

# Bulletin trimestriel

## Dans ce numéro:

Locataire a abandonné son véhicule .....	2
Conseils pratiques .....	3
Louer à des étudiants....	4
Le saviez-vous?.....	5
Taxes sur les logements vacants .....	6
Mises à jour de la Commission de la location immobilière.....	6
Fermeture des fêtes .....	6
Propriétaire Série de dîners-conférences.....	6

### Landlord's Self Help Centre

15<sup>ème</sup> étage- 55 Ave University  
Toronto, Ontario, M5J 2H7

Tel: 416-504-5190

Sans frais: 1-800-730-3218

[info@landlordselfhelp.com](mailto:info@landlordselfhelp.com)

### Avis de non-responsabilité

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

*Aide juridique Ontario fournit financement de base au Landlord's Self-Help Centre.*

*Les opinions exprimées dans cette publication sont celles du Centre et ne reflètent pas nécessairement celles d'Aide juridique Ontario.*



## Les retards de la CLI entraînent un flux de trésorerie négatif?

Ce n'est un secret pour personne que les propriétaires continuent de subir des retards importants à la Commission de la location immobilière (CLI). À l'heure actuelle, il faut environ 6 à 8 mois à un propriétaire, à partir du moment du dépôt, pour recevoir une audience prévue pour une demande. Au cours de ce processus d'attente, et si un locataire continue de ne pas payer son loyer, le propriétaire doit se débrouiller, que ce soit pour le paiement des services publics, de l'hypothèque, des taxes foncières ou d'autres dépenses d'exploitation. De nombreux propriétaires utilisent ce loyer supplémentaire anticipé pour compléter leur revenu, donc toute perturbation de ce genre crée non seulement un stress financier, mais peut également nuire à la qualité de vie d'une personne.

Voici quelques moyens de créer des revenus supplémentaires pour réduire l'écart et le déficit de trésorerie :

### 1. Utiliser l'espace inutilisé pour créer des logements locatifs supplémentaires et générer une nouvelle source de revenus

Certaines résidences peuvent avoir un sous-sol ou un garage non aménagé. Si cela ne faisait pas partie du contrat de location entre vous et le locataire actuel, vous pouvez utiliser cet espace en le convertissant en une maison unifamiliale ou en chambres à louer individuellement, comme l'autorisent les règlements municipaux. Vous habitez dans un immeuble de condos ou un complexe de maisons en rangée? Vous avez une place de stationnement supplémentaire? Essayez de le louer à un voisin en lui chargeant des frais mensuels. Assurez-vous simplement de conclure une entente pour cet espace de stationnement.

### 2. Faites passer votre hypothèque d'un taux d'intérêt variable à un taux d'intérêt fixe

Maintenant que les taux variables sont aussi élevés, sinon plus que les taux fixes, le moment est peut-être venu d'examiner cette option. En passant d'un taux d'intérêt variable à un taux fixe, vous pouvez avoir l'esprit tranquille en sachant que vous avez un taux d'intérêt fixe et que vous pouvez prévoir vos paiements mensuels d'intérêts et de capital. De plus, connaître vos paiements mensuels vous permet d'établir un budget en conséquence et de réduire l'incertitude financière. Une hypothèque à taux fixe vous permet également de prédire exactement quand votre hypothèque peut être remboursée afin que vous puissiez planifier votre avenir en conséquence.

### 3. Refinancer votre hypothèque ou obtenir une marge de crédit hypothécaire

Une autre possibilité pour les propriétaires d'« arrêter l'hémorragie » serait de discuter avec leur institution financière pour refinancer l'hypothèque de leur bien locatif ou obtenir une marge de crédit hypothécaire. Avec des taux d'intérêt à un niveau sans précédent, beaucoup peuvent hésiter à refinancer leur hypothèque. Cependant, le refinancement de votre hypothèque peut vous donner accès à des capitaux propres dans la propriété locative qui peuvent, à leur tour, être utilisés pour compenser tout flux de trésorerie négatif jusqu'à ce que votre dossier soit résolu à la CLI.

Pour lire la version longue de cet article, visitez notre site Web.

# Votre locataire a abandonné son véhicule?

Une fois qu'un propriétaire a entamé une procédure judiciaire auprès de la Commission de la location immobilière pour expulser un locataire et qu'il a obtenu gain de cause, il obtiendra une ordonnance d'expulsion. Cette ordonnance d'expulsion peut alors être exécutée par le bureau du shérif (Bureau d'exécution des décisions judiciaires). Le bureau du shérif a pour but de permettre aux propriétaires de récupérer la possession du logement locatif en expulsant légalement le locataire. Le locataire dispose de 72 heures après l'exécution de l'ordonnance pour récupérer ses effets personnels dans le logement. Pour être clair, selon le paragraphe 41 (3) de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, « le propriétaire doit mettre à la disposition du locataire expulsé les biens qu'il peut récupérer à un endroit près du logement pendant les heures prescrites dans les 72 heures suivant l'exécution d'une ordonnance d'expulsion. »

D'après notre expérience au Landlord's Self-Help Centre, la plupart des locataires récupèrent leurs biens dans les 72 heures suivant leur expulsion par le bureau du shérif. Toutefois, dans certains cas, les locataires laissent leur véhicule à la propriété locative et les propriétaires ne savent pas comment traiter légalement un véhicule abandonné.

Se débarrasser d'un véhicule abandonné suit un processus juridique différent du simple fait de se débarrasser des biens du locataire, tels que des meubles, des ustensiles de cuisine ou des vêtements, parce que posséder un véhicule exige d'être légalement propriétaire. C'est là que se débarrasser d'un véhicule devient difficile parce que le propriétaire n'en a pas la propriété légale. Afin d'éviter d'avoir à transférer la propriété d'un véhicule pour s'en débarrasser, les propriétaires devraient faire de leur mieux pour motiver leurs locataires à récupérer leur véhicule. Si cela ne fonctionne pas, les propriétaires doivent alors suivre la procédure légale de transfert de la propriété du véhicule à eux-mêmes.

Une fois que la période de 72 heures est écoulée et que les locataires ne sont pas revenus chercher leur véhicule, le propriétaire devrait commencer le processus suivant :

Premièrement, il doit s'assurer que son ordonnance d'expulsion émise par la Commission de la location immobilière exige que le locataire paie un montant. Il peut s'agir de paiements en retard, de dommages-intérêts ou d'une indemnisation. Le propriétaire doit alors écrire une *lettre d'intention pour disposer du véhicule* conformément à l'article 42 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, et l'envoyer par courrier recommandé à la dernière adresse connue du locataire, qui dans la plupart des cas sera l'adresse de votre logement locatif d'où le locataire a été expulsé. La lettre doit indiquer que le locataire dispose d'un délai de 30 jours pour récupérer le véhicule et que le propriétaire en prendra possession après la fin de ce délai.

Une fois la lettre envoyée et le délai de 30 jours écoulé, le propriétaire doit soumettre ce qui suit :

- ✓ une copie de la *lettre d'intention de disposer du véhicule*;
- ✓ une copie de l'ordonnance d'expulsion indiquant que le locataire doit de l'argent;
- ✓ des renseignements sur le véhicule, comme le numéro d'identification du véhicule et les plaques d'immatriculation;
- ✓ une déclaration sous serment (consultez un représentant légal au sujet de la préparation du présent document);
- ✓ une copie de l'article 42 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*;
- ✓ une *déclaration sous serment pour le transfert d'un véhicule d'occasion*.

Tous ces documents doivent être acheminés à Service Ontario le plus près de chez vous afin qu'ils puissent transférer la propriété du véhicule au propriétaire.

**N'oubliez pas que chaque situation peut être différente et unique, de sorte qu'il est préférable d'obtenir des conseils juridiques sur ce processus avant d'entamer des démarches.**

Pour communiquer avec le ministère des Transports, visitez <https://www.ontario.ca/feedback/contact-us?id=26938&nid=97174>

## Conseils pratiques

Dans ce numéro des conseils d'auto-assistance, nous aborderons les règles qu'un propriétaire doit suivre lorsqu'il suppose qu'un logement locatif a été abandonné par le locataire.

La relocation d'un logement comporte un risque considérable, sauf s'il est clair que le locataire a quitté les lieux et ne souhaite pas continuer la location. Le **paragraphe 79** de la *Loi sur la location à usage d'habitation* dit ceci : « *Si un propriétaire croit qu'un locataire a abandonné un logement locatif, il peut demander à la Commission une ordonnance mettant fin à la location* ». Dans cette édition des conseils d'auto-assistance, nous nous concentrerons sur les cas où un logement locatif doit être considéré comme abandonné.

La **ligne directrice d'interprétation 4 - Abandon d'un logement locatif** décrit les facteurs qui aideront un propriétaire à déterminer si un logement doit être considéré comme abandonné. La ligne directrice 4 stipule que, « *bien que l'article 79 explique comment le propriétaire peut recevoir une ordonnance mettant fin à la location dans les cas où le locataire a abandonné le logement, il n'est pas obligatoire que ce type d'ordonnance soit délivré pour que le propriétaire considère le logement comme abandonné* ».

### Indices qu'un logement est abandonné

- Le locataire est en retard de paiement. Note : Le **paragraphe 2 (3) de la Loi sur la location à usage d'habitation** stipule qu'un logement locatif n'est pas considéré comme abandonné lorsque le locataire n'est pas en retard de paiement.
- Le locataire a annoncé au propriétaire ou à un autre locataire qu'il déménageait.
- D'autres locataires ou voisins ont vu un camion de déménagement ou le locataire est en train de déménager.
- Le locataire a appelé les entreprises de services publics pour changer de compagnie.
- La porte du logement est laissée ouverte, ce qui indique que celui-ci est vide ou que le propriétaire a donné un préavis de 24 heures et que le logement est vide.
- Le courrier n'a pas été collecté par le locataire depuis plusieurs semaines.
- D'autres locataires ou voisins n'ont pas vu le locataire dans le logement depuis un certain temps.

### Les biens abandonnés

Si un locataire a abandonné le logement locatif et a laissé des biens derrière lui, le propriétaire peut disposer des biens du locataire qui se trouvent dans le logement conformément au paragraphe 42 (1) si :

- a) Le propriétaire obtient une ordonnance mettant fin à la location en vertu de l'article 79;
- b) Le propriétaire avise le locataire du logement locatif et la Commission de son intention de disposer du bien.

Si l'une ou l'autre de ces conditions est remplie, le propriétaire peut se débarrasser immédiatement de tout ce qui n'est pas sécuritaire ou hygiénique et, au bout de 30 jours suivant la délivrance de l'ordonnance ou la remise de l'avis, le propriétaire peut vendre, conserver pour son usage personnel ou se débarrasser des biens du locataire.

### Réclamation des biens du locataire

Si le locataire revient réclamer ses biens dans le **délai de 30 jours**, il doit payer au propriétaire tout retard de loyer et tout coût raisonnable de déménagement, d'entreposage et de mise en sûreté de la propriété.

Le locataire a **six mois** à compter de la date de l'ordonnance ou de la remise de l'avis de 30 jours pour réclamer le produit de la vente, si le propriétaire vend ses biens. Le propriétaire peut déduire du produit de la vente les retards de paiement de loyer et les frais raisonnables engagés pour le déménagement, l'entreposage, la garantie ou la vente de la propriété.

## CONSEILS

- Avant d'entrer dans le logement locatif pour déterminer si le locataire l'a abandonné, n'entrez pas à moins que vous ne signifiez d'abord au locataire un avis écrit de 24 heures vous autorisant à entrer dans le logement pour effectuer une inspection en affichant l'avis sur la porte.
- En entrant dans le logement, prenez des photos et gardez une liste détaillée de tous les biens que le locataire a laissés derrière lui.
- Le propriétaire devrait faire des efforts raisonnables pour communiquer avec le locataire afin de déterminer s'il a quitté le logement et documenter les efforts faits en indiquant l'heure et la date.
- En cas de doute, déposez la demande L2 en vertu de l'article 79 de la Loi et demandez à la Commission de déterminer si le logement a été abandonné.
- La modification des serrures d'un logement locatif pendant que le locataire y habite sans donner de clés de remplacement au locataire constitue une infraction en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation* et, si vous êtes reconnu coupable, vous pouvez recevoir une amende pouvant aller jusqu'à 50 000 \$.

# Louer à des étudiants

Vous louez à des étudiants? Si c'est le cas, vous n'êtes certainement pas seul, car il est courant pour les propriétaires de louer leur propriété aux étudiants. Toutefois, louer à des étudiants peut aussi présenter certains défis.

Lorsque vous louez à des étudiants, vous pouvez être tenté de leur faire signer un contrat de location pour la durée de leurs études pendant l'année scolaire en cours, plutôt que de conclure un contrat de location annuel. Par exemple, vous pouvez conclure un contrat de location avec un étudiant pour la période allant de septembre à avril, plutôt que de septembre à août. Ce faisant, vous devez savoir que si l'étudiant ne quitte pas à la fin de l'année scolaire ou de la durée du bail, le contrat de location se transformera automatiquement en location mensuelle. Ce n'est pas parce que l'année scolaire est terminée que l'étudiant doit quitter le logement. Un locataire étudiant a les mêmes droits de location que tout autre locataire, et n'a pas besoin de partir à la fin du contrat de location. La *Loi sur la location à usage d'habitation* ne prévoit pas de recours pour le propriétaire si l'étudiant ne quitte pas à la fin du bail ou à la fin de son semestre.

## Sécurité d'occupation

Il est important que les propriétaires se rendent compte que la *Loi sur la location à usage d'habitation* assure aux locataires une sécurité d'occupation. La sécurité d'occupation ne permet pas à un propriétaire de mettre fin à la location à moins qu'il n'ait une raison de le faire, tel que défini par la loi. Si vous souhaitez obtenir de plus amples renseignements sur la sécurité d'occupation, vous pouvez consulter la partie V de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, à l'adresse suivante : <https://www.ontario.ca/fr/lois/loi/06r17>

## Location conjointe

Lorsque vous louez à des étudiants, vous pouvez être tenté d'inscrire tous les étudiants sur un seul contrat de location. C'est peut-être courant si c'est un groupe d'étudiants qui se connaissent tous ou qui suivent le même programme. Le propriétaire doit savoir que lorsque tous les locataires figurent sur un contrat de location, cela se traduira par une location conjointe. Dans le cas d'une location conjointe, tous les locataires sont solidairement responsables du paiement de la totalité du loyer. Cela signifie que si un locataire cesse de payer sa part du loyer, les autres locataires sont toujours responsables du montant total du loyer dû, malgré les arrangements que les locataires peuvent avoir pris. De plus, s'il y a des problèmes avec l'un des locataires qui font partie de la copropriété, vous ne pouvez pas mettre fin à la location avec un seul des locataires, car ils sont tous sur le même bail. Il faudrait entamer une poursuite judiciaire à l'encontre de tous les locataires énumérés dans le même contrat de location, ce qui pourrait entraîner une situation très compliquée pour toutes les parties concernées.

Une autre option consiste à conclure des baux distincts avec chacun des étudiants et à éviter les ententes de location conjointe. De cette façon, si un problème survient avec un seul locataire, il sera plus facile de lui signifier un avis et de résoudre le différend, car aucun autre locataire n'est sur ce bail. Lorsqu'on rédige des contrats de location distincts, il est important d'inclure le numéro de la chambre, afin d'identifier clairement la chambre que l'étudiant loue.

***Veillez noter que chaque situation est différente et peut comporter ses propres défis. Il est important de demander des conseils juridiques avant de poursuivre, afin de vous assurer que vous respectez les règles et les lignes directrices.***



## Le saviez-vous?

**Q: J'ai récemment dû signifier un avis pour entrer dans le logement locatif pour faire des réparations, j'ai envoyé l'avis par courriel, mais le locataire ne voulait pas me permettre d'entrer en alléguant que je n'avais pas donné un avis approprié puisqu'il n'avait pas consenti à recevoir des courriels. Est-ce correct?**

Oui, le locataire a raison. Pour envoyer des avis au locataire par courriel, il doit y avoir consentement des deux parties. Le formulaire standard de location comprend une section dans laquelle les deux parties peuvent consentir à l'avis par courriel, il doit être coché pour signifier tout type d'avis par courriel. Le locataire peut également consentir par écrit pour recevoir l'avis par courriel à tout moment pendant la location. Le propriétaire doit garder à l'esprit que le locataire peut retirer son consentement à tout moment pendant la location.

**Q: Pouvez-vous expliquer ce qu'est une « ordonnance ex parte » et quand est-elle émise par la Commission de la location immobilière?**

Une ordonnance ex parte est une ordonnance qui est rendue sans tenir d'audience ni aviser l'autre partie. La CLI peut émettre une ordonnance ex parte dans les circonstances suivantes : si un propriétaire a déposé une demande pour mettre fin à la location parce que le locataire a accepté de déménager à une date précise (demande L3) ou si un propriétaire a déposé une demande lorsque le locataire ne s'est pas conformé à certaines conditions (demande L4). Un arbitre de grief doit quand même examiner la demande et peut décider de l'envoyer à une audience avant de prendre une décision.

**Q: J'ai obtenu une ordonnance de la Commission de la location immobilière pour expulser mon locataire qui ne paie pas de loyer. Pour des raisons personnelles, je n'ai pas procédé à l'expulsion du locataire, je me demande combien de temps il me faut pour déposer une demande auprès du shérif et faire respecter l'ordonnance de prise de possession?**

En vertu de l'article 81 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, une ordonnance rendue par la Commission de la location immobilière expulsant un locataire expire dans les six mois suivant la date de la délivrance de l'ordonnance et doit donc être déposée auprès du bureau d'exécution judiciaire approprié avant cette date. Une fois qu'une ordonnance d'expulsion expire, il n'est

pas possible de la renouveler. Dans ce cas, vous devrez recommencer le processus.

**Q: En tant que propriétaire, à quelle fréquence puis-je entrer dans le logement pour l'inspecter? Mon locataire me dit que faire des inspections mensuelles, c'est trop et qu'il ne me laissera pas entrer. Peut-il faire cela?**

La loi ne prévoit pas la fréquence à laquelle le propriétaire peut entrer dans le logement pour effectuer une inspection générale de l'entretien. En général, il est recommandé que le propriétaire entre deux fois par an, à l'automne et au printemps.

**Q: J'ai déposé une demande auprès de la Commission de la location immobilière pour expulser un locataire qui cause des problèmes. Mon audience approche et j'essaie de préparer les éléments de preuve sur lesquels je m'appuierai. Dans ce cas-ci, je voudrais que les autres locataires assistent à l'audience en tant que témoins, mais je ne suis pas sûr de la procédure à suivre. Pouvez-vous expliquer le processus?**

La première chose à faire est de demander simplement à la personne si elle serait disposée à assister à l'audience en tant que témoin. Si la personne accepte d'assister à l'audience, elle n'a qu'à assister à celle-ci et à dire à la Commission ce qu'elle a vu ou entendu. Toutefois, si la personne ne veut pas se rendre à l'audience ou si elle a besoin d'un document officiel pour obtenir un congé, vous pouvez alors demander à la Commission de la location immobilière de délivrer une citation à comparaître. Si la Commission délivre la citation à comparaître, celle-ci doit être remise directement au témoin. Vous devez également verser une indemnité au témoin.

**Q: J'ai demandé à mon locataire de déménager pour que ma fille emménage dans la propriété. Comme le locataire n'a pas déménagé, j'ai déposé une demande auprès de la Commission de la location immobilière et une audience a été fixée. Ma fille doit-elle également assister à l'audience même si elle a signé une déclaration?**

Oui, votre fille devrait quand même assister à l'audience, car l'arbitre pourrait avoir d'autres questions à poser pour déterminer si la demande a été déposée de bonne foi.

## Taxes sur les logements vacants

Le Landlord's Self-Help Centre sait que les propriétaires de logements résidentiels ont reçu des lettres de la ville de Toronto au sujet de l'imposition des logements vacants situés dans la ville. Ces lettres informent les propriétaires de logements que la ville a récemment mis en place une taxe annuelle pour les propriétés vacantes appelée la taxe sur les logements vacants afin d'accroître la disponibilité des logements en encourageant les propriétaires à louer les logements inoccupés. La taxe sur les logements vacants exige que les propriétaires paient une taxe d'un pour cent de l'évaluation de la valeur actuelle pour toute propriété vacante. Un bien est réputé vacant si :

- il ne s'agit pas de la résidence principale du propriétaire;
- il ne s'agit pas de la résidence principale d'un occupant autorisé;
- le logement n'a pas été occupé par des locataires pendant six mois ou plus au cours de l'année civile précédente;
- le propriétaire omet de faire une déclaration de statut d'occupation en vertu du règlement 97-2022.

Les propriétés exonérées de la taxe sur les logements vacants peuvent être consultées

au <https://www.toronto.ca/services-payments/property-taxes-utilities/vacant-home-tax/?accordion=how-it-works>

La taxe sur les logements vacants est exigible le **1<sup>er</sup> mai 2023**. Les paiements peuvent être effectués par voie électronique au moyen du portail *MyTorontoPay* ou du portail en ligne de votre institution financière. Le bénéficiaire sera différent pour chaque institution financière, veuillez communiquer avec votre succursale pour plus de renseignements.

Pour de plus amples renseignements sur la taxe sur les logements vacants, veuillez visiter le

<https://www.toronto.ca/services-payments/property-taxes-utilities/vacant-home-tax/?accordion=how-it-works>

## Mises à jour de la Commission de la location immobilière

- La Commission de la location immobilière a annoncé qu'à compter de janvier 2023, elle a repris la programmation des audiences initiales pour toutes les demandes des propriétaires et des locataires ainsi que la programmation des affaires déjà ajournées.
- Ils continuent d'établir des priorités pour les affaires urgentes.
- Les demandes L1, les demandes L2 et les mérites des locataires seront programmés en alternance (par exemple, la semaine 1 sera composée de blocs L1, et la semaine 2 sera composée de blocs L2 et de blocs de mérite locataires).
- Les motions et les audiences d'examen continuent également de faire partie du calendrier au besoin, de même que les audiences hebdomadaires en français et dans les deux langues.
- Le règlement des litiges en ligne reste disponible pour toutes les demandes déposées sur le portail de Tribunaux Ontario. La médiation de routine continue également d'être disponible sur demande pour tous les types de demandes.
- **À compter du 10 février 2023**, les propriétaires peuvent présenter les demandes suivantes sur le portail de Tribunaux Ontario : L1, L2, L3, L4, L9 et L10.

Pour de plus amples renseignements, visitez le <https://tribunalsontario.ca/fr/portail-de-tribunaux-decisionnels-ontario/>

## *Nous sommes fermés pour les vacances de Pâques!*

Veuillez noter que notre bureau est fermé le vendredi 7 avril et le lundi 10 avril pour les vacances de Pâques. Nos heures d'ouverture habituelles reprennent le mardi 11 avril à 9h.

## *Propriétaire*

### *Série de dîners-conférences!!!*

Nous lançons la série de dîners-conférences pour les propriétaires aux dates suivantes :

12 avril - Aperçu de la CLI et introduction au portail de Tribunaux Ontario.

10 mai - Après le dépôt de la demande - Avis d'audience et comment se préparer.

14 juin - Jour de l'audience et l'ordonnance - À quoi s'attendre.

## Restez connecté(e):



[facebook.com/landlordselfhelp](https://facebook.com/landlordselfhelp)



@LSHC1

