



Bulletin trimestriel

Une publication du Landlord's Self-Help Centre

Projet de loi 124, *Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière*

Le printemps dernier, le gouvernement provincial a adopté le plan de l'Ontario pour le logement équitable. Cette stratégie globale constituée de 16 mesures a pour objectif d'aider les personnes à trouver un logement abordable, à accroître l'offre, à protéger les acheteurs et les locataires, et à stabiliser le marché immobilier.

Le plan de l'Ontario pour le logement équitable renvoie précisément aux « mesures de protection des locataires », qui incluent :

- l'élargissement du contrôle des loyers à tous les logements locatifs privés en Ontario;
- le renforcement de la *Loi sur la location à usage d'habitation* afin de mieux protéger les locataires et d'améliorer la prévisibilité du marché locatif pour les locateurs.

Le 24 avril 2017, le ministre du Logement a déposé le projet de loi 124, *Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière*, qui modifie la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*. Cette loi fait partie d'une série découlant du plan de l'Ontario pour le logement équitable. Le projet de loi 124 a été adopté six semaines après son dépôt et il reflète manifestement un changement d'orientation du gouvernement Wynne qui contraste avec la situation de l'an dernier.

Les petits locateurs représentent le marché secondaire du logement et ils fournissent environ 494 400 logements locatifs. Ils font partie intégrante du paysage locatif de l'Ontario, comblant le vide créé par le manque de logements expressément construits pour la location abordable. Il y a un an, la communauté des petits locateurs a accueilli favorablement le rapport à la suite de la consultation « Proposition afin d'encourager les petits locateurs à fournir du logement locatif », car il en ressortait l'intention de contrebalancer la loi et d'uniformiser les règles. Malheureusement, ces promesses ne se sont pas avérées. Le gouvernement est revenu sur ses positions et il vise dorénavant la protection des locataires.

En réponse à une baisse de popularité et en raison d'élections à venir l'an prochain, le gouvernement libéral provincial a entrepris de protéger les locataires des augmentations de loyer astronomiques en élargissant le contrôle des loyers à tous les logements locatifs privés en Ontario. Le projet de loi 124 élimine les exemptions au contrôle des loyers fondées sur la date, qui avaient été prônées par les libéraux comme essentielles à la stimulation de la construction et à la création de nouveaux parcs locatifs. Cette mesure est entrée en vigueur le 24 avril 2017.

Les modifications législatives à la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation (LUH)* frapperont durement la communauté des petits locateurs de l'Ontario et elles compliqueront davantage le cadre d'exploitation déjà onéreux et hautement réglementé des petits locateurs. Voici certaines de ces modifications :

- les logements locatifs qui étaient auparavant exemptés du taux légal d'augmentation des loyers en raison d'exclusions fondées sur la date doivent maintenant se conformer au taux légal d'augmentation des loyers annuels – 1,5 % en 2017;
- les locateurs qui remettent un avis de résiliation pour un logement qu'ils veulent reprendre pour leur « propre usage » devront verser une indemnité au locataire égale à un mois de loyer et ils seront soumis à des règles onéreuses s'ils ont émis cet avis de résiliation de mauvaise foi;
- les locateurs ne peuvent plus demander d'augmentation de loyer supérieure au taux légal justifiée par l'augmentation extraordinaire des frais des services d'utilité publique (en accord avec le plan d'action contre le changement climatique);
- les règles régissant les augmentations de loyer supérieures au taux légal en raison de dépenses en immobilisations seront resserrées;
- un nouveau bail normalisé sera créé et requis;
- les avis de résiliation en cas de deuxième infraction dans un délai de six mois seront clarifiés;
- les dispositions payer-et-rester à la commission de la location immobilière seront clarifiées;
- les exigences relatives aux affidavits seront modifiées;
- il est interdit pour les locateurs de poursuivre d'anciens locataires pour des frais non autorisés.

La liste des modifications ci-dessus n'est pas définitive. Pour de plus amples renseignements, veuillez consulter le projet de loi 124 au lien suivant :

http://www.ontla.on.ca/bills/bills-files/41_Parliament/Session2/b124ra_f.pdf.

Dans le présent numéro des *Nouvelles trimestrielles*, nous mettons l'accent sur plusieurs modifications à la *Loi sur la location à usage d'habitation (LUH)*. Certaines sont entrées en vigueur immédiatement alors que d'autres n'ont pas encore été mises en application.

Dans ce NUMÉRO :



| | |
|---|---|
| Utilisation personnelle par le locateur. . . | 2 |
| Clarification de la disposition payer-et-rester | 2 |
| Un bail normalisé | 2 |
| Contrôle des loyers | 3 |
| Frais de location antérieurs | 3 |
| Les exigences relatives aux affidavits . . . | 2 |
| 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
55, ave University,
bureau 1500
Toronto (Ontario) M5J 2H7

Financé par :



Modifications à la *Loi sur la location à usage d'habitation* : Utilisation personnelle par le locateur

La *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation (LUH)* précise les motifs ou les fondements pour lesquels un locateur a le droit de donner un avis de résiliation. Une justification fondée sur une faute serait par exemple le défaut de paiement du loyer ou des dommages à la propriété, alors que l'utilisation personnelle par le locateur est une justification sans faute. Lorsque la résiliation est basée sur un motif sans faute, le locataire n'a alors pas l'option de rectifier la situation et d'éviter la résiliation.

Une des raisons régulièrement utilisées pour justifier une résiliation de bail est l'utilisation personnelle par le locateur. Le bail doit être résilié, car le locateur ou un membre de sa famille immédiate (que ce soit un parent, un conjoint, un enfant, les parents ou l'enfant du conjoint) désirent occuper le logement à des fins d'habitation. Résilier un bail en raison de l'utilisation personnelle par le locateur donne au locataire la possibilité de résilier le bail à une date antérieure à la date de fin de bail initialement prévue, ainsi que de quitter le logement à condition d'envoyer un préavis écrit 10 jours avant la date de départ en remplissant le formulaire N9 de la Commission de la location immobilière. La période de préavis est de 60 jours avant la date de fin de bail. S'il y a un contrat de location d'une durée déterminée entre le locateur et le locataire, il doit être respecté et la période de préavis doit correspondre à la date de fin du contrat.

Pour tous les cas de justification d'utilisation personnelle par le locateur, il y a lieu de se demander si l'avis est donné de bonne foi. Est-ce que ce besoin justifie de bonne foi la résiliation ou est-ce une excuse pour reprendre possession du logement pour d'autres raisons, par exemple en raison d'un conflit avec le locataire, que le locateur désire garder secrètes; ou parce que le locateur désire relouer le logement à un prix plus élevé?

Le renforcement de la protection des locataires était l'objectif des modifications récentes à la *Loi sur la location à usage d'habitation* tout en respectant le droit des locateurs à résilier un bail pour son utilisation personnelle. Les modifications à la loi visent à mettre fin aux abus d'évictions justifiées par l'utilisation personnelle du locateur. À la suite de la modification de la loi, les locateurs devront satisfaire des exigences additionnelles afin de résilier un bail pour une utilisation personnelle du locateur ou d'un membre de sa famille. De façon plus détaillée :

- un engagement écrit que le locateur ou sa famille habiteront dans le logement pour une durée minimale d'un an;
- le locateur doit verser une indemnité au locataire égale à un mois de loyer ou lui offrir un autre logement jugé acceptable;
- il est possible de présumer, à moins que le contraire ne puisse être prouvé selon toute probabilité, que le locateur a donné un avis de résiliation de mauvaise foi si, dans un délai d'un an :
 - a) le locateur place une annonce afin de louer le logement;
 - b) signe une entente de location pour le même logement avec une personne autre que l'ancien locataire;
 - c) met en vente le logement ou l'édifice dans lequel se situe le logement;
 - d) démolit le logement ou l'édifice dans lequel se situe le logement;
 - e) entreprend des démarches afin de convertir le logement ou l'édifice dans lequel se situe le logement pour un usage autre que résidentiel.
- seuls les locateurs individuels (aucune entreprise) peuvent utiliser ce motif afin d'expulser un locataire;
- il existe de nouveaux recours lorsqu'un locateur expulse un locataire sans verser de compensation.

Les modifications mentionnées ci-dessus n'ont pas encore été mises en application afin de permettre à la Commission de la location immobilière de faire les changements nécessaires.

Clarification de la disposition payer-et-rester

La clarification de la disposition payer-et-rester en vertu de l'article 74 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation (LUH)* est une modification technique visant à améliorer les procédures de la Commission de la location immobilière relativement aux mesures à prendre lorsque les sommes dues ont été acquittées.

Habituellement, lorsqu'un locateur dépose une requête à la Commission de la location immobilière (CLI) en raison d'un avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer (N4) et qu'il obtient une ordonnance, le locataire peut verser la totalité des montants dus et déposer une motion auprès de la CLI afin d'annuler l'ordonnance, et ce avant l'exécution de l'ordonnance d'expulsion.

Cette clarification découle de situations où l'ordonnance d'expulsion était suspendue en raison d'une motion déposée par le locataire, et ce même s'il n'avait pas versé la **totalité des sommes dues**.

La modification exige maintenant que la CLI n'accepte que les motions visant la suspension d'une ordonnance d'expulsion indiquant que le montant total d'arriéré de loyer a bien été payé (et nécessitera probablement une preuve de paiement). La vigilance accrue engendrée par cette condition devrait améliorer le cadre d'exploitation des locateurs.

Nouveau! Un bail normalisé

Une autre modification du projet de loi 124 est l'obligation d'avoir un bail normalisé pour certains types de locations résidentielles. Le bail normalisé sera rédigé en langage simple et il permettra aux locateurs d'ajouter ou d'inclure des clauses spécifiques à leur entente individuelle. Par exemple, ils pourront indiquer dans le bail normalisé que le locataire s'engage à tondre le gazon. Des clauses uniques qui entrent en conflit avec les dispositions de la loi ne seront pas applicables.

De plus, de nouveaux règlements ont été mis en place en ce qui a trait à la remise du bail normalisé. Ceux-ci incluent :

- dans l'éventualité où un locateur ne fournirait pas de bail normalisé dans un délai de 21 jours suivant la requête écrite du locataire, celui-ci pourrait retenir une somme équivalente à un mois de loyer jusqu'à ce que le locateur fournisse le bail;
- dans l'éventualité où un locateur ne fournirait pas de bail normalisé dans un délai de 30 jours suivant la retenue du montant du loyer, le locataire ne serait plus dans l'obligation de payer le loyer retenu;
- un locataire qui n'aurait pas reçu de bail normalisé pourrait résilier la location à tout moment à condition de donner un préavis de 60 jours.

La disposition sur le bail normalisé n'a pas encore été mise en application. Le ministre du Logement s'est engagé à consulter les intervenants afin d'aider à l'élaboration du formulaire.

Le bail normalisé prescrit par le gouvernement sera requis pour toute nouvelle entente de location et pour tout renouvellement de location. Un bail qui est actuellement en vigueur pour un locataire occupant sera remplacé par un bail normalisé lors du renouvellement.

Modifications à la *Loi sur la location à usage d'habitation* : contrôle des loyers

Élargissement du contrôle des loyers

La *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (LUH) a été modifiée en vertu du projet de loi 124 afin d'élargir le contrôle des loyers en éliminant les exemptions en raison de la date qui s'appliquaient à certains logements locatifs. Ainsi, tous les logements locatifs privés seront soumis aux règles concernant le taux légal d'augmentation des loyers (tel que 1,5 % en 2017).

En date du **20 avril 2017**, en vertu du projet de loi 124, *Une loi qui modifie la loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, les propriétés qui n'étaient auparavant pas soumises au contrôle des loyers et au taux légal d'augmentation des loyers en raison de la date y sont dorénavant assujetties. Ces propriétés **autrefois exemptées** incluaient les situations suivantes :

- les logements locatifs qui n'ont été occupés à aucune fin avant le 17 juin 1998 – il s'agit soit d'un nouvel immeuble (fréquemment un immeuble en copropriété) construit depuis 1998 ou d'un immeuble plus ancien ayant un nouveau logement ou n'ayant jamais été occupé, que ce soit à vocation résidentielle ou autre, avant le 17 juin 1998;
- un logement locatif qui n'a pas été loué depuis le 29 juillet 1975 – seul le propriétaire a utilisé ou occupé le logement depuis 1975;
- aucune partie d'un immeuble, d'un parc de maisons mobiles ou d'une zone résidentielle à baux fonciers n'a été occupée à des fins d'habitation avant le 1^{er} novembre 1991 – l'immeuble avait probablement une vocation commerciale avant 1991, puis il a été converti en immeuble résidentiel.

Ces modifications sont entrées en vigueur avec la sanction royale. Les modifications législatives prennent en compte les avis d'augmentation de loyer donnés par les locataires en date du 20 avril 2017 ou après :

- un avis d'augmentation de loyer supérieure au taux légal, donné en date du 20 avril 2017 ou après, mais avant la sanction royale, serait plafonné à un montant équivalent au taux légal suite à l'adoption de la loi;
- en ce qui a trait *aux avis d'augmentation de loyer donnés avant le 20 avril 2017, l'avis serait encore valide* et le locateur pourrait aller de l'avant avec l'augmentation de loyer prévue dans l'avis.

Ces modifications obligent les locataires à rembourser toute augmentation de loyer supérieure au taux légal en vigueur remise à partir du 20 avril 2017, et elles permettent aux locataires de déduire ces montants des loyers futurs dans l'éventualité où le locateur ne rembourserait pas les montants.

Coûts liés au carbone

Les règles régissant les augmentations de loyer supérieures au taux légal de la Commission de la location immobilière fondées sur des augmentations extraordinaires des coûts d'exploitation ont changé sous la *Loi sur la location à usage d'habitation*, en vertu des amendements contenus dans le projet de loi 124 en ce qui a trait aux coûts extraordinaires des services d'utilité publique.

Auparavant, les locataires avaient le droit de demander une augmentation de loyer supérieure au taux légal lorsqu'il y avait une augmentation extraordinaire des coûts des services d'utilité publique. Les augmentations extraordinaires étaient définies comme des augmentations du coût des services d'utilité supérieures au taux légal d'augmentation des loyers plus 50 % du taux légal. À la suite de l'adoption du projet de loi 124, les locataires ne pourront plus demander des augmentations supérieures au taux légal pour ces raisons.

Cette modification indique clairement l'importance d'exclure le coût des services d'utilité publique lors de la négociation du loyer avec un nouveau locataire. Ce changement a pour but de « protéger les locataires contre les coûts liés au carbone » et il est entré en vigueur le 24 avril 2017 avec la modification du Règlement de l'Ontario 516/16, Dispositions générales.

Dépense en capital admissible

Le projet de loi 124 a mis en vigueur les modifications à la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (LUH), ce qui permet au gouvernement de resserrer les règles en ce qui a trait aux augmentations de loyer supérieures au taux légal fondées sur les dépenses en capital.

Le gouvernement créera un pouvoir de réglementation qui précisera les circonstances dans lesquelles les dépenses en capital normalement admissibles ne le seront pas.

Frais de location antérieurs

Le projet de loi 124 a modifié la *Loi sur la location à usage d'habitation* (LUH) afin de préciser qu'il est interdit aux locataires de percevoir des loyers, des frais ou des pénalités supplémentaires d'anciens locataires si ceux-ci ont quitté le logement locatif en accord avec l'avis donné par le locateur.

Les dispositions relatives aux infractions à la loi LUH, l'article 234 (1), ont été modifiées et elles se lisent maintenant comme suit :

*Une personne est coupable d'une infraction si elle (1) exige ou perçoit des montants d'un locataire actuel, potentiel ou **ancien**, d'un sous-locataire actuel ou potentiel, d'un cessionnaire actuel ou potentiel en infraction à l'article 134;*

Cette clarification reflète une jurisprudence constante et elle doit être en accord avec l'article 134 (1,1) qui déclare :

(1,1) aucun locateur ne peut directement ou indirectement, et ce en ce qui a trait à tous les types de logements locatifs, percevoir ou exiger, ou tenter de percevoir ou d'exiger des montants d'argent d'un ancien locataire d'un logement locatif prétendant que ces montants sont des loyers relativement à

- (a) toute période postérieure à la fin de la location et au moment où le locataire a quitté le logement locatif ; ou*
- (b) toute période postérieure à la fin de la participation du locataire à la location et au moment où le locataire a quitté le logement locatif.*

Un autre changement qui n'est pas encore en vigueur prévoit une modification additionnelle afin de définir les frais et les tarifs qu'il est interdit aux locataires d'exiger des anciens locataires.

Les exigences relatives aux affidavits

Les règles régissant les affidavits ont été modifiées pour simplifier les procédures de la Commission de la location immobilière conformément aux propositions contenues dans le projet de loi 124.

Un affidavit doit être joint à la requête déposée à la Commission de la location immobilière pour différentes situations. Les modifications permettront aux bureaux de la Commission de la location immobilière (CLI) de prendre des décisions sur place lorsque des déclarations écrites plutôt que des affidavits leur seront soumises en lien avec une requête ou une résolution, à la discrétion du CLI.

Fournir des informations fausses ou erronées dans tout document déposé à la CLI constituera toujours en une infraction et cela entraînera des pénalités en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

Conseils utiles

L'article 68 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* sera modifié afin de faciliter l'expulsion en cas de deuxième infraction. La date de la modification est indéterminée pour le moment. Dans le présent numéro des conseils pratiques, nous discuterons du processus complexe qu'est l'expulsion en cas de deuxième infraction, et de quelle façon les nouvelles modifications changeront ce processus.

Première infraction – Il est important que les locataires comprennent le processus à suivre lors d'une première infraction avant de discuter des modifications législatives à venir à l'**article 68** – nouvelle contravention dans un délai de six mois suivant la date où un « premier avis de résiliation N5 » a été donné (en vertu des articles 62, 64 ou 67 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*).

Un locateur peut donner à un locataire un avis de résiliation (premier N5) pour la location si :

1. le locataire, son invité ou un autre occupant cause intentionnellement ou par sa négligence des dommages au logement ou à l'ensemble d'habitation (article 62);
2. le locataire, son invité ou un autre occupant du logement locatif entrave la jouissance raisonnable de l'ensemble d'habitation par le locateur ou un autre locataire ou entrave un autre droit, privilège ou intérêt légitime de l'un ou l'autre (article 64);
3. le surpeuplement continu du logement locatif contrevient à des normes légales relatives à la salubrité, à la sécurité ou à l'habitation (article 67).

L'avis de résiliation (premier N5) doit :

- déterminer une date de résiliation d'au moins **20 jours** suivant la remise de l'avis au locataire;
- établir les motifs de la résiliation; et
- informer le locataire qu'il dispose de **sept (7) jours** pour rectifier les problèmes mentionnés dans le formulaire N5 ou qu'il doit déménager au plus tard à la date de résiliation.

Le **premier avis de résiliation N5 s'annule** si le locataire rectifie TOUS les problèmes mentionnés dans l'avis dans un délai de **sept jours** suivant la réception de l'avis. Si le locataire ne rectifie pas tous les problèmes, le locateur peut déposer une requête à la Commission de la location immobilière pour résilier la location et expulser le locataire au huitième jour suivant la réception de l'avis par le locataire. Si vous négligez de respecter le nombre réglementaire de jours, la Commission de la location immobilière rejettera votre plainte et vous devrez recommencer du début. L'avis de résiliation N5 expire **30 jours** suivant la date de résiliation indiquée sur l'avis.

Deuxième infraction dans un délai de six mois

À l'heure actuelle, en vertu de l'article 68 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, si un locataire annule l'avis N5 par la rectification de tous les problèmes indiqués dans un délai de sept jours suivant la réception de l'avis, et si un autre problème survient dans un délai de six mois suivant l'émission du premier avis N5, le locateur peut donner au locataire un deuxième avis N5 **non révocable**. Le premier avis doit être annulé avant qu'un deuxième avis ne puisse être remis.

L'article 68 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* sera modifié afin de préciser que le premier avis de résiliation **doit être annulé** afin de pouvoir donner un deuxième avis de résiliation non révocable à l'intérieur d'un délai de six mois. **La date d'entrée en vigueur de la modification est pour le moment indéterminée.**

La modification supprime l'obligation de démontrer que le premier avis de résiliation a été annulé en raison de la conformité du locataire. En revanche, le locateur n'aura qu'à attendre **sept jours** après la date de remise du premier avis de résiliation N5 avant de remettre le deuxième avis.

La date de résiliation inscrite sur le deuxième avis de résiliation N5 doit respecter un délai d'au moins **14 jours** suivant la remise de l'avis et le locataire n'a pas la possibilité de rectifier le problème ou d'annuler le deuxième avis. Le locateur peut déposer une requête à la Commission de la location immobilière à n'importe quel moment suivant la remise du deuxième avis de résiliation N5 au locataire.

Les premier et deuxième avis de résiliation doivent être valides

Même si les modifications à la *Loi sur la location à usage d'habitation* faciliteront l'expulsion en cas de deuxième infraction, **les premier et deuxième** avis de résiliation N5 doivent être valides afin d'obtenir une ordonnance de résiliation. Il est important que les avis N5 soient remplis correctement. L'avis de résiliation doit être daté et servi correctement, en plus de contenir des informations détaillées sinon un membre de la Commission pourrait le considérer comme déficient et non valide juridiquement.

Motifs de la résiliation – L'article 43 (2) de la *Loi sur la location à usage d'habitation* mentionne que l'avis de résiliation doit exposer les motifs de la résiliation ainsi que les détails y afférents. L'affaire *Ball contre Metro Capital Property* de la Cour divisionnaire a jugé que les motifs et les détails de la résiliation devraient comprendre la date et l'heure auxquelles les comportements allégués ont été commis. La Cour divisionnaire a jugé que les avis de résiliation, particulièrement les avis révocables tels que le N5, sont annulés s'ils ne contiennent pas certaines informations, dont la date et l'heure. L'ordonnance stipule que « les informations à fournir doivent inclure la date et l'heure auxquelles les comportements allégués reprochés ont eu lieu ainsi qu'une description détaillée de la conduite alléguée du locataire ». Les décisions de la Cour divisionnaire lient les membres de la Commission et elles doivent être respectées. Il faut décrire de façon détaillée ce que le locataire, un invité ou un autre occupant du logement locatif a fait pour entraîner la remise d'un avis de résiliation au locataire. Mentionner qui, du locataire, d'un invité ou d'un autre occupant, a commis les actes répréhensibles. Pour chaque événement mentionné, préciser la date et l'heure à laquelle l'incident est survenu, ce qui s'est passé, qui était concerné, etc. S'il s'agit du premier avis N5 remis au locataire, il doit contenir toutes les informations nécessaires afin que le locataire puisse annuler l'avis. Si vous avez besoin d'espace additionnel, vous pouvez joindre une feuille additionnelle au formulaire N5.

Conseils

- Un deuxième avis N5 ne doit pas être remis si le premier avis N5 n'est pas rectifié. Votre dossier ne sera pas renforcé par la remise d'un second avis N5.
- Si un second avis non révocable est remis et qu'un membre de la Commission détermine que le premier avis n'était pas valide, votre requête sera rejetée.
- Lors de votre audience, présentez des témoins et des documents qui prouvent les détails mentionnés dans l'avis N5.
- Le processus d'expulsion N5 est très complexe. En raison des aspects très techniques de l'avis N5, plusieurs erreurs sont couramment commises et plusieurs requêtes doivent être rejetées.

Le saviez-vous?

Q : J'ai remis un avis d'augmentation du loyer de 4 % à mes locataires le 1^{er} mai 2017. J'ai utilisé le formulaire N2 pour cet avis, car ma propriété n'est pas soumise à la réglementation relative au taux légal d'augmentation de loyer, puisqu'elle a été construite après 1998. Mes locataires ont répondu qu'ils n'ont pas à payer cette augmentation et qu'ils paieront uniquement le taux légal d'augmentation. Ont-ils le droit de faire cela?

Dans ce cas, les locataires ont raison. En vertu du projet de loi 124, *Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière*, le contrôle des loyers s'applique à tout logement locatif résidentiel privé dont ceux construits après 1998 ainsi que les deux autres exemptions fondées sur les dates qui sont entrées en vigueur le 20 avril 2017. Donc, si l'avis d'augmentation de loyer est remis **à compter du 20 avril 2017**, les locataires n'ont pas l'obligation de payer le montant prescrit dans l'avis et ils n'auront qu'à payer le taux légal d'augmentation de loyer.



Q : J'ai remis à mon locataire un avis d'augmentation de loyer en mars 2017. L'augmentation de loyer était supérieure au taux légal d'augmentation, car mon logement est exempté du contrôle des loyers. En vertu du nouveau règlement qui élimine les exemptions du taux légal d'augmentation des loyers, est-ce que j'ai encore le droit de demander l'augmentation qui a été prescrite dans l'avis?

Dans le cas présent, étant donné que l'avis a été remis avant le 20 avril 2017, ce dernier est valide et les locataires auront à payer le montant d'augmentation prescrit dans l'avis.



Q : Un de mes locataires déménage et j'ai l'intention de relouer le logement, mais je me demande si j'ai le droit d'augmenter le loyer ou si je dois le maintenir au même prix pour le nouveau locataire. J'ai entendu dire que la loi avait été modifiée en ce qui a trait au contrôle des loyers. Comment ces modifications s'appliquent-elles à un nouveau locataire qui emménage?

La nouvelle disposition d'élimination du contrôle des loyers n'a pas été modifiée par le nouveau règlement, ce qui veut dire que les locateurs peuvent encore établir un nouveau prix pour le loyer lorsqu'une location se termine et que le logement locatif devient vacant.



Q : Je loue ma maison à un locataire depuis quelques années, mais pour des raisons personnelles, je vais devoir y emménager. Quelles sont les étapes à suivre pour résilier la location dans ce cas-ci?

Selon la loi actuelle, si le locateur demande de bonne foi la reprise de possession du logement locatif pour une occupation résidentielle pour lui-même, son conjoint, un enfant ou un membre de sa famille, le locateur doit remettre au locataire le formulaire d'avis de résiliation (N12) et il doit donner au minimum 60 jours d'avis qui se terminent à la fin de la location ou du mandat. Par contre, il y a de nouvelles règles comprises dans le projet de loi 124 qui, une fois proclamées, incluront des obligations additionnelles pour les locateurs lors de la résiliation d'une location pour les motifs mentionnés ci-dessus. En vertu de la nouvelle réglementation, les locateurs devront dédommager les locataires avec l'équivalent d'un mois de loyer ou ils devront offrir aux locataires un autre logement locatif acceptable. Le locateur ou un membre de sa famille immédiate devra fournir des preuves écrites de son intention d'habiter le logement pour une durée minimale d'un an.

Q : Je suis un locateur depuis maintenant plusieurs années et j'ai toujours utilisé le même bail que j'avais rédigé moi-même. Est-ce que j'ai le droit de continuer à utiliser ce bail?

Selon la loi actuelle, les locateurs ont le droit de rédiger leurs propres baux ou d'utiliser différents types de formulaires de contrat de location. Un contrat de location peut être oral, écrit ou implicite. En vertu de la nouvelle *Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière*, les locateurs seront tenus d'utiliser un bail normalisé pour certains types de location résidentielle qui seront définis par le gouvernement. Le bail normalisé permettra aux locateurs et aux locataires d'ajouter des clauses additionnelles et certaines dispositions pourvu qu'elles soient légales. Voici des exemples de dispositions additionnelles : le locateur devra fournir une copie du bail au locataire dans les 21 jours suivant la signature; si le locateur ne fournit pas de copie du bail dans les 21 jours suivants la signature, le locataire peut retenir l'équivalent d'un mois de loyer jusqu'à ce que le locateur redonne une copie du bail. Si le locateur ne fournit pas le bail normalisé dans les 30 jours suivants la retenue du loyer, le locataire ne sera pas tenu de repayer le montant retenu; un locataire n'ayant pas reçu de bail normalisé est autorisé à résilier en tout temps la location à condition de donner un préavis de 60 jours.



Q : J'avais un locataire qui ne payait pas son loyer. J'ai alors dû lui remettre le formulaire N4 — Avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer. Le locataire a choisi de ne pas payer le loyer, mais de quitter le logement à la date de résiliation sans donner de préavis. J'aimerais demander une indemnisation à la Cour des petites créances pour les arriérés de loyer et pour les loyers additionnels dus jusqu'à ce que je trouve un nouveau locataire. Quelles sont mes chances d'obtenir ces sommes de la part du locataire?

Selon la loi actuelle, il est interdit aux locateurs de percevoir, d'exiger ou de tenter d'exiger ou de percevoir de la part d'un locataire des frais, des primes, une commission, des bonus, des pénalités, des acomptes pour clés ou d'autres montants similaires en rapport avec le logement. Cette disposition ne s'applique pas aux anciens locataires. Une des modifications proposées en vertu du projet de loi 124 précisera que les locateurs n'ont pas le droit de percevoir de loyers additionnels, de frais ou de pénalités de la part d'un ancien locataire. Dans votre situation, vous ne seriez pas en mesure de demander des loyers additionnels après la date de résiliation si votre locataire a libéré le logement en réponse à votre avis de résiliation.



Q : Les frais relatifs à mes services d'utilité publique ont augmenté de façon significative et je prévois de déposer une requête à la Commission de la location immobilière pour une augmentation de loyer supérieure au taux légal d'augmentation en lien avec l'augmentation du coût des services d'utilité publique. Comment dois-je procéder?

Cette situation fait référence à une disposition qui sera modifiée en vertu du projet de loi 124 lorsqu'il sera proclamé. Selon ces nouvelles règles, les locateurs n'auront plus le droit de déposer une requête pour une augmentation supérieure au taux légal justifiée par des augmentations extraordinaires des coûts des services d'utilité publique. Cette mesure vise à atténuer l'impact des coûts liés au carbone sur les locataires et elle a été mise en application en date du 24 avril 2017 grâce à l'amendement du Règlement de l'Ontario 516/06.

Quoi de neuf?

Modification à la *Loi sur la location à usage d'habitation* – combiner les ordonnances et les accords de médiation

Si vous avez déjà suivi le processus à la suite du dépôt d'une requête pour non-paiement du loyer ou en cas de dommages, vous êtes maintenant au fait de la confusion qui peut exister autour des ordonnances conditionnelles et des accords de médiation. Lorsqu'un locateur et un locataire tentent de régler un problème par la médiation, le locataire doit respecter certaines conditions, faute de quoi le locateur a la possibilité de poursuivre la résiliation pour les mêmes motifs mentionnés dans la requête initiale. Si les parties refusent d'aller en médiation et qu'elles se préparent pour l'audience, elles reçoivent parfois une ordonnance conditionnelle qui interdit la résiliation de la location dans l'éventualité où le locataire respecte l'ordonnance.

L'article 78 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* est une disposition qui permet au locateur de déposer une requête à la Commission de la location immobilière sans remettre d'avis au locataire afin d'obtenir le droit de résilier la location et d'expulser le locataire. L'article 78 (3) stipule ce qui suit :

Requête fondée sur une ordonnance antérieure ou sur un règlement obtenu par la médiation

78 Ordonnance de paiement

(3) dans une requête présentée en vertu du paragraphe (1), le locateur peut en outre demander à la Commission de rendre une ordonnance de paiement en vertu du paragraphe (7) si les critères suivants sont respectés :

1. le locateur a demandé une ordonnance de paiement de l'arriéré de loyer ou une compensation pour la réparation ou le remplacement de la propriété endommagée lorsqu'il a présenté la requête antérieure visée à la disposition 1 du paragraphe (1);

l'article 194 ou une ordonnance rendue à l'égard de la requête antérieure exige que le locataire paie le loyer en tout ou en partie de l'arriéré de loyer ou une compensation pour la réparation ou le remplacement de la propriété endommagée. 2006, chapitre 17, paragraphe 78 (3).

Les changements apportés par le projet de loi 124 sont surlignés dans le texte ci-dessus. Ces changements entreront en vigueur à leur proclamation. Le but est d'aider à réduire les coûts, de simplifier la mise en application des ordonnances et d'accroître l'efficacité globale.

Taux légal d'augmentation des loyers en 2018

Le taux légal d'augmentation des loyers en 2018 a été établi à 1,8 %. Il représente le taux d'augmentation maximal que les locateurs peuvent appliquer au loyer d'un locataire sans l'approbation de la Commission de la location immobilière.

Pour de plus amples renseignements, visitez le site Web suivant :

<https://news.ontario.ca/mho/fr/2017/06/lontario-plafonne-le-taux-daugmentation-des-loyers-des-locataires.html>

Consultation publique sur la réglementation des locations à court terme à Toronto

Le Comité exécutif de Toronto entamera une consultation publique sur le projet de règlement applicable aux locations à court terme du type Airbnb. Ce projet de règlement a pour but de :

- modifier le règlement de zonage de la ville afin de créer une nouvelle catégorie d'utilisation des terres nommée « location à court terme » qui sera permise dans les résidences principales de la ville;
- interdire les locations à court terme qui ne sont pas dans la résidence principale d'une personne;
- délivrer un permis aux compagnies qui facilitent des activités de locations à court terme comme Airbnb;
- inscrire toute personne qui exploite une location à court terme dans sa maison.

Le cadre de zonage proposé permettrait toute location à court terme dans la résidence principale de tout propriétaire ou locataire pourvu que la propriété soit située dans une zone résidentielle ou une zone à usage mixte, ainsi que dans tous les types d'immeubles résidentiels.

Le terme « location à court terme » décrit généralement toute location d'une résidence d'une durée d'au plus 28 jours consécutifs. Toute location d'une durée de 29 jours consécutifs ou plus est considérée comme une location à long terme. Cette option de location peut se révéler intéressante pour les petits locateurs et elle n'est pas soumise aux mêmes règlements que la location à long terme.

Le projet de règlement stipule que les personnes pourraient louer jusqu'à trois pièces séparément à l'intérieur d'un même logement ou l'ensemble du logement, de même que les deuxièmes suites légales. Par contre, le logement **doit** être la résidence principale sinon la location à court terme ne serait pas permise. Cette limitation a pour but de restreindre la conversion de logement à long terme en location pour le tourisme.

Les entreprises de location à court terme auraient à déclarer à la Ville les informations en lien avec leurs activités de location chaque trimestre, en plus de partager les informations à propos de certaines inscriptions à la demande de la Ville, d'enlever certaines inscriptions et de payer un droit de permis.

En plus du projet de règlement, la mise en place d'un hôtel et d'une taxe sur la location à court terme est envisagée, à condition que la province attribue l'autorité législative de la faire à la Ville en modifiant la *Loi sur la cité de Toronto*.

Si le projet de règlement est adopté, près de 7 600 des 11 000 propriétés louées en 2016 pourraient poursuivre leurs activités dans leur résidence principale. Consultez le site Web suivant pour plus d'information à propos des locations à court terme à Toronto : <http://www1.toronto.ca/wps/portal/contentonly?vgnextoid=deb7415ca6b69510VanVCM1000071d60f89RCRD>.



follow us on
twitter

@LSHC1

facebook

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 juridique