



LANDLORD'S
SELF-HELP CENTRE

Bulletin Trimestriel

Mars 2025

Dans ce numéro:

Glossaire des audiences de la CLI.....	2
Règlement administratif de la Ville de Kitchener sur les maisons de chambres.....	3
Conseils d'auto-assistance.....	4
Le saviez-vous?.....	5
Nouvelles de la CLI.....	6
Nouvelles du LSHC.....	6

Landlord's Self Help Centre
15^{ème} étage- 55 Ave University
Toronto, Ontario, M5J 2H7
Tel: 416-504-5190
Sans frais: 1-800-730-3218
info@landlordselfhelp.com

Avis de non-responsabilité

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

Élections provinciales 2025 :

Le premier ministre Ford est réélu pour un troisième mandat consécutif!

Le 27 février 2025, les électeurs de l'Ontario ont élu le premier ministre Doug Ford pour un troisième mandat consécutif avec 42,97 % des voix, obtenant ainsi un autre gouvernement majoritaire.

Résultats des élections

PC	80
NDP	27
Liberal	14
Green Party	2
Independent	1

Le premier ministre Ford venait tout juste de dévoiler, le lundi 24 février, son programme, qui comprenait les points saillants suivants :

- un compte de 5 milliards de dollars pour protéger l'Ontario des tarifs américains;
- 705 millions de dollars pour renforcer la formation aux STIM et aux métiers spécialisés dans les écoles postsecondaires de l'Ontario;
- 50 millions de dollars pour soutenir la technologie des logements modulaires.

Cependant, le dernier programme du Parti progressiste-conservateur ne faisait aucune mention de la promesse électorale qu'il avait faite en 2022 de construire 1,5 million de logements en Ontario d'ici 2031.

Extrait du discours de victoire du premier ministre Ford :

« *Merci infiniment. Ensemble, nous avons marqué l'histoire. Nous avons obtenu un troisième mandat majoritaire fort et historique : celui de protéger l'Ontario.* »

Le NPD redevient l'opposition officielle avec 18,55 % des voix, et la chef Marit Stiles a remporté sa circonscription de Davenport. Par contre, la chef du Parti libéral, Bonnie Crombie, n'a pas réussi à conserver son siège dans la circonscription de Mississauga-Est-Cooksville. Cependant, le parti retrouve son statut officiel après avoir remporté 14 sièges et obtenu 29,95 % des voix. En Ontario, il faut avoir remporté au moins 12 sièges pour détenir le statut de parti officiel.

Sources:

<https://www.elections.on.ca/fr/resource-centre/elections-results.html>

<https://www.cbc.ca/news/canada/toronto/livestory/doug-ford-sails-to-another-majority-9.6665400>

<https://globalnews.ca/news/11032303/ontario-pc-party-election-platform-2025/>

<https://nationalpost.com/news/ontario-election/ontario-premier-doug-ford-election-victory-speech-2025>

Glossaire des audiences de la CLI

Avis d'audience : Document que la Commission envoie à toutes les parties. Il comprend la date et l'heure de l'audience, le lien Zoom, le numéro de téléphone et le mot de passe.

Numéro de dossier : Information que vous trouverez dans votre avis d'audience. Le format type est **LTB-L-00000-24** ou **LTB-T-00000-24**. La lettre « L » indique qu'il s'agit de la demande d'un locateur, et la lettre « T » indique qu'il s'agit de la demande d'un locataire.

Arbitre/membre : Personne qui entendra la demande et rendra la décision. Vous pouvez l'appeler « Monsieur le Président » ou « Madame la Présidente ».

L'article 78 de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation stipule que le locateur peut, sans donner d'avis au locataire, demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location si le locataire ne respecte pas une ou plusieurs conditions d'un accord. On l'appelle habituellement « Un jour de retard et un dollar de moins » et le locateur peut signifier le Formulaire **L4** à la Commission sans en aviser le locataire. Le locateur recevra une ordonnance d'expulsion **ex parte**.

Ex parte : Se dit d'une ordonnance où une seule partie est présente ou mise en cause. L'ordonnance écrite se fie uniquement aux renseignements fournis par le requérant, qui signifie souvent le **Formulaire L3 ou L4**.

Incontestée : Se dit d'une affaire où l'intimé à une requête n'assiste pas à l'audience et que celle-ci ne se déroule qu'avec la participation du requérant.

L'article 82 de la Loi sur la location à usage d'habitation permet à un locataire ou à un ancien locataire de soulever toute question qui pourrait faire l'objet d'une requête concernant l'entretien, les droits des locataires, les augmentations illégales des frais de loyer, etc., présentée par lui à une **audience convoquée par la signification du formulaire L1 ou L9**, à condition qu'il ait signifié l'avis approprié au locateur et à la Commission **par écrit dans les 7 jours précédant l'audience**.

L'article 83 de la Loi stipule que l'arbitre qui entend l'affaire doit tenir compte de toutes les circonstances au moment de décider s'il y a lieu d'expulser le locataire. Il peut retarder ou refuser l'expulsion en fonction des circonstances soulevées en vertu du présent article.

Ordonnance standard : Se dit d'une ordonnance rendue lors d'une audience convoquée par la signification du formulaire N4 ou L1. Le locataire aurait 11 jours pour payer les arriérés de loyer à partir de la date de l'ordonnance. Si le locataire ne les paie pas, le locateur peut déposer une demande d'exécution de l'expulsion auprès du shérif à compter du 12^e jour.

Ordonnance sur consentement : Entente conclue par les deux parties et dans laquelle elles liront le consentement devant l'arbitre, qui inscrira l'entente dans une ordonnance exécutoire de la Commission.

Retrait d'une requête : Cas où le locateur ne souhaite plus que l'arbitre entende l'affaire et veut qu'on close le dossier sans rendre de décision.

Rejet par l'arbitre : Mesure qu'il prend si les parties ont présenté un avis comportant un défaut fatal ou si elles ne se sont pas acquittées du fardeau de la preuve qui leur incombait.

Audience de novo : Nouvelle audience. L'expression latine signifie « à neuf ».

Modérateur administratif : Employé de la Commission qui vous inscrira à l'audience et qui, au besoin, vous fera passer dans une autre « salle Zoom ». * *Ce ne sont pas tous les blocs d'audience qui auront des modérateurs.*

Être saisi d'une affaire : Se dit d'un arbitre qui a entendu une partie de l'affaire et devra demeurer au dossier pour entendre les autres questions. La saisie se produit habituellement lorsqu'il a entendu les faits ou les preuves d'un dossier.

Bloc d'audience : Salle virtuelle réservée à diverses affaires et destinée à la série quotidienne d'audiences que la Commission tient au moyen de divers liens téléphoniques ou sur Zoom.

Salle de petits groupes : Fonction de la plateforme en ligne Zoom. Dans une audience de la Commission, il s'agit habituellement d'une salle privée où les parties peuvent discuter de leur affaire.

Entente de médiation : Entente exécutoire qu'on peut conclure avec l'aide d'un médiateur.

Glossaire des audiences de la CLI (suite de la page précédente)

Salle d'audience virtuelle : « Séance principale » ou salle principale de la plateforme Zoom. Vous présenterez votre cas devant un arbitre dans la salle d'audience virtuelle.

Médiation : Toutes les parties doivent accepter la médiation. Si toutes les parties sont d'accord, un médiateur neutre rencontrera le locateur et le locataire dans une salle de discussion privée et tentera de les aider à conclure une entente par médiation. Si une entente n'est pas conclue, les parties peuvent quand même assister à l'audience. Elles ne pourront révéler quoi que ce soit des discussions tenues pendant la médiation avec l'arbitre, car elles sont privées et confidentielles.

Règlement administratif de la Ville de Kitchener sur les maisons de chambres

La Ville de Kitchener a adopté son **règlement administratif sur les maisons de chambres le 1^{er} janvier 2025**. Elle définit une maison de chambres comme une maison dont le propriétaire loue des chambres à cinq locataires ou plus qui se partagent la cuisine et d'autres pièces. La chambre est une pièce ou un ensemble de pièces servant au sommeil et au logement, à l'usage exclusif de l'unique chambreur ou des deux chambreurs (on permet au maximum deux personnes par chambre).

Les locateurs qui sont tenus d'obtenir un **permis de maison de chambres doivent présenter une demande en personne ou en ligne**.

La demande exige ce qui suit :

- Frais annuels de 750 \$;
- Des formulaires, notamment : Certificat d'assurance, formulaire d'autorisation du propriétaire, formulaire de la personne responsable attitrée et manuel sur les maisons de chambres;
- Preuve de propriété;
- Vérification du casier judiciaire et des affaires juridiques;
- Plan d'étage.

Les locateurs exploitant une maison de chambres doivent également se conformer aux **nouvelles règles suivantes** :

- avoir une personne désignée qui est disponible pour se rendre à la maison en tout temps dans un délai d'au plus une heure pour traiter des questions urgentes et dans un délai de trois heures pour régler les questions non urgentes;
- afficher le permis de maison de chambres et le manuel sur les maisons de chambres à un endroit accessible à tous les chambreurs;
- autoriser des inspections visant à assurer la conformité aux règlements et aux lois applicables;
- s'assurer qu'il y a une structure où tous les contenants de déchets, de matières recyclables et de résidus de jardinage sont conservés. Cette structure doit être située dans une cour arrière ou latérale et être entourée d'un couvercle ou d'un toit.

Les locateurs qui contreviennent à une disposition du règlement administratif peuvent faire l'objet de mesures d'exécution pouvant comprendre des amendes et des pénalités. Vous pouvez obtenir de plus amples renseignements sur le site Web suivant : <https://www.kitchener.ca/en/bylaws-and-enforcement/lodging-houses.aspx> (en anglais seulement).

Conseils d'auto-assistance

Dans ce numéro, nous précisons ce qu'est un « locataire » conformément à la **Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation**.

Selon le paragraphe 2(1) de la Loi, « locataire » « s'entend notamment de la personne qui paie un loyer en échange du droit d'occuper un logement locatif, y compris ses héritiers, ayants droit et représentants personnels. Est toutefois exclue de la présente définition la personne qui a le droit d'occuper un logement locatif du fait qu'elle est a) soit un copropriétaire de l'ensemble d'habitation dans lequel est situé le logement locatif; b) soit un actionnaire de la personne morale qui est propriétaire de l'ensemble d'habitation ».

Bien que le terme « locataire » couvre également les héritiers, les cessionnaires et les représentants personnels du locataire, l'article 91 de la Loi stipule que la location est réputée résiliée **30 jours après** le décès du locataire s'il n'y a pas de locataires survivants.

COLOCATAIRES : Dans le cadre d'une location conjointe, tous les locataires approuvent et signent le même contrat de location en même temps. Par conséquent, tous les colocataires sont tenus conjointement et solidairement responsables du paiement du loyer total et des coûts des dommages. Cela signifie que, si un locataire cesse de payer sa partie du loyer, les autres locataires sont toujours responsables du montant total du loyer et du coût total des dommages causés au logement locatif. Le nom de tous les colocataires ayant signé le bail **doit figurer** sur l'avis de résiliation de la location qui sera remis à chacun d'entre eux. **Un colocataire ne peut pas résilier la convention de location au nom de l'un ou l'autre de ses colocataires.**

LOCATION ÉTUDIANTE : Les locataires dressent habituellement la liste de tous les étudiants dans un contrat de location. Cela est courant lorsqu'un groupe d'élèves se connaissent ou participent tous au même programme. La **colocation** est la situation dans laquelle les noms de **tous les locataires** figurent sur le même contrat de location. Bien que les étudiants puissent signer un bail pour la durée de l'année scolaire, les locateurs doivent savoir que le bail deviendra automatiquement une location d'un mois à l'autre si les étudiants ne quittent pas le logement à la fin du bail ou de l'année scolaire. Lorsque la location **à durée fixe prend fin**, la loi ne suppose pas que les colocataires continuent de former un seul bloc. Dans une location mensuelle, si l'un des colocataires signifie son départ et que les autres locataires souhaitent rester, les autres devront payer le loyer complet du logement ou faire venir un nouveau locataire qui signera jointement au bail avec le consentement du locateur ou occupera simplement le logement le locataire qui quittera.

LOCATAIRES COMMUNS : Les locataires communs ont des conventions de location distinctes avec le locateur et ils vivent séparés les uns des autres, chacun étant tenu de payer sa part de la location comme dans le cas d'une maison de chambres. Le locateur signifie à chaque locataire un **avis de résiliation** où il a clairement indiqué le numéro du logement du locataire en question.

Les **OCCUPANTS OU COLOCATAIRES** partagent le logement locatif avec le locataire avec ou sans le consentement du locateur et ne sont **pas** considérés comme des locataires. Les locateurs sont responsables de leurs colocataires et des occupants de leur logement. Si le locataire abandonne le logement locatif ou que la location est résiliée par le propriétaire et la Commission, l'occupant, le colocataire et le locataire doivent quitter le logement, sinon ils deviendront tous des **occupants non autorisés**. Le locateur dispose de **60 jours** pour demander, en vertu de **l'article 100 de la Loi**, de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de l'occupant non autorisé. Puisqu'il n'est **pas** locataire, le nom de l'occupant ne doit pas figurer sur l'avis de résiliation de la location et il ne peut déposer de plainte contre le propriétaire ou le locataire auprès de la Commission.

Le **GARANT** est la personne qui se porte **garante** du paiement du loyer par le locataire. Elle ne doit pas être nommée à titre de locataire dans la convention de location ou sur un avis de résiliation, puisqu'elle n'a pas le droit d'occuper le logement locatif au sens de la Loi. Le locateur et le garant doivent signer un contrat de caution distinct.

CONSEILS

- ✓ Le contrat de location doit permettre de déterminer clairement qui sont les locataires.
- ✓ Seuls les loyers versés par les locataires doivent être acceptés par les locateurs.
- ✓ La Commission déterminera qui est locataire en examinant un certain nombre de facteurs, dont l'identité de la personne ayant conclu le contrat de location avec le propriétaire, l'identité de celle qui a le droit d'occuper le logement locatif et l'identité de celle qui paie le loyer.
- ✓ Pour obtenir de plus amples informations, reportez-vous à la ligne directrice d'interprétation 21 **Locateurs, locataires, occupants et locations à usage d'habitation** à l'adresse [https://tribunalsonario.ca/documents/cli/Interpretation%20Guidelines%20\(fr\)/21%20-%20Locateurs%20Locataires%20Occupants%20et%20Locations%20a%20usage%20d%20habitation.html](https://tribunalsonario.ca/documents/cli/Interpretation%20Guidelines%20(fr)/21%20-%20Locateurs%20Locataires%20Occupants%20et%20Locations%20a%20usage%20d%20habitation.html).

Le saviez-vous?

Q: J'ai décidé de vendre mon immeuble locatif; je suis locateur depuis un certain temps et je ne veux plus louer. J'ai informé mes locataires de mes intentions et ils n'étaient pas contents d'avoir à déménager. Puis-je leur donner un ordre de quitter parce que je ne veux plus louer ma propriété?

Ce ne serait pas une raison de mettre fin à la location; le locataire a le droit de demeurer sur la propriété jusqu'à ce qu'il y ait des motifs valables d'y mettre fin. Le locateur peut signifier un avis de résiliation au nom de l'acheteur seulement après avoir signé une convention d'achat et de vente et dès que la propriété est requise pour l'occupation résidentielle par l'acheteur.

Q: J'ai vendu mon immeuble locatif, mais le locataire a un bail jusqu'à l'année prochaine et ne veut pas déménager. Que puis-je faire?

Dans cette situation, le bail protège le locataire; par conséquent, la date de résiliation indiquée sur l'avis N12 ne peut pas être antérieure à la fin de la durée fixe du bail. Si la date de clôture est antérieure à cette date, l'acheteur peut prendre les locataires en charge et devenir le nouveau locateur.

Q: Je vends mon immeuble locatif et j'ai conclu une convention d'achat et de vente, mais les locataires ne veulent pas déménager. Peuvent-ils refuser de déménager?

Oui, ils ont le droit de refuser de déménager. Dans ce cas, vous devrez signifier un avis N12 à l'acheteur pour son propre usage et déposer une requête L2 auprès de la Commission de la location immobilière pour recevoir une ordonnance d'expulsion.

Consultez notre site Web à l'adresse <https://landlordselfhelp.com/frequently-asked-questions/> pour lire (en anglais) les réponses à d'autres questions.

Q: Je suis un locateur dont le locataire a déposé une requête contre moi à la Commission de la location immobilière. Mon français n'est pas très bon. La Commission fournit-elle des interprètes?

Le locateur peut envoyer à la Commission, à ltb@ontario.ca, un courriel dans lequel il lui demande un formulaire de demande d'interprétation. S'il est financièrement admissible, la Commission peut approuver sa requête. S'il n'est pas admissible sur le plan financier, il doit retenir, conformément aux lignes directrices de la Commission, les services d'un interprète, qui peut être un ami ou un membre de sa famille qui parle à la fois votre langue maternelle et le français, et qui est prêt à l'aider. Il peut aussi embaucher son propre interprète à ses frais.

Q: Mon bail stipule que, si le locataire fait venir une autre personne pour vivre avec lui, il doit m'en informer immédiatement. Est-ce une exigence de la loi?

Si quelqu'un emménage avec le locataire, celui-ci n'est pas tenu par la loi d'en informer le locateur. Toutefois, par mesure de précaution, le locateur peut demander au locataire de fournir des renseignements sur la personne qui a emménagé dans l'immeuble, mais le locataire n'est pas tenu de les fournir s'il ne le veut pas.

Q: J'ai déposé une requête auprès de la Commission de la location immobilière. J'ai entendu dire que les audiences se tenaient en ligne, mais je n'ai pas d'ordinateur. Comment puis-je y assister?

Les parties ont la possibilité d'assister à la réunion sur Zoom par téléphone. Pour ce faire, il faut composer le numéro de téléphone de la conférence le jour et à l'heure indiqués dans l'avis d'audience. Si les parties assistent à l'audience par téléphone, aucune d'entre elles ne pourra voir les autres parties, mais elles pourront les entendre.

Nouvelles de la CLI

- **Tribunaux décisionnels Ontario a publié son rapport annuel 2023-2024, qui comprend les points saillants opérationnels de la Commission de la location immobilière.** Selon le rapport, elle a reçu un total de 82 285 requêtes, dont 72 452 étaient des requêtes de locataires. Lisez le rapport complet à l'adresse https://tribunalsontario.ca/documents/TDO/Tribunaux_decisionnels_Ontario-Rapport_annuel_2023-2024.html#tb.
- La Commission a amélioré son **outil de règlement des différends en ligne**, ce qui permet aux deux parties de demander la médiation si elles ont convenu de recourir à la médiation ou de s'entendre sur des modalités écrites. **La trousse de NIP comprend une fiche d'information décrivant cet outil.**
- **On a mis à jour le formulaire *Demande de prolongation ou de raccourcissement d'un délai*.** Il y a maintenant deux formulaires distincts : *Demande de prorogation d'un délai* et *Demande de raccourcissement d'un délai*. Nous encourageons les locataires à commencer à utiliser ces nouveaux formulaires, car les anciennes versions ne seront plus acceptées à compter du 1^{er} mai 2025.

Retour de la série de dîners-conférences du LSHC

- Le 30 avril 2025, de 13 h à 14 h : Before You Rent (Avant de louer)
- Le 25 juin 2025, de 13 h à 14 h : Beginning a Tenancy (Commencer à louer)
- Le 22 octobre 2025, de 13 h à 14 h : Understanding the N5 (Comprendre l'avis N5)

Pour en savoir plus sur l'inscription, visitez <https://landlordselfhelp.com/lunchandlearn/> (en anglais seulement).

Le règlement administratif de la Ville de Timmins sur la location à court terme

Depuis le 14 janvier 2025, la Ville de Timmins exige que tous les établissements d'hébergement à court terme comme Airbnb et Vero soient autorisés en tant qu'entreprises. Cela signifie que les propriétés utilisées pour la location à court terme devront respecter les normes de propriété et d'occupation de la Ville, ainsi que les règlements en matière de santé et de sécurité, et devront commencer à verser la taxe municipale sur l'hébergement temporaire.

Vous pouvez obtenir de plus amples renseignements sur le site Web suivant : <https://timmins.civicweb.net/document/181198/2025-9085.pdf?handle=CE6BA090CF2B4D14856DC350DFA5EA67> (en anglais seulement).

Sondage portant sur le bulletin trimestriel du LSHC 2025

Le 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/T6KFNDV> ou numérisez le code QR pour remplir le sondage.



Le point sur la température des logements torontois

À compter du **30 avril 2025**, les locataires de Toronto devront maintenir une température minimale de 21 °C **du 1^{er} octobre au 15 mai** plutôt que du 15 septembre au 1^{er} juin. Les logements locatifs munis d'un système de climatisation fourni par le propriétaire devront maintenir une température maximale de 26 °C **du 1^{er} juin au 30 septembre**, plutôt que du 2 juin au 14 septembre. Les locataires doivent vérifier les consignes de leur municipalité en matière de climatisation et de chauffage locaux ou les dispositions de la *Loi sur la location à usage d'habitation* s'il n'y a pas de règlement municipal disponible.

Prochaines fermetures pour les vacances du LSHC!

Veillez noter que notre bureau sera fermé les jours suivants :

-Le 18 avril 2025, pour le Vendredi saint et le 21 avril 2025, pour le Lundi de Pâques. Nos heures d'ouverture normales reprendront le mardi 22 avril à 9 h.

-Le 19 mai 2025 pour la Fête de la Reine. Nos heures d'ouverture normales reprendront le mardi 20 mai à 9 h.

Le point sur les modifications aux règlements administratifs sur les rénovictions

Le **permis de réparation des logements locatifs de London**, qui est l'adaptation d'un règlement administratif sur les rénovictions, est en vigueur depuis le **1^{er} mars**. **Vous pouvez obtenir de plus amples renseignements sur le site Web suivant :** <https://london.ca/living-london/community-services/rental-housing-support/rental-unit-repair-licence-law-landlord> (en anglais seulement).

Ottawa semble avoir éliminé le règlement administratif en raison d'un rapport du personnel public qui recommandait de ne pas l'adopter, mais le conseil municipal a approuvé une motion visant à poursuivre l'étude d'un règlement sur les rénovictions. La Ville d'Ottawa réexaminera l'idée en 2026, année où elle pourra examiner les données de Hamilton. **Oshawa, Whitby et Kitchener** se joignent à la liste des villes qui envisagent de mettre en œuvre un éventuel règlement administratif. Voici d'autres villes qui en sont à l'étape de la planification, mais qui n'ont pas encore décidé d'adopter leur propre règlement : **Mississauga, St. Catharines, Guelph et Owen Sound.**

Restez connecté (e)



<https://www.facebook.com/landlordselfhelp/>



<https://www.youtube.com/@landlordself-helpcentre7429>



<https://www.instagram.com/landlordselfhelp/>