



Bulletin trimestriel

Une publication du Landlord's Self-Help Centre

Consultations sur le formulaire de bail standard

La province de l'Ontario élabore un nouveau formulaire de bail standard, conformément au projet de loi 124, qui modifie la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation.

L'utilisation du formulaire de bail standard n'est pas encore promulguée. Cependant, lorsqu'il entrera en vigueur, le formulaire aidera à éclaircir et à clarifier les diverses conditions générales que l'on trouve souvent dans les contrats de location. Toute entente de location résidentielle écrite conclue entre des locateurs et des locataires après l'entrée en vigueur du formulaire de bail standard devra être consignée en utilisant celui-ci.

Le formulaire de bail standard devrait créer un certain degré d'uniformité dans l'ensemble du secteur de la location résidentielle en incluant les dispositions standard et les informations sur les clauses qui devraient être incluses dans les contrats de location. Son but est d'éliminer l'existence de modalités qui pourraient ne pas être conformes à la Loi sur la location à usage d'habitation.

Les catégories de location prescrites doivent être décrites et les locateurs devront utiliser le formulaire de bail standard propre à leur catégorie de location. Le formulaire de bail standard initial ne s'appliquera pas aux maisons de soins, aux sites de location de terrains ni aux parcs de maisons mobiles, à la plupart des logements sociaux ni à d'autres locations particulières telles que définies par le ministère du Logement.

En plus d'une section d'information générale, le formulaire de bail standard inclura des sections de renseignements obligatoires telles que :

- les parties au bail;
- la description du logement locatif;
- le type et la durée de la location;
- les détails de la location (ce qui est inclus et ce qui ne l'est pas);
- les signatures de toutes les parties concernées.

Il offrira également aux locateurs et aux locataires la possibilité de créer d'autres conditions supplémentaires afin de préciser les droits et les responsabilités propres au logement locatif ou à la propriété. Toutefois, cela ne signifie pas que les parties seront autorisées à accepter des modalités incompatibles avec la Loi sur la location à usage d'habitation.

Dans le but d'éviter les incohérences, le ministère du Logement établira également une liste de conditions supplémentaires parmi lesquelles les locateurs et les locataires pourront choisir. Par exemple, si un locateur et un locataire décident d'inclure une condition concernant le tabagisme dans le logement locatif et que cette question est traitée dans la liste du ministère, ce terme devra être utilisé **tel quel** dans la section sur les renseignements supplémentaires.

L'un des changements importants qui découleront de ce formulaire de bail standard inclut l'exigence que le bail soit signé avant la date d'emménagement du locataire. Si une convention de location écrite n'est pas fournie au locataire avant la date d'emménagement, le locataire pourra en faire la demande. Le propriétaire aura alors 21 jours pour la fournir. Après 21 jours à compter de la date de la demande, le locataire est autorisé à ne pas verser le loyer jusqu'à ce que cette demande ait été satisfaite.

Si le locateur ne satisfait pas à la demande dans les 30 jours suivants la date à laquelle le locataire a retenu le paiement du loyer, le paiement du loyer sera annulé et le locataire pourra conserver l'argent. Le locataire peut également décider de ne pas signer la convention de location et donner plutôt un préavis de départ.

Le ministère du Logement a invité le public à commenter l'élaboration du formulaire de bail standard l'automne dernier et il a invité les intervenants du secteur à participer au processus de consultation, à fournir des commentaires sur le contenu du formulaire de bail standard et à aider à l'élaboration des conditions supplémentaires.

Le LSHC a participé au processus de consultation des parties prenantes en représentant les intérêts de la communauté des propriétaires de petits immeubles.

Dans ce NUMÉRO :



Votre avis de résiliation contient-il suffisamment de détails? 2

Toronto adopte un règlement sur la location de courte durée 2

CONSIDÉRATIONS DE RESPECT DE LA VIE PRIVÉE : les aires communes 3

L'augmentation des loyers 2018 . . 3

Conseils utiles 4

Le saviez-vous? 5

Vidéos d'apprentissage à l'intention des propriétaires 6

Forum d'apprentissage des propriétaires 2018 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 :



Votre avis de résiliation contient-il suffisamment de détails?

Le paragraphe 43 (2) de la Loi sur la location à usage d'habitation stipule que « si l'avis est donné par le locateur, il expose également les motifs de la résiliation, ainsi que les détails y afférents, et informe le locataire de ce qui suit... » Cependant, de nombreuses demandes déposées par les locateurs auprès de La Commission de la location immobilière sont rejetées par manque de précision.

Si vous décidez de présenter à votre locataire l'un des avis suivants :

- Avis de résiliation N5 de la location en raison d'entrave à la jouissance raisonnable, de dommages ou de surpeuplement
- Avis de résiliation de la location N6 en raison d'actes illicites ou d'assertion inexacte quant au revenu pour un logement à loyer indexé sur le revenu
- Avis de résiliation de la location N7 en raison de dommages graves au logement locatif ou à l'ensemble d'habitation
- Avis de résiliation N8 de la location à la fin du terme

vous remarquerez une section intitulée « Explication des motifs du présent avis ».

Il ne suffit pas d'inscrire seulement l'information de base et de croire que vous pourrez donner de plus amples explications lors de l'audience. Si cette partie de l'avis n'est pas remplie avec autant d'informations et de détails que possible, il y a de fortes chances que la demande soit rejetée et que vous deviez recommencer le processus.

Il est conseillé que les propriétaires tiennent un registre ou un journal détaillant les événements. Par exemple :

15 novembre 2017 à 3 h

La locataire de l'unité A a appelé pour se plaindre des bruits provenant de l'unité B. Elle a été réveillée et surprise par des cris et des hurlements. Sa jouissance et la jouissance de son nouveau-né ont été perturbées.

29 novembre 2017 à 17 h 30

La locataire de l'unité A a téléphoné pour se plaindre de la fumée de cigarette provenant de l'unité B. Elle m'a informé que ce n'était pas la première fois, mais qu'elle avait parlé avec le locataire de l'unité B dans l'espoir de résoudre le problème. Or cela n'a rien donné. L'immeuble est sans fumée et le locataire de l'unité A s'inquiète de sa santé et de celle de son enfant.

Une fois que vous avez recueilli suffisamment d'informations sur la prétendue conduite offensive, vous pouvez l'inscrire dans la section « Explication des motifs du présent avis » afin de signifier cela au locataire causant des problèmes. Vous n'êtes pas limité au tableau inclus dans l'avis. Si vous avez besoin de plus d'espace que fournit par la section, écrivez simplement VOIR PIÈCE JOINTE dans le tableau de l'avis et incluez les pages supplémentaires. Il est important d'inclure dans l'avis toutes les questions problématiques.

Le conseil municipal de Toronto adopte un règlement sur la location de courte durée

Le 6 décembre 2017, le conseil municipal de Toronto a adopté, par un vote de 40-3, de nouvelles règles pour régir l'industrie de la location de courte durée à Toronto. Les nouvelles règles entreront en vigueur le 1er juillet 2018 et elles limiteront la location de courte durée à la résidence principale d'un particulier (propriétaire ou locataire).

Les règlements de la Ville de Toronto créeront une nouvelle catégorie de zonage pour les locations courte durée et ils obligeront les hôtes à payer à la Ville des frais d'inscription annuels de 50 \$. La Ville maintiendra un registre central de toute personne qui loue sur le marché de courte durée.

Les règlements permettent aux hôtes de louer jusqu'à trois chambres dans leur résidence principale ou de louer entièrement leur maison. Cependant, ils ne sont pas autorisés à louer des unités secondaires. Les propriétaires et les locataires sont autorisés à effectuer des locations de courte durée; les locataires doivent se conformer aux règles établies par la Loi sur la location à usage d'habitation (LLUH) qui incluent la sous-location non autorisée et la condition de ne pas faire davantage d'argent à partir de locations de courte durée que ce qui est payé pour le loyer mensuel réel.

Les locations de courte durée ne doivent pas durer plus de 28 jours et, dans le cas d'une location de résidence entière, pas plus de 180 jours par année civile.

Les plateformes de location de courte durée telles qu'Airbnb, VRBO, Flipkey, etc. devront s'inscrire auprès de la Ville et payer des frais de licence d'utilisation de 5 000 \$ plus 1 \$ pour chaque nuit réservée.

Les deuxièmes logements excluent les locations de courte durée

Le conseil municipal de Toronto a suivi l'exemple de Vancouver en excluant la location de deuxième logement (deuxième suite) du marché locatif de courte durée. L'exclusion des unités secondaires faisait partie de la modification à la réglementation approuvée par le Comité de planification et de gestion de la croissance, qui appuyait l'argument selon lequel la Ville devait protéger les quelque 70 000 unités secondaires louées à long terme.

Le LSHC a appuyé l'inclusion des unités secondaires comme forme de location à court terme et il a présenté une soumission écrite au conseil municipal de Toronto au nom de la communauté des propriétaires de petits immeubles que nous aidons https://landlordselfhelp.com/media/LSHC_Toronto-City-Council_Item-PG28.8-Short-Term-Rental.pdf. Le LSHC était d'avis que les propriétaires doivent avoir la possibilité de décider d'exploiter leur entreprise de location sur un marché à long terme ou à court terme, en particulier à la lumière des conditions changeantes du marché et des récentes modifications apportées à la *Loi sur la location à usage d'habitation* qui a déplacé l'équilibre des droits de façon disproportionnée en faveur des locataires tout en érodant les droits des propriétaires de petits immeubles.

Le conseil municipal de Toronto a voté 27-17 en faveur de l'exclusion des unités secondaires du marché locatif de courte durée.

CONSIDÉRATIONS DE RESPECT DE LA VIE PRIVÉE : Entrée dans les aires communes

Devriez-vous fournir un préavis de 24 heures avant d'entrer dans les aires communes?

En vertu du paragraphe 27 (1) de la Loi sur la location à usage d'habitation (LLUH), les locataires peuvent entrer dans un logement locatif conformément à un préavis écrit donné au locataire au moins 24 heures avant l'heure d'entrée. Cependant, il y a confusion sur la façon de traiter l'entrée dans les aires communes.

L'article 2 de la LLUH stipule qu'une habitation pourrait être « [...] une chambre dans une pension, une maison de rapport ou un meublé [...] ». Par conséquent, lorsque les locataires ne louent qu'une chambre, la chambre est considérée comme l'habitation. Les installations telles que la buanderie, la salle de bain, la cuisine et le salon seraient alors considérées comme des aires communes conformément à l'article 10 de la LLUH et Règl. de l'Ont. 517/06. Avec ces types de locations, la LLUH ne définit pas clairement si les propriétaires doivent ou non donner un préavis de 24 heures lorsqu'ils pénètrent dans des aires communes. Une autre situation ambiguë est celle où les locataires louent toute la maison et que le locateur doit accéder à la propriété extérieure (c.-à-d. la cour ou l'allée).

Puisque la LLUH n'indique pas clairement si les propriétaires sont tenus de fournir un avis d'entrée lorsqu'ils accèdent aux aires communes et à la propriété extérieure du logement, il est nécessaire d'équilibrer le droit du locataire à la vie privée avec l'obligation d'entretien ou de réparation. Cela est particulièrement important dans les cas où le propriétaire n'habite pas la même propriété que le locataire. Sur la base de ces informations, le LSHC suggère fortement que les locataires fournissent par écrit un préavis raisonnable aux locataires lorsqu'ils effectuent des réparations ou l'entretien des aires communes et de l'extérieur du logement. Le fait de fournir un préavis écrit dans un délai raisonnable peut aider à éviter des conflits inutiles avec les locataires.

Si le locataire est préoccupé par le fait que le locateur accède à la propriété extérieure du logement, il est suggéré au locateur de fournir un avis écrit le plus tôt possible et de conserver un registre afin d'éviter les malentendus avec le locataire. Si un locataire se préoccupe du fait que le locateur entre dans les aires communes partagées, il est fortement recommandé aux locataires de donner un préavis écrit de 24 heures et d'en conserver une copie dans leurs dossiers.

Afin d'éviter que les locataires n'effectuent des requêtes à la Commission de la location immobilière pour perte de jouissance ou pour entrée illégale, le LSHC recommande que les propriétaires obtiennent un avis juridique avant de procéder afin de s'assurer de prendre les mesures appropriées.



Le taux légal d'augmentation des loyers est de 1,8 % pour les augmentations en 2018

Nous rappelons aux propriétaires qu'après le 20 avril 2017, les propriétaires qui sont assujettis à la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (LLUH) peuvent seulement augmenter le loyer selon le taux légal d'augmentation des loyers de l'année en cours. Lors de la préparation de l'avis d'augmentation pour 2018, veuillez vous rappeler que tous les logements sont maintenant assujettis au taux légal d'augmentation des loyers, à moins que le locateur ne demande une augmentation supérieure au taux légal.

Les locataires ont le droit d'augmenter le loyer une fois tous les 12 mois pour les locataires occupants, à condition que l'Avis d'augmentation de loyer de 90 jours, le formulaire N1, ait été correctement rempli et signifié au locataire.

Pour quiconque pourrait demander une augmentation de loyer supérieure au taux légal d'augmentation, les règles ont changé en vertu du projet de loi 124 en ce qui a trait aux coûts extraordinaires d'opération. Les locataires ne sont plus autorisés à demander une augmentation supérieure au taux légal fondée sur l'augmentation des coûts des services publics.

Les locataires sont autorisés à établir un nouveau montant de loyer et à ajuster, à inclure ou à exclure les services et les commodités dans le coût de celui-ci, seulement lorsque le logement locatif est cédé, c'est-à-dire lorsqu'un locataire quitte les lieux et qu'un nouveau locataire emménage. Les locataires doivent également être conscients que l'inclusion des coûts d'électricité dans le coût du loyer peut s'avérer coûteuse, car cela n'incite pas le locataire à économiser l'électricité. Si les frais d'électricité sont séparés, le propriétaire est tenu de fournir des informations détaillées aux locataires potentiels concernant les coûts ainsi que les données historiques.

Interdiction pour les distributeurs d'électricité en Ontario de débrancher la résidence de consommateurs durant l'hiver

La Commission de l'énergie de l'Ontario (CEO) a maintenant interdit de façon permanente aux distributeurs d'électricité de débrancher des résidences durant l'hiver pour cause de non-paiement. L'interdiction de débranchement découle d'une ordonnance de la CEO rendue le 2 novembre 2017 en vue d'interdire de façon permanente les débranchements du 15 novembre au 30 avril de chaque année.

Les distributeurs d'électricité ne sont pas autorisés à demander aux consommateurs résidentiels de payer des frais de recouvrement durant cette interdiction de débranchement comme l'exigent la décision et l'ordonnance de la CEO. Si un client résidentiel est actuellement déconnecté, il doit contacter son distributeur d'électricité. S'il n'est pas en mesure de résoudre le problème avec le distributeur, il doit communiquer directement avec la Commission de l'énergie de l'Ontario, au 1 877 632-2727.

Les distributeurs d'électricité ne peuvent utiliser de limiteurs de charge pour les résidences. Ceux-ci sont parfois installés par des entreprises de services publics afin de limiter le flux d'électricité et de réduire la consommation globale.

Les services publics de gaz naturel possèdent des politiques sur les débranchements durant l'hiver. Les consommateurs de gaz naturel devraient communiquer avec leur service public pour connaître les politiques qui s'appliquent dans leur cas.

Conseils utiles

Dans cette section des **conseils utiles**, nous vous fournirons des éclaircissements sur vos droits et vos recours juridiques si vous découvrez que votre locataire loue son logement sur Airbnb ou sur un site similaire de « partage ».

Les sites Internet tels que Airbnb et autres sites similaires facilitent la location de courte durée de propriétés résidentielles à des clients potentiels. Souvent, les locateurs ne sont pas informés de ces arrangements et ils découvrent par hasard que leurs locataires louent leurs logements sur un site de location à courte durée lorsqu'ils visitent le logement et qu'ils découvrent un occupant non autorisé.

Loi sur la location à usage d'habitation - La plupart des logements en Ontario sont assujettis à la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation (LLUH). Il est illégal pour les locataires, dont les locations sont assujetties à la Loi sur la location à usage d'habitation, de louer leur appartement sur Airbnb ou sur d'autres sites de location de courte durée et de percevoir un loyer plus élevé que le montant qu'ils paient pour leur logement. Le locataire est également tenu, en vertu du paragraphe 2 (2) de la LLUH, d'obtenir le consentement du locateur avant de sous-louer son logement.

Les motifs les plus courants d'expulsion des locataires qui traitent leur appartement comme des suites d'hôtel sont causées par des actes illégaux, des dommages et des interférences substantielles avec la jouissance raisonnable ou les droits légitimes.

Sous-location - L'article 2 (2) de la LLUH stipule que la sous-location survient lorsqu'un locataire donne à une ou à plusieurs autres personnes le droit d'occuper le logement locatif pendant une durée qui se termine à une date précisée, antérieure au terme de la location ou à l'expiration de la période de location. Le locataire initial continue d'être responsable envers le propriétaire d'exécuter toutes les modalités, y compris le paiement du loyer, tel qu'énoncé dans le bail.

Lorsqu'un locataire loue son logement sur un site de location à courte durée comme Airbnb, cela est considéré comme une sous-location. Il autorise une autre personne à occuper son logement pour une courte période. Le contrat de location de courte durée inclut une date de fin à laquelle le client quittera le logement et que le locataire en reprendra l'occupation.

L'article 97 de la LLUH traite de la sous-location d'un logement locatif et il stipule ce qui suit :

- Le locataire peut, avec le consentement du locateur, sous-louer le logement locatif à une autre personne. Le locateur ne doit pas refuser, de façon arbitraire ou injustifiée, de consentir à la sous-location du logement locatif à un sous-locataire éventuel.

Droit, privilège ou intérêt légitime du locateur - lorsqu'un locataire sous-loue sans le consentement du locateur, c'est une violation du droit, du privilège ou de l'intérêt légitime du locateur et des motifs de résiliation en vertu de l'article 64 de la LLUH. Le propriétaire peut soumettre au locataire le formulaire d'avis de résiliation N5 pour avoir loué l'unité sans son consentement sur un site Internet de location de courte durée.

Le droit légal du propriétaire a également été lésé en utilisant l'appartement comme un hôtel et avec la présence d'invités. Cela modifie également le « risque » dans l'immeuble et cela peut avoir une incidence sur l'assurabilité.

Entrave substantielle importante avec la jouissance raisonnable - d'autres locataires résidant dans l'immeuble peuvent se plaindre du bruit excessif causé par des fêtards ou par la fréquence des allées et venues. Le propriétaire peut soumettre au locataire le formulaire d'avis de résiliation N5 pour entrave substantielle de la jouissance raisonnable en raison de la conduite de l'invité du locataire.

Acte illégal - habituellement, un locataire loue un appartement sur un site de location de courte durée dans le but de gagner de l'argent. Comme le montant quotidien, hebdomadaire ou mensuel facturé aux locataires de courte durée dépassent souvent ce qui est facturé au locataire, la perception de ce loyer est illégale et contraire à la LLUH. Même si le locateur a donné son consentement à la sous-location du logement, il est illégal pour le locataire de percevoir un montant supérieur à celui qu'il paie à son propriétaire.

L'article 134 stipule qu'il est illégal pour un locataire de sous-louer une partie du logement locatif pour un loyer qui dépasse le loyer légal que le locateur peut demander pour ce logement. La collecte ou le paiement d'un dépôt de garantie ou d'autres dépôts est également illégal en vertu de l'article 134 (3) (b).

Les « sous-locataires » qui louent au locataire, par l'intermédiaire de sites de location de courte durée, ont le droit de demander à la Commission de la location immobilière de rembourser les sommes qu'ils ont payées et qui excèdent le loyer mensuel du locataire. C'est ce que prévoit le paragraphe 135 (3): « Le sous-locataire peut demander par requête à la Commission de rendre l'ordonnance prévue au paragraphe (1) comme s'il était le locataire et que le locataire était le locateur. »

Infraction - les locataires qui sous-louent leur appartement sans la permission du propriétaire peuvent également être signalés à l'Unité de l'application des mesures législatives en matière de logement locatif du ministère du Logement. Selon les résultats de l'enquête, le locataire peut être accusé en vertu de la Loi sur les infractions provinciales d'avoir facturé un montant plus élevé que celui permis par la LLUH. Les infractions à la LLUH peuvent entraîner des pénalités pouvant atteindre 25 000 \$.

Conseils

- Le locateur devrait s'assurer que la convention de location contient une clause limitant l'utilisation du logement par les locataires à des fins résidentielles seulement. L'utilisation du logement à des fins commerciales ou pour l'exploitation d'une entreprise pour laquelle le locataire reçoit un paiement devrait être clairement interdite.
- Les locateurs doivent surveiller attentivement les sites Internet de location de courte durée et prendre des mesures contre les locataires qui tentent de sous-louer leur logement de cette manière. Les locateurs devront amasser des preuves des activités avant de pouvoir prendre des mesures pour y mettre un terme. Ils doivent conserver des copies des annonces (papier et électroniques) placées par leur locataire.
- Les locataires peuvent être moins enclins à participer à ces activités s'ils savent que leur propriétaire l'interdit et qu'il surveille activement ce type de comportement.

Le saviez-vous?

Q : Mes locataires ont accepté de payer à l'avance le montant du loyer pour une année et ils ont signé le bail alors que cette condition était précisée. Ils ont payé trois mois et ils ont accepté de payer le reste du montant, mais maintenant ils me disent qu'ils n'ont pas à payer le loyer à l'avance et que c'est illégal. Est-ce vrai?

D'après ce que vous avez décrit, vous ne pouvez rien faire à ce stade pour que les locataires paient le loyer à l'avance, même s'ils ont accepté de payer le tout en une somme forfaitaire. En vertu de la Loi sur la location à usage d'habitation, les locataires ne sont tenus de payer à l'avance qu'un mois de loyer qui doit être appliqué au dernier mois de la location. Tant que vos locataires continuent de payer le loyer mensuel et qu'ils ne sont pas en retard, vous n'avez aucun recours pour faire respecter votre contrat. En fait, c'est considéré comme une infraction de recueillir plus d'un mois de loyer en acompte.



Q : Je suis propriétaire et mes locataires ont accepté de payer les factures de gaz naturel en supplément du montant de leur loyer. Le compte est maintenu à mon nom, je donne la facture aux locataires et ils me paient. Au cours des trois derniers mois, ils n'ont pas payé la facture de gaz. La prochaine fois qu'ils me paieront le loyer, pourrai-je l'appliquer à la facture de gaz en souffrance?

Dans une telle situation, il serait incorrect de supposer que le paiement effectué serait appliqué à la facture de gaz. Par analogie avec d'autres situations similaires, les décisions de la Commission ont été que, à moins que le locataire ne désigne spécifiquement un paiement à l'égard des services publics, le locateur ne peut l'appliquer au service public et il devrait l'appliquer au loyer. Afin de traiter avec les services publics impayés, il est possible de faire parvenir au locataire le formulaire N5 en spécifiant que le non-paiement porte atteinte aux droits, aux privilèges ou aux intérêts légitimes du locateur. Cependant, le formulaire N5 ne peut être utilisé que si vous désirez résilier le bail. La Commission n'émettra aucune ordonnance de paiement des services publics.



Q : Mes locataires me louent une maison et l'une des modalités de l'entente stipule qu'ils doivent payer leur propre facture d'électricité. Ils m'ont récemment dit qu'ils éprouvaient des difficultés financières et qu'ils ne pourraient peut-être pas payer leur facture d'électricité cet hiver. Qu'arrivera-t-il s'ils ne paient pas, l'électricité sera-t-elle coupée? Je sympathise avec leur situation, mais je suis également préoccupé par ma propriété et par les dommages éventuels si celle-ci est privée de chauffage.

Le gouvernement provincial a récemment déposé une nouvelle loi donnant à la Commission de l'énergie de l'Ontario le pouvoir d'interdire de façon permanente aux entreprises de services publics de déconnecter l'électricité des clients résidentiels pour non-paiement durant les mois d'hiver, particulièrement à partir du 15 novembre jusqu'au 30 avril de l'année suivante.



Q : L'un de mes locataires n'a pas payé son loyer depuis trois mois, j'ai présenté le formulaire N4 et après quatorze jours j'ai présenté une demande à la Commission de la location immobilière et une audience a été fixée. J'ai maintenant appris que mon locataire a été arrêté et qu'il est en prison, ai-je le droit de reprendre possession du logement?

Le fait que le locataire soit en prison ne signifie pas que la location a été résiliée, vous devez quand même poursuivre le processus auprès de la Commission de la location immobilière afin d'obtenir une ordonnance de résiliation de la location fondée sur le non-paiement du loyer. La prise de possession de l'unité sans une ordonnance de la Commission serait considérée comme une expulsion illégale et le propriétaire pourrait être condamné à une amende pouvant atteindre 25 000 \$.



Q : Je viens de découvrir que mes locataires ont autorisé deux autres personnes à vivre avec eux. Le bail stipule spécifiquement que seulement deux personnes occuperaient le logement. Je considère que les personnes supplémentaires sont des occupants non autorisés, puis-je déposer une demande A2 auprès de la Commission de la location immobilière pour expulser les personnes supplémentaires?

La réponse à votre question est non. Tant que les locataires vivent encore dans le logement, ils ont le droit d'autoriser d'autres personnes à vivre avec eux, même si le contrat de location stipulait qu'il n'y aurait que deux personnes qui y résideraient. Dans un tel cas, les personnes supplémentaires ne sont pas considérées comme des occupants non autorisés et elles ne peuvent donc pas être expulsées.

Une situation d'occupation non autorisée se produit seulement si les locataires quittent le logement et qu'ils abandonnent les autres locataires sans obtenir du locateur la permission de céder ou de sous-louer leur logement. À ce stade, le propriétaire peut déposer une demande A2 afin d'expulser des occupants non autorisés.



Q : Je suis locateur et je possède une copropriété locative qui a été construite en 2015. Le loyer actuel est de 1 500 \$. Les autres loyers dans l'immeuble sont beaucoup plus élevés. Le locataire occupe le logement depuis un an et j'ai l'intention d'augmenter le loyer, mais j'ai des questions concernant la réglementation des loyers. Est-ce que je peux seulement augmenter le loyer selon le taux d'augmentation légal qui est de 1,8 % en 2018? Je sais que je peux augmenter le loyer lorsque les locataires changent, mais ma question est la suivante : si ce locataire décide de rester, quels droits ai-je pour augmenter le loyer, à un niveau supérieur au taux d'augmentation légal? Est-il possible de rédiger un nouveau bail avec le même locataire pour un montant plus élevé?

En date du 20 avril 2017, le gouvernement a éliminé les exemptions du contrôle des loyers pour les immeubles plus récents. Le contrôle des loyers s'applique désormais à toutes les unités locatives privées et le loyer ne peut être augmenté que d'un montant prescrit, quel que soit l'âge de l'immeuble. Dans votre situation actuelle de location, il n'existe aucun moyen légal de négocier un nouveau loyer avec un nouveau bail, sauf si vous fournissez au locataire un service ou une installation supplémentaire ou si vous avez fait des dépenses en immobilisations. Dans un tel cas, il est possible de convenir d'une entente d'augmentation du loyer. Il existe des règles précises sur les ententes visant à augmenter le loyer qui se trouvent aux articles 121 et 123 de la Loi sur la location à usage d'habitation. Vous pouvez consulter la réglementation en cliquant sur le lien suivant <https://www.ontario.ca/fr/lois/loi/06r17>.

Quoi de neuf?

Vidéos d'apprentissage à l'intention des propriétaires

Le Landlord's Self-Help Centre est heureux d'annoncer le lancement d'une nouvelle série de vidéos d'apprentissage à l'intention des propriétaires. Nous avons produit une vingtaine de courtes vidéos pour aborder un large éventail de questions et de sujets fréquemment rencontrés par les propriétaires de petits immeubles. Les vidéos expliquent les problèmes et elles vous aideront à maîtriser ces situations spécifiques :

- Donc, vous désirez être propriétaire!
- L'unité de location est-elle à la hauteur?
- Sécurité incendie
- Entretien de l'unité de location
- Trouver un locataire
- Commission ontarienne des droits de la personne
- Les deuxièmes logements
- Qu'en est-il du loyer?
- Le tabagisme
- Les punaises de lit
- Entrée dans le logement
- Sous-location et cession
- Résiliation d'une location
- Vente d'un immeuble locatif
- La Commission de la location immobilière
- Expulsion d'un locataire
- Les effets personnels des locataires
- Les infractions et les sanctions
- Perception des sommes dues

<https://landlordselfhelp.com/landlord-learning-tips/>

Le conseil d'administration du LSHC

Le Landlord's Self-Help Centre est un organisme sans but lucratif incorporé qui est régi par un conseil d'administration composé de dix membres. Le conseil d'administration est composé de professionnels et de représentants de la communauté des propriétaires de petits immeubles qui s'intéressent aux affaires du LSHC et qui s'impliquent bénévolement. Les administrateurs sont responsables de la gouvernance et des politiques, et ils contribuent au cycle de gestion stratégique.

Le conseil d'administration du LSHC a récemment nommé Jeremy Zinger en tant qu'administrateur afin de pourvoir le poste créé il y a quelque temps au sein du conseil. Jeremy apporte à l'organisme des compétences et une expertise en ressources humaines, et en tant que propriétaire de petits immeubles, il est parfaitement conscient des défis auxquels notre communauté de clients fait face. Nous envisageons avec plaisir de travailler avec Jeremy.

Un autre changement récent au sein du conseil d'administration du LSHC est la démission de Teresa Hunt. Teresa occupait un poste d'administratrice depuis janvier 2014 et elle avait récemment été présidente du Comité de préparation du programme. Nous remercions Teresa pour son dévouement et pour ses nombreuses contributions au LSHC et nous lui souhaitons bonne chance.

Le LSHC lancera bientôt une campagne de recrutement pour pourvoir ce poste. Nous vous invitons à consulter notre site Internet afin de consulter l'affichage de poste qui sera

Forum d'apprentissage des propriétaires 2018

Le Landlord's Self-Help Centre est enchanté des résultats obtenus lors du Forum d'apprentissage et de réseautage des propriétaires de 2017 qui a eu lieu en octobre dernier en même temps que notre assemblée générale annuelle. Merci à tous ceux qui y ont assisté et qui ont soulevé d'importantes questions et problématiques avec nos conférenciers et présentateurs. Les résultats du sondage démontrent que vous avez aussi apprécié l'activité!

Certains des commentaires que nous avons recueillis lors des sondages d'évaluation distribués aux participants au Forum ont indiqué ce qui suit :

- 60 % des répondants ont indiqué que c'était la première fois qu'ils participaient au Forum d'apprentissage et de réseautage des propriétaires;
- 92 % ont dit qu'ils comprenaient mieux les modifications apportées à la LLUH en vertu du projet de loi 124;
- 100 % des participants ont trouvé la présentation sur les locations de courte durée très informative et 47 % des participants envisagent maintenant une activité semblable.
- 83 % des participants ont trouvé utiles les tableaux d'information et le réseautage avec les fournisseurs de services;
- dans l'ensemble, le coup de cœur des participants a été attribué à la présentation de Jane et Harry portant sur le projet de loi 124.

Nous remercions tous les fournisseurs de services, les conférenciers et les présentateurs qui ont contribué au succès du Forum d'apprentissage et de réseautage des propriétaires de 2017! Veuillez inscrire à vos calendriers la date du prochain forum, qui aura lieu le 25 octobre 2018.

Rappel concernant le chauffage

Les locateurs qui fournissent les services de chauffage à leurs locataires dans le cadre de la location doivent s'assurer que les locaux atteignent 20 degrés Celsius à partir du **1^{er} septembre jusqu'au 15 juin**. À Toronto, le règlement municipal prévoit que les propriétaires qui doivent fournir le chauffage le font à partir du **15 septembre jusqu'au 1^{er} juin** et la température doit attendre 21 degrés Celsius.

À Toronto, les locateurs devraient également savoir qu'une consultation est prévue dans les semaines à venir afin d'examiner le problème de chauffage qui a surgi l'automne dernier avec la canicule de fin de saison, après que de nombreux propriétaires eurent fermé leur système de climatisation pour la saison et eurent démarré les systèmes de chauffage. Un règlement établissant la température maximale est envisagé et il pourrait très bien indiquer que tous les locateurs doivent fournir l'air conditionné.

Stay connected ...

facebook

follow us on
twitter

@LSHC1

www.facebook.com/landlordselfhelp

LinkedIn

Avis de non-responsabilité

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

Ce ne sont pas des conseils juridiques