Lorsqu'un locateur présente à un locataire un avis de résiliation au moyen du formulaire N12 en vertu de l'article 48 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, le locataire est tenu de verser au locataire une indemnité égale à un mois de loyer ou à lui offrir un autre logement locatif que celui-ci juge acceptable. L'indemnité doit être versée au plus tard à la date de résiliation indiquée dans l'avis.

Demande : Un locateur peut demander une ordonnance d'expulsion en déposant un formulaire L2 auprès de la CLI dès que l'avis a été remis au locataire, mais au plus tard 30 jours après la date de résiliation indiquée dans l'avis. Le locateur est également tenu de déposer une déclaration sous serment de la personne qui a personnellement besoin du logement locatif.

À compter du 1^{er} septembre 2021, lors du dépôt d'une demande concernant l'usage personnel du locateur, on doit soumettre la déclaration avec la demande. La CLI n'acceptera pas la demande sans la déclaration.

Usage personnel de l'acheteur (section 49)

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, de bonne foi,

- réclame la possession du logement locatif pour son occupation résidentielle, celle de son conjoint, de l'un de leurs enfants, de son père, de sa mère, de son beau-père ou de sa belle-mère;
- réclame la possession du logement locatif dans le but de le faire occuper par une personne qui lui fournit ou lui fournira des soins ou qui fournit ou fournira des soins à son conjoint, à son 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 peut résilier une location pour ces raisons que dans les circonstances suivantes :

- le locateur a conclu un accord d'achat et de vente;
- la propriété contient **trois unités résidentielles ou moins**.

L'avis de résiliation à remettre au locataire correspond au formulaire N12. La date de résiliation précisée dans l'avis doit être au moins 60 jours après sa remise et tomber le jour où expire la période de location ou, si celle-ci est à terme fixe, le jour de la fin de ce terme.

Indemnisation : Lorsqu'un locateur présente à un locataire un avis de résiliation au moyen du formulaire N12, le locataire doit verser au locataire une indemnité égale à un mois de loyer ou lui offrir un autre logement locatif que celui-ci juge acceptable. L'indemnité doit être versée au plus tard à la date de résiliation indiquée dans l'avis et payée par le locateur qui le remet.

Demande : Un locateur peut demander une ordonnance d'expulsion en déposant un formulaire L2 auprès de la CLI dès que l'avis a été remis au locataire, mais au plus tard 30 jours après la date de résiliation indiquée dans l'avis. Le locateur est également tenu de déposer une déclaration sous serment de la personne qui a personnellement besoin du logement locatif.

À compter du 1^{er} septembre 2021, lors du dépôt d'une demande concernant l'usage personnel du locateur, on doit soumettre la déclaration avec la demande. La CLI n'acceptera pas la demande sans la déclaration.

La démolition, la réparation et l'affectation à un autre usage (section 50(1))

Si le locateur 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.

L'avis de résiliation à remettre au locataire correspond au formulaire N13. La date de résiliation précisée dans l'avis doit être au moins 120 jours après sa remise et tomber le jour où expire une période de location ou, si celle-ci est à terme fixe, le jour de la fin de ce terme. L'article 52 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* stipule que le locateur doit indemniser le locataire moyennant certaines conditions. Pour de plus amples informations, visitez <https://www.ontario.ca/fr/lois/loi/06r17#BK73>.

Remarque : **À compter du 1^{er} septembre 2021** - Un locateur qui demande une ordonnance d'expulsion au moyen du formulaire L2 fondé sur un avis de résiliation présenté sur un formulaire N12 ou N13 doit fournir les détails de tout autre avis de résiliation présenté à tout locataire pour tout logement locatif au cours des deux dernières années (*Loi sur la location à usage d'habitation*, art. 71.1(3)).

Pour obtenir plus de renseignements concernant l'expulsion pour usage personnel, réparations et affectation à un autre usage, veuillez consulter la Ligne directrice 12 de la CLI à l'adresse [https://tribunalsontario.ca/documents/cli/Interpretation%20Guideline%20\(fr\)/12%20-%20Expulsion%20pour%20usage%20personnel_dec2020.html](https://tribunalsontario.ca/documents/cli/Interpretation%20Guideline%20(fr)/12%20-%20Expulsion%20pour%20usage%20personnel_dec2020.html)

Conseils

- De graves conséquences sont envisageables si le locateur présente, de mauvaise foi, un avis de résiliation. À compter du **1^{er} septembre 2021**, lorsqu'un locataire dépose une demande au moyen du formulaire T5 pour cause de mauvaise foi, il peut désormais demander à la CLI d'ordonner au locateur de lui verser jusqu'à 12 mois de loyer en guise d'indemnisation, ainsi que de nombreuses autres mesures correctives.
- La remise d'un avis en 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: Récemment, j'ai dû entrer dans un logement locatif pour le faire visiter à un acheteur potentiel. J'ai remis au locataire un préavis écrit de 24 heures indiquant que j'entrerais vers 19 h, mais j'ai été retardé et quand je suis arrivé au logement, il était au-delà de 20 h. Le locataire n'était pas chez lui à ce moment-là, mais je suis quand même entré dans le logement avec l'acheteur potentiel et j'ai fait la visite. Le locataire me dit maintenant qu'il était illégal pour moi de faire visiter le logement parce qu'il était au-delà de 20 h. Est-ce exact?

Dans cette situation, le locataire a raison. La *Loi sur la location à usage d'habitation* considère comme une infraction le fait pour le locateur d'entrer dans le logement locatif en dehors des heures autorisées, soit de 8 h à 20 h, même si un avis d'entrée en bonne et due forme a été présenté. D'autre part, un locataire qui empêche le locateur d'entrer dans le logement après avoir reçu un avis en bonne et due forme commet également une infraction.



Q: L'un de mes locataires a déménagé il y a quelques mois et me doit de l'argent pour le loyer et les services publics. J'ai entendu dire qu'il y avait eu récemment des modifications dans la loi permettant aux locateurs de déposer une demande auprès de la CLI, même si le locataire a déjà déménagé. Est-ce exact?

L'une des nouvelles dispositions de la *Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire* (projet de loi 184) est que les locateurs peuvent désormais déposer une demande (formulaire L10) auprès de la CLI si le locataire a déménagé alors qu'il doit des sommes pour des arriérés de loyer, des services publics impayés, des dommages ou des dépenses encourues en raison de la conduite du locataire, et ce, jusqu'à un an après le déménagement du locataire. Cette disposition est entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2021. Veuillez noter que si votre locataire a déménagé avant le 1^{er} septembre 2021, vous ne pourrez pas déposer de plainte auprès de la CLI. Vous devrez déposer une plainte à la Cour des petites créances.



Q: Je comprends qu'il y a un gel des loyers pour 2021. Quand puis-je remettre un avis d'augmentation de loyer à mes locataires pour 2022? Puis-je remettre un avis maintenant ou dois-je attendre jusqu'au 1^{er} janvier 2022 pour le faire?

Le taux légal d'augmentation des loyers pour 2022 est fixé à 1,2 %. On peut augmenter le loyer s'il s'est écoulé 12 mois depuis la dernière augmentation ou depuis le début de la location. On peut donc remettre un avis d'augmentation de loyer (formulaire N1) 90 jours avant le 1^{er} janvier 2022.



Q: J'ai suivi la procédure d'expulsion et j'ai obtenu une ordonnance de la CLI m'autorisant à expulser le locataire. J'ai déposé l'ordonnance auprès du shérif et une date d'expulsion a été déterminée.

Cependant, lorsqu'il est venu procéder à l'expulsion, il a refusé d'exécuter l'expulsion, car mon ordonnance ne précisait pas le logement locatif exacte n'ai pas précisé qu'il s'agissait d'un logement locatif situé au niveau supérieur du bâtiment. Que puis-je faire maintenant? Puis-je demander une modification de l'ordonnance ou dois-je recommencer le processus?

Malheureusement, vous devrez recommencer le processus. Il n'existe aucun processus permettant de modifier l'ordonnance et tous les autres documents déposés avant l'obtention celle-ci.



Q: J'ai demandé à un locataire de déménager il y a environ 7 mois parce que ma fille allait emménager. Le locataire était réticent à déménager, mais il a fini par le faire. Ma fille a emménagé, mais en raison de son travail, elle doit déménager et je dois relouer le logement. Je crains que mon ancien locataire ne découvre qu'elle ne vit plus dans le logement. Que peut faire l'ancien locataire à ce stade?

Il aurait fallu que votre fille occupe le logement comme résidence principale pendant au moins un an. Si elle ne l'a pas fait, et que le locataire l'apprend, ce dernier pourrait déposer une plainte contre vous au motif que vous avez donné un préavis de mauvaise foi. À compter du 1^{er} septembre 2021, une ordonnance pour cause de mauvaise foi rendue par la CLI peut, selon le cas, ordonner au locateur de verser au locataire la somme correspondant à l'augmentation du loyer pour une période maximale d'un an, d'un montant correspondant à un maximum de 12 mois de loyer facturé à l'ancien locataire, d'un montant correspondant aux frais raisonnables que le locataire a engagés ou engagera, une peine administrative qui ne dépasse pas le plus élevé de 10 000 \$ et de la compétence d'attribution de la Cour des petites créances, et d'autres sanctions jugées appropriées par l'arbitre.



Q: Je dois assister à une audience devant la CLI pour non-paiement de loyer, mais en attendant, mon locataire a déménagé. Dois-je quand même assister à l'audience?

Si vous souhaitez obtenir une ordonnance pour les arriérés de loyer, vous devez quand même assister à l'audience et vous assurer de remplir le formulaire L1 ou L9 dans lequel vous devez indiquer que le locataire a déménagé et mettre à jour le montant dû à la date à laquelle le locataire a quitté les lieux. Un formulaire de demande de règlement anticipé doit être déposé auprès de la CLI pour indiquer que le locataire a quitté les lieux et que le locateur demande une ordonnance pour les arriérés de loyer seulement.



Avis d'augmentation de loyer 2022

Ces dernières semaines, l'augmentation du loyer a été l'un des sujets les plus brûlants au sein de la communauté des petits locataires. Les locataires sont impatients de présenter leurs avis d'augmentation de loyer et de pouvoir compter sur cette augmentation au début de 2022.

Nous rappelons aux locataires que le taux légal d'augmentation, c'est-à-dire le taux d'augmentation maximal que le locateur peut appliquer au loyer (sans avoir à présenter une demande d'approbation à la CLI), est de 1,2 % à compter du 1^{er} janvier 2022.

Le gel des loyers en 2021 aura effectivement changé la date anniversaire de l'augmentation des loyers pour de nombreux contrats de location, puisque la loi permet d'augmenter le loyer une fois tous les 12 mois depuis la dernière augmentation ou depuis que le locataire a emménagé. En janvier 2022, les locataires qui ont augmenté leur loyer pour la dernière fois en janvier 2020 auront attendu 24 mois pour le faire.

Avis d'augmentation de loyer : Les locataires sont tenus de donner un préavis écrit d'au moins 90 jours concernant une proposition d'augmentation de loyer et ils doivent le faire dans la forme prescrite. À cette fin, vous trouverez le formulaire N1 de la CLI et les instructions à <https://tribunalsontario.ca/cli/formulaires/#locateurs-forms>.

Les locataires doivent également respecter les règles relatives à la remise du formulaire N1 au locataire. Remarque : Le locateur **ne peut pas** délivrer l'avis créé à l'aide du formulaire N1 en l'affichant sur la porte du logement du locataire.

Le taux légal de 1,2 % entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2022.

Mises à jour importantes de la CLI

Comme de nouvelles modifications législatives sont entrées en vigueur le 1^{er} septembre 2021 en vertu du projet de loi 184, *Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire*, la CLI a dû mettre à jour les capacités techniques de son site Web. Cependant, elle n'a pas été en mesure d'effectuer une mise à jour complète du site Web. Par conséquent, le formulaire révisé L2, Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire ou en recouvrement d'une somme d'argent, ne sera disponible qu'en format PDF remplissable jusqu'au lancement du nouveau Portail de Tribunaux décisionnels Ontario plus tard cet automne.

Veillez noter qu'il n'est actuellement pas possible de déposer par voie électronique une demande au moyen du formulaire L2 fondé sur une demande présentée en utilisant le formulaire N12, Avis de résiliation de la location parce que le locateur, un acheteur ou un membre de la famille veut occuper le logement locatif, ou le formulaire N13, Avis de résiliation de la location parce que le locateur veut démolir le logement locatif, y effectuer des réparations ou l'affecter à un autre usage, ou lorsque vous réclamez des coûts liés à une entrave importante ou à des services publics. Dans ces cas, vous devez utiliser le formulaire PDF et le soumettre par télécopieur, par la poste ou par courriel.

Pour connaître le numéro de télécopieur, l'adresse postale et l'adresse courriel de la CLI, veuillez consulter la page Web <https://tribunalsontario.ca/cli/communiquer-avec-la-cli/>.

Vous vendez un bien locatif?

La vente d'une propriété comprenant un logement locatif occupé peut s'avérer difficile.

De nombreux obstacles liés à la location peuvent entraver la vente d'une propriété locative, notamment les visites d'acheteurs potentiels et les locataires non coopératifs qui refusent l'accès.

Supposons que vous ayez atteint le stade de la négociation d'une convention d'achat et de vente et que l'acheteur exige la libre possession de la propriété le jour de la clôture de l'entente. Cela demande une réflexion approfondie, des calculs et même des négociations...

L'acheteur accepterait-il une date de clôture fixée à six mois plus tard? L'obtention d'une audience devant la CLI peut prendre jusqu'à six mois.

Si vous concluez une convention d'achat et de vente et que vous acceptez de remettre le formulaire N12 au locataire, l'article 49 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* exige que le locateur dédommage le locataire d'un montant égal à un mois de loyer. Cela signifie que c'est vous qui êtes tenu de payer l'indemnité, et non l'acheteur. L'indemnité doit être versée au locataire au plus tard à la date de résiliation figurant sur le formulaire N12.

Voici les deux meilleures options qui se présentent au locateur :

Si vous devez libérer le logement à la conclusion de la transaction, convainquez le locataire de signer le formulaire N11, Convention de résiliation de la location. Il s'agit d'un accord mutuel pour mettre fin à la location. Cependant, une incitation financière telle que l'offre de payer les frais de déménagement ou le premier mois de loyer est souvent nécessaire pour obtenir l'accord du locataire. Le locateur peut alors faire une demande auprès de la CLI et obtenir une ordonnance de résiliation ex parte ou il peut vendre la propriété avec le locataire en possession et laisser à l'acheteur la responsabilité de présenter le formulaire N12 et de déposer une demande auprès de la CLI. Cela signifie que vous ne vous engagez pas à assurer une

Restez connecté:...



www.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.