



LANDLORD'S  
SELF-HELP CENTRE

# Bulletin Trimestriel

Mars 2024

## Dans ce numéro:

Le règlement municipal anti-rénovation de Hamilton.....	2
Mississauga autorisera les maisons quadrifamiliales à la grandeur de la ville...	3
Conseils pratiques .....	4
Le saviez-vous?.....	5
Mises à jour de la CLI.....	6
Mises à jour du LSHC .....	6

Landlord's Self Help Centre  
15eme 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.

## Rétablissement des audiences de la Commission de la location immobilière en personne

Le 6 février 2024, le conseil municipal de Toronto a adopté la motion 2024.MM14.2 : *Rétablissement des audiences de la Commission de la location immobilière en personne*. Cette motion a été présentée par la conseillère Paula Fletcher et appuyée par la conseillère Alejandra Bravo.

L'objectif de cette motion était de formuler des recommandations qui mettent en lumière les défis auxquels font face les locateurs et les locataires lors d'une audience virtuelle. Voici quelques-unes des recommandations :

- rendre les audiences en personne le format par défaut et rendre les audiences par Zoom optionnelles, si les locateurs et les locataires y consentent et comprennent clairement en quoi cela consiste; et
- établir une procédure claire pour les demandes de changement au format d'une audience.

Dans sa motion, la conseillère Fletcher demande aussi au **conseil municipal de demander au gouvernement de l'Ontario de donner suite immédiatement aux recommandations énoncées dans le rapport d'enquête de l'Ombudsman de l'Ontario** et de demander à la Commission de la location immobilière de **rétablir le calendrier régional afin d'améliorer l'accès au logement pour les personnes vulnérables de la communauté.**

**Enfin, la motion demande au conseil municipal de demander à la Commission de la location immobilière de rouvrir le service au comptoir au bureau de Toronto-Sud – au 15, rue Grosvenor –, au bureau de Toronto-Est – au 2275, avenue Midland – et à tous les autres bureaux régionaux afin que des services en personne puissent être offerts.** Ces services incluent notamment la remise de documents aux parties le jour de l'audience, la révision des documents avant leur dépôt et leur traitement, et un aiguillage vers d'autres ressources, tant pour les locateurs que les locataires.

Pour passer en revue la motion adoptée 2024.MM14.2, veuillez consulter <https://secure.toronto.ca/council/agenda-item.do?item=2024.MM14.2>

Pour passer en revue le rapport d'enquête de l'Ombudsman de l'Ontario, veuillez consulter <https://www.ombudsman.on.ca/ressources/rapports,-cas-et-memoires/enquetes/2023/retard-de-justice-administrative,-deni-d-equite>

## Adoption par la ville de Hamilton du premier règlement municipal anti-rénovation en Ontario

En adoptant le **règlement municipal concernant les permis de rénovation et le relogement** le 17 janvier 2024, la ville de Hamilton est devenue la première ville en Ontario à élaborer son propre règlement « anti-rénovation », communément appelé « rénoviction ». Bien que ce nouveau règlement municipal n'entre pas en vigueur avant janvier 2025, les locataires de Hamilton doivent prendre connaissance des nouvelles exigences requises pour expulser des locataires pour cause de rénovations.

Ces exigences incluront notamment :

### L'obtention d'un permis

- Le locateur devra faire une demande de permis de rénovation auprès de la ville de Hamilton dans les sept jours suivant la remise d'un avis N13 au locataire.
- La demande d'un permis de rénovation doit inclure des documents justificatifs, notamment un permis de construction, le rapport d'une personne compétente (ingénieur) indiquant qu'il est nécessaire de libérer les lieux, et une copie de l'avis N13. Le coût d'un permis sera de 715 \$ par unité. Si les rénovations prennent plus d'un an, des frais annuels de renouvellement de 125 \$ par unité seront applicables.

### Indemnité et relogement pour les locataires

- Un locateur doit veiller à ce que chaque locataire qui reçoit un avis N13 reçoive également la trousse d'information portant sur les droits des locataires (*Tenant Rights and Entitlement Package*).
- Lorsqu'un locataire décide d'exercer son droit de première option en vertu de l'article 53 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, le locateur doit lui fournir un logement temporaire ou lui verser une indemnité pour la durée des rénovations.
- Le logement temporaire offert au locataire doit être comparable à son logement actuel, en période de réparation.
- L'indemnité doit être égale à la différence entre le loyer actuel payé par le locataire pour le logement en réparation et le loyer moyen du marché d'un logement locatif comportant le même nombre de chambres que le logement actuel du locataire.

### Conformité

- Pour recevoir un permis de rénovation, le locateur doit fournir à la ville de Hamilton les détails des dispositions qui ont été prises.
- Si le locateur et le locataire sont dans l'incapacité de prendre des dispositions, il en reviendra à la discrétion de l'employé du bureau Licensing and By-law Services Division de la ville de Hamilton d'autoriser une exception.

Si le locateur ne se conforme pas, il sera soumis à des mesures d'application de la loi (révocation du permis de rénovation) ou à des amendes (pouvant atteindre 500 \$ par jour).

Les dispositions de ce règlement s'ajoutent aux modifications proposées à l'échelle de la province au **Projet de loi 97, Loi de 2023 visant à aider les acheteurs et à protéger les locataires**. Le projet de loi 97 comprend les changements suivants, en vertu de l'article 53 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* (Droit de première option du locataire après des travaux de réparation ou de rénovation) :

- Le locateur doit fournir sans délai aux locataires des notifications écrites sur l'état des rénovations/réparations, y compris la date d'achèvement estimée et tout changement de cette date, ainsi qu'une notification finale, une fois les rénovations/réparations achevées, indiquant quand le logement sera prêt à être réoccupé;
- Le locateur doit accorder aux locataires un délai de grâce d'au moins 60 jours après la date à laquelle le logement est prêt à être occupé pour que le locataire puisse y revenir.
- Le locateur doit obtenir et fournir, avec l'avis d'expulsion, un rapport d'une personne qualifiée indiquant que les rénovations/réparations sont si importantes qu'elles nécessitent que le logement locatif soit vacant.

*Il est important de noter qu'à ce jour, les modifications ci-dessus à l'article 53 de la Loi sur la location à usage d'habitation n'ont pas encore été apportées à l'échelle provinciale. À l'heure actuelle, le locateur n'est pas tenu d'aviser le locataire du progrès des travaux de rénovation ou de réparation importants ni de la date à laquelle ils prendront fin. En outre, la Loi ne l'oblige pas à accorder au locataire un « délai de grâce » pour réoccuper son logement après la fin des travaux de rénovation ou de réparation. Si vous avez l'intention d'émettre un avis N13 à votre locataire en raison de travaux de rénovation ou de réparation, obtenez des conseils juridiques avant de le faire.*

Pour en savoir davantage au sujet du nouveau règlement municipal concernant les permis de rénovation et le relogement, consultez le site Web de la ville de Hamilton à l'adresse suivante (en Anglais):

<https://pub-hamilton.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=398339>

## Mississauga autorisera la construction de maisons quadrifamiliales à la grandeur de la ville

Alors que la crise du logement devient de plus en plus inquiétante dans la région du Grand Toronto (RGT) en raison de la haute demande et de la pénurie de logements, la ville de Mississauga a décidé de prendre les choses en main. Le conseil municipal a adopté une motion présentée par la mairesse Bonnie Crombie visant à modifier la Loi, permettant des logements de quatre unités « de plein droit » dans la ville de Mississauga. La modification suggérée permettrait aux locataires de construire jusqu'à quatre unités résidentielles sur un même lot, chacune avec son entrée (privée ou commune par le biais d'un vestibule), dans les quartiers de la ville aux lots résidentiels à immeuble bas. Ce type d'unité résidentielle se nomme « maison quadrifamiliale » ou « quadruplex ».

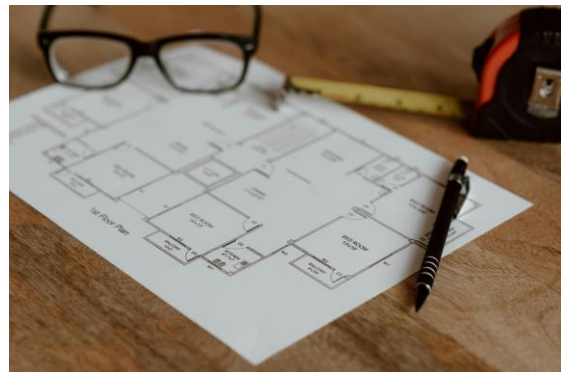
La ville de Mississauga explique que l'objectif de cette politique est de faciliter la création de davantage de logements abordables à l'intérieur de la ville. En outre, le permis « de plein droit » vise à aider la ville à respecter sa cible en matière de logement, notamment la directive du gouvernement provincial concernant la construction de 120 000 nouvelles habitations d'ici 2028.

Le permis « de plein droit » offre différents avantages aux locataires, notamment :

- il s'applique à la construction de nouveaux quadruplex et à la transformation d'habitations existantes en quadruplex;
- il prévoit différentes configurations, notamment des immeubles à trois étages et des unités au sous-sol, partiellement au-dessus du sol.
- il permet aux locataires d'augmenter le nombre de logements sur leur propriété, sans avoir à demander de nouveaux permis en matière de zonage, à condition qu'ils respectent la réglementation.

Voici quelques-unes des réglementations devant être prises en considération par les locataires concernant l'utilisation du permis « de plein droit » :

- les quadruplex seront assujettis aux mêmes règlements que les autres maisons, notamment en ce qui concerne l'équipement de jeu, les piscines extérieures, l'empiètement et les saillies;
- les quadruplex nouvellement construits sont permis uniquement dans les zones suivantes : R1 à R11, R15, R16, RM1, RM2, RM7.
  - Pour en savoir davantage, veuillez consulter le document suivant (en Anglais): <https://pub-mississauga.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=49137>;
- la surface construite maximale couverte par un nouveau quadruplex ne devra pas dépasser par plus de 10 % la surface construite maximale permise dans la zone où il se trouve;
- la conversion en quadruplex d'une maison qui existe du point de vue juridique sera soumise à la réglementation en vigueur dans la zone où elle se trouve;
- il n'est pas permis d'agrandir une maison existante juridiquement en vue de la convertir en quadruplex;
- un quadruplex doit compter au moins deux stationnements;
- la partie la plus rapprochée de l'entrée de cour ou de tout autre espace de stationnement doit se trouver à au moins 0,6 m de toute limite arrière de terrain et de toute limite latérale de terrain autre que la limite latérale de terrain commune.



Pour en savoir davantage au sujet du zonage et des exigences du règlement concernant les quadruplex dans la ville de Mississauga, veuillez consulter le site Web <https://www.mississauga.ca/apps/zoningbylaw/#/show/,p4,1488,6095>.

## CONSEILS PRATIQUES

Comme les « maisons de rapport », ou maisons de chambres, seront légales à Toronto à compter du 31 mars 2024, nous souhaitons discuter de la législation pertinente et offrir des conseils aux locataires qui souhaitent louer des chambres dans une maison de rapport.

### **Remise d'un avis de résiliation**

*En vertu de l'article 43 (1) de la Loi sur la location à usage d'habitation, selon lequel un locateur ou un locataire a le droit de donner un avis de résiliation, l'avis doit être donné dans un format qui est approuvé par la Commission et il doit*

#### **a) indiquer le logement locatif pour lequel l'avis est donné;**

Le locateur doit s'assurer que l'avis de résiliation indique le logement locatif précis du locataire. L'identification de l'immeuble n'est PAS suffisante et pourrait mener au refus de la demande par la Commission de la location immobilière. Par exemple : 121, rue Bloor ouest, 2<sup>e</sup> étage, chambre n° 1.

### **Le droit du locateur d'entrer dans un logement locatif**

Les articles 26 et 27 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* décrivent les circonstances dans lesquelles un locateur est tenu, ou non, de donner un préavis pour entrer dans un logement locatif. Généralement, un locateur n'a pas à donner de préavis dans les circonstances suivantes :

- en cas d'urgence (par exemple, si le locateur détecte une odeur de fumée);
- s'il obtient le consentement du locataire pour entrer à un moment précis;
- si le bail exige qu'il nettoie le logement locatif et qu'il y entre pour le nettoyer;
- si le locateur ou le locataire ont convenu que la location sera résiliée ou l'un d'eux a donné avis de la résiliation à l'autre, le locateur peut entrer dans le logement pour le montrer à des locataires potentiels (le locateur doit toutefois faire des efforts considérés raisonnables pour avertir le locataire de son intention).

Pour toute autre circonstance, le locateur doit donner un préavis écrit, selon les exigences indiquées à l'article 27 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

### **Contenu de l'avis pour entrer dans un logement locatif**

*L'article 27(3) de la Loi stipule ce qui suit : « Le préavis écrit prévu au paragraphe (1) ou (2) précise le motif de l'entrée, le jour où elle aura lieu ainsi que l'heure, qui doit tomber entre 8 heures et 20 heures. »*

### **Obligation du locateur d'effectuer les réparations**

*L'article 20(1) de la Loi stipule ce qui suit : « Le locateur garde l'ensemble d'habitation, y compris les logements locatifs qui s'y trouvent, en bon état, propre à l'habitation et conforme aux normes de salubrité, de sécurité et d'entretien, ainsi qu'aux normes relatives à l'habitation. »*

Il est important que le locateur se souvienne qu'il est tenu de garder chaque logement locatif d'une maison de rapport en bon état. Toutefois, il est aussi tenu de garder les aires communes propres et en bon état, puisqu'en vertu de la Loi, les locataires sont uniquement responsables du nettoyage de **leur unité locative**.

## TIPS

1) *Numérotez les unités locatives avant de les louer* – Dans la mesure du possible, numérotez chaque chambre de votre maison de rapport avant de commencer à louer les chambres. Cela vous évitera de vous voir refuser un avis de résiliation devant la Commission de la location immobilière.

2) *Avis pour entrer dans les aires communes* – Techniquement, la Loi ne s'applique pas lorsque le locateur doit entrer dans une aire commune (c'est-à-dire toute aire qui n'est pas explicitement louée à un locataire). Toutefois, pour assurer complètement leur protection, les locateurs avisés s'efforceront de donner un avis de 24 heures avant d'entrer dans une aire commune.

3) *Maintien des aires communes propres* – Comme indiqué plus haut, le locateur est tenu de maintenir les aires communes propres. Cette responsabilité ne revient pas aux locataires. Certains locateurs pourraient essayer de déléguer cette responsabilité à un locataire. Bien qu'il soit permis de le faire, le locateur pourrait quand même être tenu responsable si le locataire n'effectue pas les tâches. Pour se protéger, le locateur doit nettoyer les espaces communes lui-même ou engager quelqu'un pour le faire.

## Le saviez-vous?

**Q: J'ai signifié à mon locataire un avis de résiliation en raison de travaux de réparation majeurs. J'ai obtenu un permis de construire et j'ai remis à mes locataires un avis N13 et leur ai demandé de déménager. Les locataires m'ont fait part de leur désir de revenir. Toutefois, des soucis financiers m'ont forcé à tout mettre sur pause et m'ont fait réaliser que je ne pourrai pas finir les rénovations. Que dois-je faire?**

La première chose à faire est de communiquer le plus rapidement possible avec votre locataire et lui expliquer la situation. Toutefois, il pourrait déposer une demande (formulaire T5) auprès de la Commission de la location immobilière indiquant que l'avis N13 a été donné de mauvaise foi. Si la Commission conclut que le locateur a donné l'avis de mauvaise foi, le locateur pourrait être condamné à payer au locataire une réduction de loyer, des frais de déménagement, une indemnité pour loyer plus élevé si le locataire doit payer un loyer plus élevé dans une autre unité pour une période d'un an. Le locateur peut aussi devoir payer une amende à la Commission.

**Q: Un locataire a été arrêté pour possession d'armes à feu à l'immeuble locatif. Puis-je changer les serrures? Que dois-je faire avec ses biens?**

Dans une telle situation, vous devez suivre le processus d'expulsion et obtenir une ordonnance de la Commission de la location immobilière. Vous devez donner un avis de résiliation anticipée (formulaire N6), puisque le locataire a commis un acte illégal dans l'immeuble. Si le locataire ne déménage pas de lui-même, vous devrez déposer une demande L2 auprès de la Commission pour expulser le locataire.

**Q: Mon locataire a déposé une requête contre moi, mais je ne serai pas au pays et je ne serai pas en mesure de participer à l'audience puisque je n'aurai pas accès à Internet. Comment faire pour modifier la date d'une audience?**

Si vous ne pouvez pas vous présenter à une audience, vous devez communiquer avec votre locataire le plus rapidement possible et obtenir son consentement au report de l'audience. Vous devez utiliser le formulaire *Demande de modification de la date d'une audience* et expliquer les raisons de votre demande. Si le locataire ne donne pas son consentement au report, vous devez prendre les dispositions pour qu'une autre personne se présente à votre place. Vous devez fournir à cette personne une autorisation écrite indiquant qu'elle a l'autorisation de vous représenter à l'audience.

**Q: J'ai signifié à l'un de mes locataires l'avis N4 : Avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer. Les circonstances ont fait que je n'ai pas pris de mesures supplémentaires. Je me demande si je peux poursuivre la procédure et déposer ma demande auprès de la Commission même si plusieurs mois ont passé depuis la remise de l'avis N4 à mon locataire.**

L'Avis de résiliation pour non-paiement du loyer N4 est le seul avis d'éviction qui n'expire pas. Par conséquent, le locateur peut déposer une demande auprès de la Commission de la location immobilière en tout temps, après que la période prévue par l'avis de 14 jours se soit écoulée.

**Q: Quel est le délai dont dispose le locateur pour répondre à une demande de réparation? Mon locataire me dit que je dois régler les problèmes liés à l'entretien dans les 24 heures. Est-ce vrai**

La *Loi sur la location à usage d'habitation* ne fixe pas de délai précis pour les réparations que doit effectuer le locateur. Ce dernier doit utiliser son pouvoir discrétionnaire et effectuer les réparations dans un délai raisonnable.

**Consultez notre site Web à l'adresse <https://landlordselfhelp.com/frequently-asked-questions/> pour accéder à d'autres questions « Le saviez-vous » (en anglais).**

## Mises à jour de la CLI

**Le 1<sup>er</sup> avril 2024, les Tribunaux décisionnels Ontario introduiront la nouvelle Politique relative aux enregistrements audio lors des audiences de Tribunaux décisionnels Ontario.** L'enregistrement des audiences aide les tribunaux à s'acquitter de leurs fonctions et à fournir un service de qualité. Tribunaux décisionnels Ontario n'enregistrera pas les activités préalables à l'audience, comme les conférences de gestion de la cause, les médiations et les conférences en vue d'un règlement amiable, sauf si le tribunal en décide autrement.

Les enregistrements audio seront habituellement effectués à l'aide de la fonction d'enregistrement de Zoom. Lorsqu'il n'est pas possible d'enregistrer une audience en raison de difficultés techniques ou de circonstances imprévisibles, le tribunal peut procéder à l'audience sans l'enregistrer. Les personnes qui souhaitent faire leur propre enregistrement d'une audience devraient envisager de faire appel à un sténographe judiciaire, si les règlements et les pratiques du tribunal le permettent.

Pour en savoir davantage, veuillez consulter la Politique relative aux enregistrements audio lors des audiences de Tribunaux décisionnels Ontario à l'adresse

[https://tribunalsontario.ca/documents/TDO/TDO\\_Hearing\\_Audio\\_Recordings\\_Policy\\_FR.pdf](https://tribunalsontario.ca/documents/TDO/TDO_Hearing_Audio_Recordings_Policy_FR.pdf).

**Déposer une demande auprès de la Commission de la location immobilière en personne :** Consultez la page <https://www.services.gov.on.ca/sf/?fr#/oneServiceDetail/13180/ip/sr/> pour savoir où se trouve le centre ServiceOntario le plus proche qui accepte les demandes auprès de la Commission.

## *Le Landlord's Self-Help Centre a une nouvelle directrice générale!*

Diana Padierna est la nouvelle directrice générale du LSHC. Elle a fait ses débuts comme stagiaire en droit parajuridique il y a huit ans, puis elle est devenue une travailleuse juridique communautaire. Félicitations, Diana!

### *Jours de fermeture du Landlord's Self-Help Centre*

Veuillez noter que nos bureaux seront fermés les jours suivants :

**le 29 mars pour le Vendredi saint et le 1<sup>er</sup> avril pour le lundi de Pâques** – nos heures d'ouverture habituelles reprendront le mardi 2 avril à 9 heures; et

**le 20 mai pour la fête de Victoria** – nos heures d'ouverture habituelles reprendront le mardi 21 mai à 9 h.

### **Unlocking the AODA: Housing Provider Obligations under the Accessibility for Ontarians with Disabilities Act**

Le Canadian Centre for Housing Rights a mis à jour sa ressource *Unlocking the AODA: Housing Provider Obligations under the Accessibility for Ontarians with Disabilities Act*. Cette ressource offre aux fournisseurs de logements des renseignements sur la façon de se conformer à la Loi visant à promouvoir l'accessibilité en Ontario. Pour en télécharger une copie, consultez la page [Unlocking the AODA: Housing Provider Obligations under the Accessibility for Ontarians with Disabilities Act - Canadian Centre for Housing Rights \(housingrightscanada.com\)](https://housingrightscanada.com/unlocking-the-aoda-housing-provider-obligations-under-the-accessibility-for-ontarians-with-disabilities-act)

### **Le Landlord's Self-Help Centre fait équipe avec la bibliothèque publique Whitchurch-Stouffville!**

Assistez à la présentation du Landlord Self-Help Centre, qui s'adresse tant aux nouveaux locataires qu'aux locataires d'expérience, le mercredi 17 avril à 18 h 30, sur Zoom :

<https://us02web.zoom.us/j/84547377272?pwd=ekFZZjIMK05GckdFTWczR1VsdkZ0dz09>.

Découvrez les aspects clés de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, notamment en matière de réparations, de droits d'entrée, d'obligations quant à l'entretien et la responsabilité des locataires. Obtenez des renseignements sur le droit au maintien dans les lieux et acquérez des connaissances précieuses sur la façon de mieux évoluer dans le l'univers de la location.

### **Sondage portant sur le bulletin trimestriel du Landlord's Self-Help Centre 2024**

The Landlord's Self-Help Centre publie quatre bulletins d'information au cours de l'année – en mars, en juin, en septembre et en décembre. Nous vous invitons à remplir notre sondage afin de nous aider à améliorer notre bulletin trimestriel (en anglais), à l'adresse

<https://www.surveymonkey.com/r/5QJPGCS>  
ou numérisez le code QR pour remplir le sondage.



### **Restez connecté (e)**



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



[www.youtube.com/@landlordself-helpcentre7429](https://www.youtube.com/@landlordself-helpcentre7429)