



Bulletin trimestriel

Une publication du Landlord's Self-Help Centre

Est-il possible de résilier une location aux fins d'usage personnel par le propriétaire?

Le 1^{er} septembre 2017, les règles ont changé pour tous les propriétaires de petits immeubles en Ontario qui donnent un avis de résiliation de bail résidentiel parce qu'ils ont besoin de l'unité de logement pour leur propre usage ou pour un membre de leur famille immédiate, défini comme étant un parent, un conjoint, un enfant et un parent ou un enfant du conjoint.

Les locataires continuent d'être tenus de donner à leur locataire un préavis écrit d'au moins 60 jours avant la fin du terme ou de la période de location en utilisant le formulaire N12 de la Commission de la location immobilière. Assurez-vous d'utiliser le nouveau formulaire N12 qui a été mis à jour le 1^{er} septembre 2017 et qui est disponible en ligne au :

[http://www.sjto.gov.on.ca/documents/cli/Notices%20of%20Termination%20&%20Instructions%20\(fr\)/Fr_N12.pdf](http://www.sjto.gov.on.ca/documents/cli/Notices%20of%20Termination%20&%20Instructions%20(fr)/Fr_N12.pdf)

Les anciens formulaires N12 pourront être utilisés pendant 30 jours, mais ils ne seront plus valables après le 30 septembre 2017.

Qu'est-ce que la fin du terme signifie? Si le loyer est payé mensuellement et échéant le premier mois, la fin de la période est le dernier jour du mois. Si la location est une location à durée déterminée, comme un bail d'un an, la date de résiliation sur le formulaire N12 doit coïncider avec le dernier jour de location.

Qu'est-ce qui a changé? À compter du 1^{er} septembre 2017, les modifications à la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (LLUH) stipulent maintenant ce qui suit :

- Les locateurs doivent payer au locataire à qui ils donnent un avis de résiliation de la location une indemnité égale à un mois de loyer ou lui offrir une autre unité de location alternative acceptable lorsqu'ils mettent fin à un bail pour leur usage personnel;
- Le locateur ou le membre de la famille immédiate nécessitant l'unité locative doit occuper l'unité pendant au moins 12 mois;
- Le logement locatif appartient en tout ou en partie aux locataires qui donnent un tel avis;
- Maintenant, mettre fin à une location en donnant un avis de résiliation de mauvaise foi constitue une infraction à la LLUH. Quiconque commet pareille infraction est passible d'une amende pouvant atteindre 25 000 \$;
- Il est présumé, à moins que le contraire ne soit prouvé selon la prépondérance des probabilités, que le locateur a donné de mauvaise foi un avis de résiliation, si dans un délai d'un an;
 - a) le locateur annonce le logement locatif à louer;
 - b) conclut une convention de location à l'égard du logement locatif avec quelqu'un d'autre que l'ancien locataire;
 - c) met le logement locatif, ou l'immeuble qui le comprend, à vendre;
 - d) démolit le logement locatif ou l'immeuble qui le comprend; ou
 - e) prend des mesures pour affecter le logement locatif, ou l'immeuble qui le comprend, à un usage autre que celui de local d'habitation.

Qu'est-ce qu'une indemnité et quand doit-elle être versée? En vertu de l'article 48 de la LLUH, le locateur doit verser au locataire une indemnité égale à un mois de loyer ou lui offrir un autre logement locatif que ce dernier juge acceptable comme spécifié dans le formulaire N12. Avant la date de résiliation, les locateurs peuvent déposer une demande auprès de la CLI afin d'obtenir une ordonnance mettant fin à la location conformément à l'avis. Les locateurs sont encouragés à déposer leur demande L2 avant la date de résiliation pour s'assurer que le paiement d'une indemnité au locataire fasse partie de l'ordonnance de CLI.

Qu'est-ce que la mauvaise foi? La mauvaise foi est lorsque le locateur donne un avis de résiliation N12 pour usage personnel afin de mettre fin à la location pour d'autres raisons. Cela signifie que le propriétaire ou le membre de sa famille immédiate n'a pas d'intention réelle de s'installer dans l'unité pour y vivre. Si la Commission constate que le locateur a agi de mauvaise foi, celle-ci peut ordonner au locateur de, selon le cas :

- Verser une certaine somme prescrite au locataire correspondant au total ou à une partie du loyer plus élevé que le locataire a payé ou paiera pendant l'année qui suit son départ du logement locatif;
- Rembourser les frais raisonnables, notamment ceux de déménagement et d'entreposage, que le locataire a engagés ou engagera;
- Diminuer le loyer;
- Payer une peine administrative à la Commission;
- Faire tout ce que la Commission estimerait indiqué.

Pourquoi ces modifications ont-elles été apportées?

Les changements visent à accroître la protection des locataires et à décourager les propriétaires d'expulser illégalement les locataires, que ce soit pour convertir un logement à une location à court terme ou pour le louer à un taux plus élevé. Ces changements font partie du plan de l'Ontario pour le logement équitable qui comprend seize résolutions destinées à aider plus de personnes à trouver un logement abordable.

Visitez le site Web de CLI afin de consulter les nouveaux formulaires :
<http://www.sjto.gov.on.ca/cli/formulaires/>

Dans ce NUMÉRO :



Légalisation de la marijuana pour usage personnel.	2
Augmentation des loyers.	2
Taxe sur les propriétés vacantes.	3
Le forum d'apprentissage et de réseautage des propriétaires.	3
Conseils utiles	4
Le saviez-vous?	5
L'Unité de l'application des mesures législatives en matière de logement	6
ACI : Les ventes résidentielles ont diminué de 15,3 % depuis mars	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 :



Légalisation de la marijuana pour usage personnel

Le projet de loi C-45, « *Loi sur le cannabis* », a été déposé par le gouvernement fédéral le 13 avril 2017. Si cette loi est adoptée, cela signifie que la possession, la production et la vente de cannabis non médical (marijuana) devraient être légalisées et réglementées au Canada d'ici juillet 2018.

Alors que la réglementation de la marijuana médicale au Canada est entrée en vigueur le 24 août 2016, le gouvernement prévoit maintenant de permettre aux utilisateurs récréatifs de marijuana de cultiver au maximum quatre plants par ménage.

Depuis l'introduction de cette loi, le Secrétariat ontarien de la légalisation du cannabis et le ministère de la Sécurité communautaire et des Services correctionnels travaillent en étroite collaboration. Des discussions d'experts et des séances de consultation approfondies ont été organisées afin de traiter des préoccupations de sécurité publique, ainsi que d'éventuels problèmes liés à l'application de la loi. Le Landlord's Self-Help Centre a assisté à une consultation sur la culture à domicile afin de répondre aux préoccupations au nom de communauté des propriétaires de petits immeubles.

Qu'est-ce que cela signifie pour les propriétaires de petits immeubles?

À l'heure actuelle, « la possession de marijuana à des fins récréatives reste illégale (bien que les personnes ayant des licences délivrées par Santé Canada soient autorisées à accéder à des produits de vente par correspondance auprès de producteurs autorisés, ils peuvent s'inscrire auprès de Santé Canada afin de produire une quantité limitée pour leurs propres fins médicales, ou ils peuvent désigner une personne qui le produira pour eux) »¹. Avec cette législation, les provinces auront le pouvoir de contrôler certains aspects de la légalisation et de la réglementation de ce médicament.

La *Loi actuelle favorisant un Ontario sans fumée* « interdit de fumer du tabac (et de la marijuana) dans les espaces communs des immeubles d'appartements et des condominiums » et elle peut être utilisée par les propriétaires en tant qu'outil pour prévenir « l'impact de la fumée secondaire sur les autres locataires »². Une fois la *Loi sur le cannabis* adoptée, d'autres modifications devraient inclure la fumée secondaire provoquée par la marijuana.

Les propriétaires en Ontario peuvent décider s'ils désirent imposer des restrictions au tabagisme pour les nouveaux locataires qui louent leurs unités. Ces restrictions devraient être clairement documentées dans le contrat de location et indiquer explicitement que le locataire n'est pas autorisé à fumer des cigarettes ou de la marijuana dans l'unité locative.

Les problèmes potentiels pour les propriétaires peuvent inclure ce qui suit :

- Le développement de moisissures en raison de l'humidité nécessaire à la croissance des plantes
- Des problèmes de sécurité lorsque les locataires augmentent la quantité de production
- Des problèmes de santé vécus par les autres locataires vivant dans le même bâtiment
- Des actes illégaux lorsque le locataire décide d'ignorer la limite imposée de quatre plants et d'augmenter la production dans l'unité locative
- Les répercussions en matière d'assurances telles que le refus de couverture ou l'augmentation des primes
- L'augmentation de l'entretien de l'unité de location en raison de l'environnement de croissance spécifique aux plants de marijuana
- L'augmentation des coûts des services publics

Cette liste n'est pas exhaustive et les propriétaires peuvent faire face à d'autres difficultés causées par les locataires qui cultivent et qui fument de la marijuana dans l'unité locative. Un avis d'acte illégal ne sera utilisé que lors de circonstances exceptionnelles, par exemple si le locataire est mineur.

Jusqu'à ce que la *Loi sur le cannabis* entre en vigueur, les propriétaires résidentiels sont encouragés à se renseigner sur le statut juridique de la marijuana afin que les locataires qui la consomment, la cultivent et la vendent de manière illégale puissent être traités de manière appropriée auprès de la Commission de la location immobilière.

1 <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=9b453560-b44b-476a-bb65-3e995eedc48d>

2 <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=9b453560-b44b-476a-bb65-3e995eedc48d>

Augmentation des loyers

Les règles régissant l'augmentation annuelle des loyers ont considérablement changé le 20 avril 2017. Avant cette date, les propriétaires en Ontario avaient la possibilité d'augmenter le loyer de n'importe quel montant, à condition que leur unité locative présente l'une des caractéristiques suivantes décrites à la section 6 (2) de la *Loi sur la location à usage d'habitation* :

- a) n'a été occupé à aucune fin avant le 17 juin 1998;
- b) il s'agit d'une unité locative dont aucune partie n'a été louée auparavant depuis le 29 juillet 1975;
- c) aucune partie du bâtiment, du parc de maisons mobiles ou de la location de terrains n'a été occupée à des fins résidentielles avant le 1^{er} novembre 1991. 2006, c. 17, art. 6 (2).

Les locataires qui ont utilisé le formulaire N2 de la Commission de la location mobilière : Avis d'augmentation de loyer, logement exclu de certaines dispositions de la loi avec un préavis d'au moins 90 jours avant le 20 avril, ont été en mesure de faire respecter l'augmentation si l'avis a été rempli correctement. Toutefois, le gouvernement de l'Ontario a adopté la *Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière*, qui a supprimé cette exemption. Cela signifie que le paragraphe 6 (2) de la loi n'est plus applicable et que les unités de location sont maintenant assujetties au taux légal d'augmentation des loyers.

Après le 20 avril 2017, les propriétaires qui sont assujettis à la *Loi sur la location à usage d'habitation* peuvent seulement augmenter le loyer selon le taux légal d'augmentation des loyers de l'année en cours. Ils doivent ensuite soumettre à leurs locataires, dans un délai d'au moins 90 jours, le formulaire N1 de la Commission de la location immobilière : Avis d'augmentation de loyer.

Le taux légal d'augmentation des loyers change chaque année et son calcul tient compte de l'indice des prix à la consommation pour l'Ontario qui mesure l'inflation et la situation économique pour l'année. Les données de mai à avril servent à déterminer le taux légal de l'année suivante.

Pour 2017, les propriétaires peuvent augmenter le loyer de 1,5 % en utilisant le formulaire N1. Les propriétaires qui feront parvenir un avis d'augmentation de loyer en 2018 (du 1^{er} janvier au 31 décembre) pourront augmenter le loyer de 1,8 % pourvu qu'ils remplissent le formulaire N1 : Avis d'augmentation de loyer. Ils doivent aussi donner un préavis d'au moins 90 jours de la date de l'augmentation et celle-ci ne peut avoir lieu qu'une seule fois par période de 12 mois.

Veillez visiter le site Internet suivant afin d'obtenir des informations sur le calcul du taux légal d'augmentation des loyers :

[http://www.sito.gov.on.ca/documents/cli/Brochures%20\(fr\)/2018%20Rent%20Increase%20Guideline%20\(FR\).html](http://www.sito.gov.on.ca/documents/cli/Brochures%20(fr)/2018%20Rent%20Increase%20Guideline%20(FR).html)

Toronto envisage l'instauration d'une taxe sur les propriétés vacantes

Dans le cadre du plan de l'Ontario pour le logement équitable (2017) qui vise à réduire les problèmes d'accessibilité au logement dans la province, le gouvernement de l'Ontario a adopté une loi qui permet à la Ville de Toronto de mettre en place une taxe sur les propriétés vacantes.

Le modèle adopté par la Ville de Vancouver a permis de diminuer le nombre de maisons vacantes en motivant les propriétaires à occuper leurs propriétés, à les louer ou à les vendre afin de diminuer la pénurie de logements.

L'imposition d'une taxe aux propriétaires d'immeubles vacants de Vancouver créera un nouveau flux de revenus afin de financer les projets d'accessibilité au logement.

Toronto travaille actuellement à l'introduction d'une taxe similaire. Le *Rapport de mise en place d'une taxe sur les propriétés vacantes de Toronto*



a été présenté au conseil municipal en juillet dernier. Ce rapport décrit les avantages potentiels et les défis qu'une telle taxe pourrait représenter pour les propriétaires d'immeuble. Ce rapport s'inspire principalement des résultats de la mise en œuvre de la taxe sur les propriétés vacantes de Vancouver qui a été instaurée le 1^{er} janvier 2017.

La taxe sur les propriétés vacantes de Vancouver exige que tous les propriétaires de maison présentent une déclaration annuelle fournissant les informations d'occupation. Si la propriété est la résidence principale du propriétaire, d'un membre de la famille ou d'un ami et si elle est occupée pendant six mois de l'année; ou si la propriété a été louée pendant au moins six mois de l'année en cours pour une période de 30 jours ou plus, celle-ci ne sera pas assujettie à la taxe sur les propriétés vacantes. Plusieurs exemptions à la taxe ont également été établies, notamment :

- Si la propriété n'est pas la résidence principale du propriétaire, mais qu'elle a été occupée au moins 180 jours de l'année parce que le propriétaire travaille dans la ville de Vancouver;
- Le propriétaire ou le locataire reçoit des soins de longue durée, est hospitalisé, reçoit des soins ou un soutien médical;
- Le propriétaire est décédé et l'octroi d'homologation ou d'administration est en attente;
- La propriété légale des biens a changé au cours de l'année;
- La propriété a subi des rénovations importantes, est en cours de construction ou de reconversion et des permis ont été délivrés;
- La propriété est assujettie à un règlement de strates limitant le nombre de logements locatifs;
- Une interdiction en vertu d'une ordonnance du tribunal empêche l'occupation de la propriété;
- L'utilisation de la propriété est limitée en raison des stationnements des véhicules, de la forme, de la taille ou d'autre aspect qui empêche la construction d'un bâtiment résidentiel.

Les avantages de cette taxe comprennent l'augmentation de la disponibilité des logements sur le marché locatif et du marché de la revente, et la création d'une source importante de recettes fiscales afin de soutenir les projets visant à réduire les problèmes.

d'accessibilité au logement. Les enjeux potentiels auxquels la ville serait confrontée lors de la mise en œuvre de cette taxe sont variés. L'un d'entre eux concerne la procédure consistant à déterminer les logements vacants chaque année et donc soumis à la taxe. Un autre défi sera la création d'un organisme de réglementation chargé de la gestion des aspects administratifs du système de taxation.

En comparant l'environnement réglementaire régissant les locations résidentielles en Colombie-Britannique à celui en vigueur en Ontario, il existe une différence significative dans les politiques publiques. En Colombie-Britannique, les politiques provinciales protègent clairement les droits du propriétaire, tandis qu'en Ontario, le cadre législatif vise à « protéger les locataires », comme l'indique le plan de l'Ontario pour le logement équitable et comme l'illustre la législation actuelle et antérieure qui protège les locataires.

En outre, il existe de nombreuses propriétés à Toronto laissées intentionnellement vacantes par le propriétaire telles que les studios situés au sous-sol ou sur les niveaux supérieurs de la maison ou dans une structure distincte, tels une maison d'invité ou un garage. Il n'est pas rare pour les propriétaires de petits immeubles qui ont eu des expériences amères, stressantes et économiquement drainantes de retirer les propriétés locatives du marché. Étant donné que le rapport fait référence aux « unités résidentielles » comme cible de la taxe sur les propriétés vacantes, il est essentiel qu'une définition claire et concise de ce qu'est une « unité résidentielle » soit fournie afin d'éviter l'inclusion involontaire de propriétés ayant des unités vacantes.

Pour plus d'informations concernant la consultation publique, visitez

<https://www1.toronto.ca/wps/portal/contentonly?vgnextoid=e40be998c7cd510VgnVCM10000071d60f89RCRD>

Le forum d'apprentissage et de réseautage des propriétaires

Ajoutez cette date à votre calendrier : 5 octobre

Le Forum d'apprentissage et de réseautage des propriétaires est un événement annuel organisé par le Landlord's Self-Help Centre.

Ce Forum offre la chance à la communauté des propriétaires de petits immeubles de participer à des activités d'apprentissage qui offrent non seulement l'opportunité de développer un réseau de pairs et de créer des liens avec différents organismes et fournisseurs de services œuvrant auprès des propriétaires, mais aussi une occasion de se familiariser avec les changements du marché qui touchent tous les propriétaires de logements. Des présentations éducatives qui mettent l'accent sur l'information que les petits propriétaires doivent connaître seront présentées.

Joignez-vous au Forum d'apprentissage et de réseautage des propriétaires 2017 qui se tiendra à Toronto le 5 octobre. Les détails complets de la programmation et les **inscriptions en ligne seront disponibles le 20 septembre au** : <https://landlord-learning-forum-2017.eventbrite.ca>

Conseils utiles

Dans cette édition des **conseils pratiques**, nous discuterons de l'importance de la convention de location et nous décrirons les principales clauses que le locateur devrait y inclure.

Les locateurs et les locataires doivent-ils conclure une convention de location par écrit?

Actuellement, la *Loi sur la location à usage d'habitation* indique qu'une convention de location peut être écrite, orale ou implicite. Une convention de location, appelée également un bail, crée un registre des choses convenues entre locateurs et locataires. Les propriétaires sont autorisés à rédiger leurs propres conventions de location ou à utiliser divers types de conventions de location.

En vertu du projet de loi 124, la *Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière*, les propriétaires seront tenus d'utiliser un formulaire de bail type pour certains types de locations résidentielles. Ce bail type sera élaboré par le ministère du Logement et il permettra encore aux locateurs et aux locataires d'inclure des clauses supplémentaires. Un bail type réduira les disputes concernant les conventions de location et il servira d'outil pédagogique pour les propriétaires et les locataires. Une fois cette exigence en place, le formulaire de location type sera obligatoire lors de la création d'une nouvelle location et du renouvellement des locations existantes.

Convention de location écrite

Une convention de location écrite permet aux deux parties de définir clairement et de documenter les devoirs et les responsabilités des uns et des autres. Si un différend survient, une convention écrite peut aider à résoudre les problèmes.

Une convention de location peut être « périodique » ou pour une « durée fixe ». Une convention de location « périodique » est un contrat de location sans durée déterminée, par exemple, un accord mois à mois. Un contrat de location à « durée fixe » est utilisé lorsque le locataire s'engage à occuper l'unité locative



pour une durée déterminée, habituellement pour une période d'un an.

Une fois qu'une convention de location écrite est conclue et qu'elle a été signée par le locateur et le locataire, le locateur doit fournir au locataire une copie dans les 21 jours.

Les modalités de la convention de location

Les propriétaires devraient essayer de clarifier certaines questions dans les conventions de location. Avant de louer une unité, ils devraient tenir compte de toutes les préoccupations propres à la propriété et établir leurs droits en utilisant la convention de location.

L'article 4 de la LLUH stipule que si une convention de location contient une disposition qui est en conflit avec la loi ou les règlements, la loi prévaut sur les clauses de la convention de location. Par conséquent, les clauses contenues dans une convention de location qui sont en conflit avec la LLUH ne sont pas contraignantes ni exécutoires. Certaines clauses dans un bail sont de nature préventive et elles ne peuvent que constituer une incitation, mais elles peuvent ne pas être forcément faciles à appliquer, par exemple, les clauses interdisant « les animaux domestiques » ou limitant le nombre d'occupants.

Information à inclure dans une convention de location :

- le nom légal et l'adresse du propriétaire;
- le nom légal du locataire;
- la date de début de la location;
- les informations concernant le dépôt du premier mois de loyer, le montant du loyer, la date à laquelle le loyer doit être versé et la façon dont il doit être payé par le locataire;
- les responsabilités du locataire et du locateur concernant le déneigement, le ramassage des ordures, l'entretien de la pelouse, etc.;
- les services qui inclus ou si des frais supplémentaires doivent être payés pour les services, par exemple, le chauffage, l'électricité, le stationnement, les installations de la buanderie, etc.;
- le locateur se réserve le droit d'entrer dans l'unité locative pour toute autre raison non spécifiée dans la LLUH;
- une clause demandant au locataire de fournir une requête écrite de tout problème de maintenance;
- une clause précisant que les locataires doivent demander l'approbation par écrit du propriétaire pour toute sous-location de l'unité locative;
- le locataire est responsable d'obtenir sa propre assurance habitation;
- les clauses spéciales que le locateur souhaite ajouter comme une clause précisant qu'il est « interdit de fumer » dans l'unité locative;
- la confirmation que le locataire a reçu une copie de la **brochure d'information pour les nouveaux locataires** ainsi que la convention de location.

Conseils

- Le locateur ne doit pas signer le bail avant de le remettre au locataire. Cela garantira que le locataire fera parvenir le bail.
- N'insérez pas de clause permettant au locataire de renouveler la convention de location. L'option de renouvellement doit être convenue entre les deux parties.
- Il est illégal d'obliger le locataire à payer les frais de maintenance. Le locateur est responsable de la maintenance de l'unité locative.
- Les locateurs et les locataires doivent initialiser toute modification apportée au bail.
- Une fois signé, assurez-vous que le locataire reçoive une copie du bail dans les 21 jours.

Le saviez-vous?

Q : J'ai acheté une propriété et j'ai hérité des locataires qui habitent l'unité de location depuis plusieurs années. Ils ne m'ont toujours pas payé le loyer et, apparemment, ils n'ont également pas payé le loyer au propriétaire précédent. Je vais leur faire parvenir un avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer (formulaire N4), et je me demande si je peux inclure les arriérés du propriétaire précédent ainsi que les miens. Que dois-je faire dans ce cas?

Dans ce cas, vous pourrez seulement réclamer les arriérés dus à la date à laquelle vous avez pris possession de la propriété. Le propriétaire précédent devrait déposer une demande à la Cour des petites créances pour les arriérés qui lui sont dus.



Q : J'ai récemment signé un avis de résiliation (formulaire N12) à mon locataire parce que je prévois déménager. Le locataire n'était pas à la maison à ce moment, alors je l'ai donné à sa fille de 13 ans et plus tard, le locataire a confirmé qu'il l'avait bien reçue. Puis-je continuer les procédures ou le fait d'avoir donné le formulaire à sa fille me posera problème?

Le fait de remettre un avis ou un document à un mineur n'est pas l'une des méthodes acceptables en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, même si le locataire reconnaît l'avoir reçue. Dans ce cas, il faudrait remettre en main propre au locataire l'avis de résiliation.



Q : En plus du loyer, mon locataire paie un montant fixe chaque mois pour les services de câble. Le locataire a payé son loyer ce mois-ci, mais il n'a pas payé le supplément pour le câble. Puis-je encore utiliser l'avis N4 pour le non-paiement du loyer?

La *Loi sur la location à usage d'habitation* stipule que le « loyer » comprend toute contrepartie payée pour le droit d'occuper une unité de location et pour tout service et équipement et tout privilège, logement ou chose que le locateur fournit au locataire relativement à l'occupation de l'unité locative, qu'il s'agisse ou non d'une taxe distincte pour un service, une installation, un privilège, une commodité ou une chose qui sont prescrits. Si le montant facturé séparément est un taux fixe qui répond à la définition du loyer et qui serait donc inclus dans le loyer lors de l'avis de non-paiement du loyer.



Q : J'ai assisté à une audience de la Commission de la location immobilière en raison du non-paiement d'un loyer. Je viens de recevoir l'ordonnance de la Commission et celle-ci inclut des erreurs dans le calcul des arriérés qui en découlent. Comment puis-je apporter des correctifs, dois-je déposer une demande de révision?

Si les erreurs présentent sur l'ordonnance ne sont que des erreurs de bureau (c.-à-d. une erreur de calcul ou des dates incorrectes), vous n'avez pas à déposer de demande de révision, vous devez plutôt déposer une demande de modification d'une ordonnance. La demande doit être faite dans les 30 jours suivant la date d'émission de l'ordonnance. Le membre de la Commission qui a pris la décision révisera votre demande et, si une erreur s'est glissée, la correction sera effectuée et une nouvelle ordonnance sera émise et elle remplacera celle émise initialement. Cela ne nécessite pas la tenue d'une audience, mais dans certains cas, le membre peut refuser la demande de modification de l'ordonnance; peut demander des observations écrites de chacune des parties afin d'aider à la prise de décision ou tenir une audience pour décider si la demande de modification de l'ordonnance doit être accordée ou refusée.

Q : J'ai loué une unité de condo à une locataire pendant quelques mois, elle est actuellement en arriérés de loyer et je lui ai fait parvenir le formulaire N4. Je crois qu'elle a déménagé, mais je ne peux l'affirmer avec certitude, car elle ne m'a pas informé qu'elle quittait l'unité de condo. Aucune clé n'est nécessaire pour entrer dans l'unité, car elle est équipée d'un système de verrouillage électronique et d'un système de verrouillage sans fil. Comment puis-je déterminer si la locataire a déménagé?

Le facteur le plus important afin de déterminer si un locataire n'est plus en possession de l'unité de location est lorsque le locataire retourne les clés de l'unité au locateur. Dans ce scénario, il peut être difficile pour le locateur de déterminer si la locataire a effectivement renoncé à la possession de l'unité, car elle n'a pas de clé à retourner au locateur. Le locateur devrait fournir un préavis écrit de 24 heures afin d'inspecter l'unité en supposant que la locataire y demeure toujours. Si des biens ont été laissés dans l'unité de logement et que la locataire n'a pas donné de confirmation écrite qu'elle quittait les lieux, le locateur ne peut prendre possession de l'unité et il doit déposer une demande auprès de la Commission de la location immobilière afin d'obtenir une ordonnance mettant fin à la location.



Q : J'ai une question à propos du dépôt auprès du Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif). J'ai obtenu une ordonnance de la Commission de la location immobilière pour que le locataire quitte l'unité de logement à la fin du mois. Est-ce que je peux réserver à l'avance l'expulsion par le shérif afin que le shérif puisse expulser le locataire le jour indiqué dans l'ordonnance?

Généralement, un locateur ne peut réserver à l'avance l'exécution de l'ordonnance auprès du bureau du shérif avant la date indiquée dans l'ordonnance. Toutefois, selon les circonstances, la Commission peut faire une exception et ordonner l'accélération de l'expulsion et que le locateur soit autorisé à déposer une demande auprès du bureau du shérif dès la réception de l'ordonnance.



Q : Je comprends que si le décès d'un locataire survient, la location prend fin 30 jours après le décès. Mon locataire est décédé le 15^e jour du mois en cours et l'exécuteur désire recevoir le dépôt de loyer. Le remboursement du dernier loyer du mois a-t-il été utilisé pour les 30 jours suivant le décès du locataire ou est-il utilisé pour couvrir le mois suivant à partir du premier mois?

Lorsqu'un locataire décède et qu'il n'y a pas d'autres locataires dans l'unité locative, le bail se termine 30 jours après le décès. Dans votre situation, la location se terminerait le 15^e jour du mois suivant, donc vous auriez droit de réclamer le loyer jusqu'au 15^e jour du mois et vous devrez retourner le montant restant à l'exécuteur testamentaire.



Quoi de neuf?

Politique de divulgation de l'Unité de l'application des mesures législatives en matière de logement locatif

Le ministère du Logement a récemment informé le Landlord's Self-Help Centre qu'il avait l'intention de divulguer publiquement certains types de condamnations gardés secrets en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation* (LLUH). Cela reflète le changement structurel des autres ministères et appuie la création d'un gouvernement ouvert et transparent.

L'Unité de l'application des mesures législatives en matière de logement est chargée de surveiller la conformité de la LLUH, d'enquêter sur les infractions et d'engager les poursuites. Le ministère du Logement divulguera publiquement les types de condamnations concernant les propriétaires d'entreprises – seuls les noms des sociétés et des entreprises seront rendus publics sur le site Web Ontario.ca et seront fournis aux médias. Les informations sur les condamnations des récidivistes seront publiées; cela comprendra les sociétés, les propriétaires et les locataires. On s'attend à ce que cette approche produise un effet dissuasif général contre les comportements illégaux aux termes de la loi.

L'Unité de l'application des mesures législatives en matière de logement appliquera la politique de publication aux nouveaux cas qu'elle recevra à compter du 1^{er} août 2017 et elle prévoit que la publication des condamnations commencera probablement à la fin de l'année 2017 ou au début de l'année 2018.

Pour plus d'informations concernant l'Unité de l'application des mesures législatives en matière de logement locatif, visitez <http://www.mah.gov.on.ca/Page2248.aspx>.

ACI : Les ventes résidentielles ont diminué de 15,3 % depuis mars



Le marché immobilier du Grand Golden Horseshoe (GGH) commence à se stabiliser à la suite des changements de politique introduits par la province afin de ralentir le marché du sud de l'Ontario.

Selon l'Association canadienne de l'immeuble, le nombre de maisons vendues dans le Grand Toronto a diminué de 40,7 % en juillet 2017 par rapport à juillet 2016. Les ventes ont chuté de 15,3 % en avril, mai, juin et juillet suite à l'introduction du plan de l'Ontario pour le logement équitable. Ce changement dans la région du Grand Toronto a entraîné la plus forte baisse des ventes nationales en sept ans.

Plusieurs médias ont récemment signalé que les acheteurs ont tenté de négocier de nouveau leurs accords d'achat et de vente avec les vendeurs avant de finaliser la vente et que certains acheteurs ont demandé au vendeur de prendre en charge les emprunts hypothécaires. Les agents immobiliers prédisent que septembre sera un mois plus favorable à condition qu'il n'y ait pas d'ajout de nouvelles propriétés sur le marché, comme ce fut le cas au printemps.

La province examine également les règles applicables aux agents immobiliers prescrites aux termes de la *Loi sur le courtage commercial et immobilier*, une autre mesure décrite dans le plan de l'Ontario pour le logement équitable visant à mieux protéger les consommateurs. Le gouvernement a proposé des modifications aux règles et aux pénalités et il a terminé en juillet 2017 une consultation publique visant à interdire, à quelques exceptions près, les accords à double fin qui surviennent lorsqu'un agent représente l'acheteur et le vendeur.

Du radon dans votre maison?

Le radon est un gaz radioactif incolore, inodore et sans goût qui provient de la désintégration naturelle de l'uranium présent dans les sols et les roches. Il se déplace dans le sol et il s'échappe dans l'air ou s'infiltré dans les structures du bâtiment, à travers les fissures des murs et des planchers de la fondation ou par les ouvertures autour des branchements et des poteaux de soutien des maisons ou des bâtiments commerciaux.

Le radon ne cause pas de problème de santé lorsqu'il fuit dans l'air extérieur, car il se dilue à une faible concentration. Cependant, l'exposition à un niveau élevé de radon représente un grave risque pour la santé. Le radon est la deuxième cause de cancer du poumon après la cigarette; environ 16 % des cancers du poumon sont causés par le radon.

Presque toutes les maisons contiennent des traces de radon, mais la concentration peut varier. Lorsque le radon est contenu dans un espace mal ventilé tel qu'un sous-sol, le niveau de concentration peut augmenter. Les mesures d'efficacité énergétique peuvent également augmenter la concentration de radon contenu dans une maison.

Vous pouvez mesurer la concentration de radon dans votre maison en vous procurant un détecteur ou en engageant un professionnel :

- Si vous choisissez d'engager un professionnel de la mesure du radon pour effectuer le test dans votre maison, Santé Canada recommande de vous assurer qu'il soit certifié. Veuillez consulter le site Web suivant afin de trouver un professionnel certifié: <http://fr.c-nrpp.ca/trouver-un-professionnel>
- Vous pouvez vous procurer un appareil de mesure du radon. Le coût d'une trousse de mesure du radon varie entre 25 \$ et 75 \$. Pour obtenir des conseils et savoir où vous procurer un appareil, visitez : <https://www.occupetoiduradon.ca/tester>

Si vous utilisez un appareil, il est recommandé de vous procurer une trousse de mesure à long terme afin d'augmenter la précision et de fournir une meilleure estimation de l'exposition moyenne. Un minimum de trois mois est requis. Si **le résultat de votre test de radon est supérieur à la ligne directrice de 200 Bq/m³, vous devez PASSER À L'ACTION!**

Pour plus d'informations sur le radon, visitez le Blogue du Landlord's Self-Help Centre : www.landlordselfhelp.com. Vous trouverez des informations détaillées concernant RentSafe au <http://www.cela.ca/fran%C3%A7ais>. Utilisez l'option de recherche afin d'atteindre les liens vers des informations sur le radon.

Le site Web du gouvernement fédéral offre également divers renseignements sur le radon, visitez <https://www.canada.ca/fr/sante-canada/services/sante-environnement-milieu-travail/rapports-publications/radiation/radon-votre-maison-sante-canada-2009.html>

Novembre est un bon moment pour effectuer un test de radon, car ces tests sont plus efficaces lors des mois les plus froids.



www.facebook.com/landlordselfhelp



@LSHC1



Avis de non-responsabilité

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

Ce ne sont pas des conseils juridiques