



Bulletin trimestriel

Une publication du Landlord's Self-Help Centre

Le gouvernement de l'Ontario présente un nouveau bail standard

Le 7 février 2018, le ministère du Logement de l'Ontario a publié la nouvelle convention de location à usage d'habitation (bail standard). Ce nouveau bail est rédigé dans un style facile à comprendre afin de permettre aux locateurs et locataires de comprendre leurs droits et responsabilités en vertu de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*. C'est aussi une tentative de réduire les conditions illégales et les malentendus dans les conventions de location et réduire le besoin de tenir des audiences devant la Commission de la location immobilière pour régler des différends entre locateurs et locataires.

À compter du 30 avril 2018, les locateurs de la plupart des logements locatifs résidentiels privés en Ontario doivent utiliser le modèle de bail standard pour toutes les nouvelles conventions de location.

En Ontario, la loi n'exige pas l'utilisation de convention de location écrite. Cependant, les propriétaires sont fortement encouragés à documenter les termes de la location au moyen d'un accord écrit, signé par le locateur et le locataire, avant le début de la location. Une convention de location écrite est importante, car elle définit les responsabilités des parties et permet au locateur de se prévaloir de certains droits.

Le bail standard s'appliquera à la plupart des locations résidentielles en Ontario, dont les suivantes :

- les maisons individuelles et maisons jumelées;
- les ensembles d'habitation;
- les condominiums;
- les logements secondaires (p. ex., appartement dans un sous-sol).

Veuillez visiter le site Internet du Ministère au <http://www.mah.gov.on.ca/Page18705.aspx> afin d'obtenir plus d'informations et une copie de la convention de location.

En plus de publier la nouvelle convention de location à usage d'habitation, le Ministère élaborera un guide multilingue, qui fournira plus d'informations sur le formulaire de bail standard et inclura des exemples de clauses légales et illégales qui peuvent être utilisées dans la section des conditions supplémentaires.

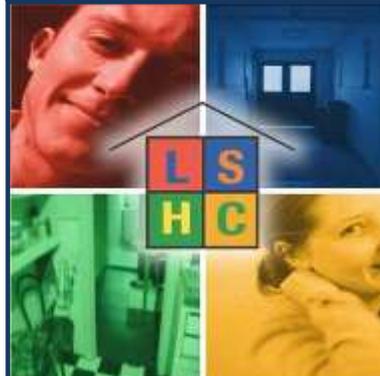
Si les locateurs n'utilisent pas le nouveau formulaire de bail standard le 30 avril 2018 ou après cette date, les locataires peuvent leur demander, par écrit, d'utiliser le bail standard et ceux-ci devront remettre aux locataires l'exemplaire du bail standard dans un délai de 21 jours.

Si le locateur ne fournit pas au locataire un formulaire de bail standard après que la demande écrite a été faite, le locataire peut lui remettre un avis de résiliation de la convention de location de 60 jours en vue de la résilier.

Si certaines sections du formulaire de bail standard ne sont pas claires, les locateurs sont encouragés à demander un avis juridique avant la signature et la conclusion d'une convention de location.

Visitez <https://landlordselfhelp.com/blog/standard-lease-form/> afin de lire la version anglaise de cet article dans son intégralité.

Dans ce NUMÉRO :



Vous désirez réintégrer le logement locatif?	2
Rénoviction?	2
Atelier sur le formulaire de bail standard	2
C-45 – Loi sur le cannabis	3
Conseils utiles	4
Le saviez-vous?	5
Quoi de neuf?	6

Avis de non-responsabilité
Les renseignements contenus dans cette publication sont fournis à titre informatif uniquement. Ce ne sont pas des conseils juridiques.

Landlord's Self-Help Centre
55, Ave University,
bureau 1500
Toronto (Ontario) M5J 2H7

Financé par :



Vous désirez réintégrer le logement locatif?

Les locateurs qui présentent aux locataires le formulaire N12 [Avis de résiliation de la location parce que le locateur, ou un acheteur ou un membre de la famille veut occuper le logement locatif](#) indiquant qu'ils doivent réintégrer le logement locatif sont maintenant tenus de payer une compensation d'un mois ou de leur offrir un autre logement locatif acceptable. Cette nouvelle exigence est entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2017 dans le cadre des récents changements apportés à la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

L'article 48.1 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* stipule que « Le locateur verse au locataire à qui il donne un avis de résiliation de la location en vertu de l'article 48 une indemnité égale à un mois de loyer ou lui offre un autre logement locatif que le locataire juge acceptable ». Cette exigence doit être respectée, peu importe si la location est à terme fixe ou au mois.

Veillez noter que cette exigence doit uniquement être respectée par un locateur qui désire réintégrer le logement locatif. Si le locateur vend le logement locatif et que l'acheteur souhaite emménager, l'obligation de verser une indemnité d'un mois ou d'offrir un autre logement locatif acceptable au locataire ne s'applique pas.

La compensation d'un mois doit être une somme d'argent égale à un mois de loyer et payée au locataire au plus tard à la date de résiliation indiquée dans l'avis N12. Par exemple, si la date de résiliation stipulée dans l'avis N12 est le 30 avril et que le locataire paie 1000 \$ par mois pour le logement, le locateur doit alors lui verser 1000 \$ au plus tard le 30 avril. Cette condition est extrêmement importante puisque la Commission de la location immobilière peut retarder ou rejeter la demande N12 si le locateur a omis de payer l'indemnité d'un mois au locataire avant la date de résiliation.

Cependant, l'article 48.1 offre au propriétaire deux options : soit verser l'indemnité, soit offrir au locataire un autre logement locatif acceptable. Cette alternative signifie que, si le locateur choisit d'offrir un autre logement au lieu de payer la compensation d'un mois, il doit s'agir d'un autre logement loué par le locateur que le locataire accepte. Par exemple, le locateur d'une maison de deux logements donnant un avis N12 pour emménager dans l'unité locative située à l'étage supérieur peut offrir le logement locatif situé à l'étage inférieur de la même maison. L'unité locative de l'étage inférieure doit être libre. Offrir au locataire un autre logement locatif qui appartient à un autre locateur ne satisfait pas à cette exigence.

Pour éviter les conflits potentiels, le Landlord's Self-Help Centre (LSHC) suggère aux locateurs de déposer leurs avis N12 auprès de la Commission de la location immobilière dès que les avis sont remis aux locataires. Le dépôt de l'avis N12 et la planification d'une audience dans les plus brefs délais peuvent régler la question du respect de l'exigence de l'article 48.1 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* par le locateur.

RÉNOVICTION?

Rénoviction est un nouveau terme utilisé par les médias au cours des dernières semaines afin de rendre compte de l'expulsion des locataires pour motifs de rénovations.

Un cas particulier à attirer l'attention des médias et peut être consulté sur le site suivant : <https://www.thestar.com/news/gta/2018/03/27/housing-minister-aims-to-curb-renovictions.html>.

La *Loi sur la location à usage d'habitation* a établi des règles concernant la résiliation pour usage personnel, réparations et affectation à un autre usage. Les obligations des fournisseurs de logements sont onéreuses et exigent que les rénovations ou les réparations soient importantes et nécessitent un permis de construction, que les locataires reçoivent un préavis d'au moins 120 jours, que le paiement d'une indemnité ou qu'une unité de remplacement soit offerte aux locataires, qu'ils aient le droit de se voir offrir le premier la possibilité de redevenir locataires de leur logement locatif une fois les travaux terminés, etc. Visitez www.landlordselfhelp.com pour obtenir plus de renseignements sur vos droits.

Atelier à l'intention des petits propriétaires d'immeubles : FORMULAIRE DE BAIL STANDARD

Si vous employez une convention de location écrite pour les nouvelles conventions de location et les conventions de renouvellement, vous devrez utiliser à compter du 30 avril 2018 le nouveau formulaire de bail standard.

Joignez-vous au LSHC et au ministère du Logement le mercredi 18 avril à 18 h pour en apprendre davantage sur le nouveau formulaire de bail standard. Nous discuterons des raisons pour lesquelles les locateurs ontariens doivent utiliser ce formulaire et des pénalités pour non-conformité. Nous verrons également comment ajouter au bail des clauses spécifiques, telles que l'interdiction de fumer. Vous aurez aussi l'occasion de poser vos questions. Une préinscription est requise au <https://lshc-standard-lease-form.eventbrite.ca>.

Veillez noter : les places assises sont extrêmement limitées.

Projet de loi C-45 – Loi sur le cannabis

Le 13 avril 2017, le gouvernement du Canada a présenté le projet de loi C-45, *Loi concernant le cannabis et modifiant la Loi réglementant certaines drogues et autres substances*, le Code criminel et d'autres lois (la *Loi sur le cannabis*) et a franchi toutes les étapes du processus législatif. Le projet de loi C-45 a été adopté en deuxième lecture au Sénat par un vote de 44 voix contre 29, franchissant un autre obstacle et passant à l'étape du comité, le vote final ayant lieu le ou avant le 7 juin. Le Comité sénatorial permanent des affaires sociales, des sciences et de la technologie n'étudiera pas le projet de loi C-45, pas plus que le Comité des peuples autochtones, le Comité des affaires juridiques et constitutionnelles, le Comité de la sécurité nationale et de la défense et le Comité des affaires étrangères et du commerce international.

Si le projet de loi C-45 est adopté en troisième lecture, reçoit la sanction royale et est proclamé en vigueur, les adultes au Canada seront autorisés à posséder, à cultiver et à acheter des quantités limitées de cannabis. Cette loi permettra au Canada de devenir le deuxième pays à adopter une politique nationale sur l'utilisation récréative du cannabis.

Les provinces ont chacune élaboré une loi pour établir des cadres de réglementation qui définissent les règles d'utilisation et d'application en vue de l'adoption de la loi fédérale sur le cannabis. En Ontario, la *Loi de 2017 modifiant des lois en ce qui concerne le cannabis*, la *Loi favorisant un Ontario sans fumée* et la sécurité routière et la Modification du Code de la route ont été adoptées le 12 décembre 2017, mais elles n'ont pas été promulguées. L'Ontario interdira aux personnes de moins de 19 ans de posséder, de cultiver ou de consommer du cannabis à usage récréatif. La police sera autorisée à confisquer de petites quantités (5 grammes) de cannabis aux jeunes. La consommation de cannabis récréatif sera limitée aux résidences privées et ne pourra avoir lieu dans les lieux publics, les lieux de travail, les véhicules motorisés ou les bateaux.

Les locataires ontariens devraient être au courant des changements à venir régissant la possession et l'usage du cannabis à usage récréatif et s'informer des nouvelles règles pour s'assurer qu'ils sont en mesure de réagir aux conflits et aux plaintes concernant son utilisation dans les logements locatifs.

Les locataires devraient également se préoccuper des répercussions de fumer ou de vapoter du cannabis à l'intérieur ou à proximité des lieux de location et de l'impact que l'utilisation du cannabis à usage récréatif aura sur les autres locataires. Les règlements de la *Loi de 2017 sur le cannabis* définiront vraisemblablement les endroits où le cannabis ne pourra être fumé ou vapoté dans les parties communes de l'ensemble résidentiel. Cependant, la clause d'« interdiction de fumer » des conventions de location sera l'outil qui déterminera si le locataire ou ses invités pourront fumer ou vapoter du tabac ou du cannabis à usage récréatif dans le logement locatif.

La *Loi sur le cannabis* interdit à toute personne de vendre ou de distribuer du cannabis et interdira aux locataires d'autoriser ces activités dans leurs locaux.

Une attention particulière devra aussi être portée à la culture de plants de cannabis dans les logements locatifs, car la loi permet la culture de 4 plants par ménage. Les locataires voudront aborder dans leur convention de location la question de la culture intérieure de plants de cannabis.

La *Loi sur le cannabis* propose que les adultes au Canada soient légalement autorisés à exercer les activités suivantes :

- Acheter du cannabis séché ou frais, de l'huile de cannabis, des graines et des plants aux fins de culture auprès d'un détaillant soumis à la réglementation provinciale ou territoriale;
- Posséder dans l'espace public jusqu'à 30 grammes de cannabis légal séché, ou l'équivalent;
- Partager jusqu'à 30 grammes de cannabis légal séché, ou l'équivalent, et de produits de cannabis légal avec d'autres adultes;
- Cultiver jusqu'à quatre plants de cannabis dans leur propre résidence (quatre [4] plants au total par résidence);
- Modifier du cannabis à domicile pour fabriquer à des fins personnelles divers produits de cannabis (p. ex., des produits comestibles), pourvu que ce processus n'emploie aucun solvant organique dangereux.

Le cannabis sera disponible sous d'autres formes, y compris les produits comestibles, 12 mois après l'entrée en vigueur de la loi.

En Ontario, les personnes de 19 ans et plus seront autorisées à posséder jusqu'à 30 grammes de cannabis à usage récréatif.

La province réglementera la vente de cannabis dans les points de vente au détail de la Société ontarienne du cannabis et en ligne.

Visitez le <https://www.ontario.ca/fr/page/legalisation-du-cannabis> pour en savoir plus sur les règles régissant la légalisation du cannabis.

Conseils utiles

Dans cette édition des **conseils pratiques**, nous discuterons de l'importance de comprendre les recours présentés à vos locataires lorsqu'ils reçoivent un avis de résiliation de leur bail, de la raison pour laquelle il est important d'agir rapidement lorsque des problèmes surviennent et de l'importance de suivre le processus de résiliation jusqu'à la fin.

Avoir de bonnes relations avec vos locataires est important, mais n'oubliez pas que vous gérez une entreprise et que vous devez protéger vos intérêts. Il est essentiel que vous compreniez et utilisiez l'avis de résiliation approprié pour votre situation.

Avis de résiliations – Certaines des raisons pour résilier une convention de location se rapportent à la conduite ou aux actions du locataire. C'est ce qu'on appelle la résiliation motivée. D'autres raisons, qui ne sont pas fondées sur la conduite du locataire, sont appelées résiliation sans faute. La période de préavis pour mettre fin à une location par le propriétaire varie en fonction du motif de résiliation. Les avis peuvent être consultés sur le site Internet de la Commission de la location immobilière (CLI) au <http://www.sito.gov.on.ca/cli/formulaires/>.

Lisez les avis – Il est important de lire l'avis dans son intégralité avant de le présenter à votre locataire. Sur le site Internet de la CLI, des instructions spéciales traitent du calcul de la date de résiliation, des options des locataires s'ils ne sont pas d'accord avec l'avis, des mesures à prendre pour l'annuler, de ce qui se passe si le locataire déménage et ce qui se produit si le locateur présente une demande à la CLI.

Certains avis fournissent également des instructions sur les actions requises par les locataires s'ils souhaitent partir plus tôt que la date indiquée sur l'avis. Par exemple, si vous avez vendu l'unité et que vous avez signé un contrat d'achat et de vente, et que vous présentez au locataire l'avis **N12 Avis de résiliation de la location parce que le locateur, ou un acheteur ou un membre de la famille veut occuper le logement locatif**, le locataire est en mesure de mettre fin à la location plus tôt parce que l'avis stipule ce qui suit : « Vous pouvez résilier la location plus tôt que la date indiquée dans le présent avis, pourvu que vous donniez au propriétaire un préavis d'au moins 10 jours indiquant que vous avez l'intention de quitter le logement locatif. Afin de remettre un avis écrit au locateur, vous devez utiliser le formulaire N9 de la Commission de la location immobilière : Avis de résiliation de la location donné par le locataire ».

Utilisez le bon avis – Si vous ne savez pas quel avis de résiliation est le plus approprié à votre situation, demandez un avis juridique. Certains avis ne doivent pas être signifiés ensemble et peuvent mettre en péril le dossier du locateur. Par exemple, le formulaire **N5, Avis de résiliation de la location en raison d'entrave à la jouissance raisonnable, de dommages ou de surpeuplement**, ne peut être présenté avec le formulaire **N12**,

Avis de résiliation de la location parce que le locateur, ou un acheteur ou un membre de la famille veut occuper le logement locatif, car cela semblera être une demande faite de mauvaise foi.

Agir promptement – Le processus de résiliation devant la **Commission de la location immobilière** est un processus long et peut prendre aussi longtemps que **2 à 3 mois** pour résoudre un problème une fois que l'avis de résiliation est signifié. Par conséquent, plus le locateur attendra longtemps pour signifier un avis de résiliation, plus il faudra de temps pour résoudre le problème et expulser le locataire.

Déposer une demande – Si un recours est entrepris envers le locataire, le locateur ne peut déposer de demande auprès de la Commission à moins que le locataire n'ait pas corrigé le comportement mentionné dans l'avis ou ne fasse pas ce que l'avis demande, dans le délai fixé. Par exemple, sur l'avis **N4**, la date de résiliation doit tomber **au moins 14 jours** après la remise de l'avis au locataire, si ce dernier ne paie pas le loyer avant la date de résiliation, le locateur peut déposer sa demande dans les 15 jours ou plus tard. i vous produisez votre demande avant le **14^e jour**, celle-ci sera rejetée.

Si aucun recours n'est entrepris envers le locataire, le locateur peut déposer sa demande dès qu'il lui donne l'avis. Tout particulièrement lorsque le locateur présente un avis **N12** pour l'usage propre de l'acheteur, une demande à la CLI devrait être présentée **immédiatement** après l'avoir remis. Présenter rapidement un avis à la CLI devrait assurer que les locaux sont libérés le ou après la date de résiliation indiquée sur l'avis.

Demande auprès du shérif – Si vous prenez la décision de signifier un avis de résiliation, de déposer une demande auprès de la CLI et d'obtenir une ordonnance d'expulsion, déposez la demande auprès du shérif (à moins que le locataire ne se conforme à l'ordonnance). Parfois, dans les cas de non-paiement, les locateurs s'adressent à la CLI, obtiennent une ordonnance d'expulsion et hésitent ensuite à demander l'expulsion auprès du shérif parce que le locataire s'engage à payer. S'ils attendent trop longtemps, l'ordonnance peut expirer et ils devront recommencer le processus pour le nouveau loyer dû.

Conseils

- Assurez-vous de présenter l'avis adéquat à la situation et d'y inclure la bonne date de résiliation.
- Lorsque vous présentez le formulaire N4 pour non-paiement du loyer et que le locataire ne se conforme pas au paiement du loyer dans les 14 jours, vous **ne pouvez pas** présenter un nouvel avis pour le paiement des loyers futurs, car votre demande sera rejetée.
- Conservez une copie de tous les documents que vous avez présentés au locataire.

Le saviez-vous?

Q : Il y a environ deux semaines, j'ai présenté un formulaire N5 à l'un de mes locataires, car il causait beaucoup de perturbations. Il n'a pas corrigé la situation dans les sept jours, mais je n'ai pas encore présenté de demande à la Commission et il cause aussi des dommages à la propriété. Puis-je lui présenter un deuxième avis N5 et inscrire les nouveaux problèmes qui se sont ajoutés depuis que je lui ai présenté le premier?

L'un des récents changements apportés par le gouvernement à la *Loi sur la location à usage d'habitation* porte sur la procédure N5. En vertu de l'ancienne règle, lorsque le premier avis N5 était présenté, le locataire avait sept jours pour corriger tous les problèmes énoncés dans l'avis. Si le locataire corrigeait tous les problèmes, l'avis était annulé mais, si les problèmes revenaient après la période de sept jours, le locateur pouvait alors signifier un deuxième avis N5 qui ne pouvait être annulé par le locataire et le locateur pouvait présenter une demande devant la Commission immédiatement après avoir présenté le deuxième avis.

En vertu des nouvelles règles, les propriétaires sont maintenant en mesure de présenter un deuxième avis N5 non annulable même si le locataire n'a pas annulé le premier avis en corrigeant les problèmes. Le deuxième avis N5 ne peut être annulé par le locataire et le locateur peut demander à la Commission de résilier la location et d'expulser le locataire dès que le locateur aura présenté l'avis. De plus, les raisons du deuxième avis ne doivent pas nécessairement être les mêmes que celles qui figuraient sur le premier avis.



Q : J'ai un locataire qui loue une de mes unités et nous avons un bail jusqu'en juillet 2018. J'ai entendu dire qu'il y a un nouveau formulaire de bail standard qui doit être utilisé après le 30 avril 2018. Le locataire peut-il demander le nouveau formulaire de bail standard?

Vous ne serez pas tenu d'utiliser le formulaire de bail standard si vous avez un contrat de location en vigueur qui a été conclu avant le 30 avril 2018. Il sera renouvelé automatiquement à une location mensuelle après cette date. Cependant, si vous et le locataire choisissez de renouveler pour un autre terme, vous devrez utiliser le nouveau formulaire de bail standard.



Q : Je loue une maison à quelqu'un et une autre personne vit dans l'unité. Le problème, c'est que le locataire est incapable de payer le loyer et nous avons convenu qu'il déménagera à la fin du mois. Cependant, son colocataire me dit qu'il a payé le loyer au locataire et qu'il ne déménagera pas. Il n'y a pas d'accord entre moi et le colocataire, ils avaient un accord entre eux. Que dois-je faire si le colocataire ne déménage pas?

Si votre accord ne concerne qu'un seul locataire, toute personne qui y habiterait est considérée comme colocataire ou occupant. Si le locataire déménage, il devra déménager aussi. Sinon vous devrez présenter une demande à la Commission de la location immobilière pour les expulser parce qu'ils seraient considérés comme des occupants non autorisés. Vous devez présenter le formulaire A2 de la Commission qui est disponible sur son site au <http://www.sjto.gov.on.ca/cli/>.



Q : J'ai récemment présenté un formulaire N12 à mon locataire parce que j'envisage de déménager dans l'unité. Je déposerai bientôt la demande auprès de la Commission de la location immobilière, mais j'aimerais en savoir plus sur la façon dont la Commission prend sa décision dans ce genre de cas. Où puis-je obtenir cette information?

La Commission de la location immobilière a élaboré des directives de pratique qui aident les parties à comprendre comment la Commission interprète la loi et pour guider ses membres dans la prise de leurs décisions. Afin de se préparer à l'audience, il est recommandé aux locateurs de lire attentivement les directives de pratique relatives à leur demande. La directive de pratique 12 traite de l'expulsion pour usage personnel, réparations et affectation à un autre usage. Toutes les directives de pratique peuvent être consultées sur le site Internet de la Commission au <http://www.sjto.gov.on.ca/cli/regles-directives-de-pratique-et-lignes-directrices/>.



Pour plus de questions et de réponses, visitez la foire aux questions <https://landlordselfhelp.com/frequently-asked-questions/>

Quoi de neuf?

Dernières nouvelles de la CLI

La CLI publie des bulletins informatifs sur les derniers changements qu'elle a apportés. Vous pouvez les consulter en visitant <http://www.sjto.gov.on.ca/cli/>. Tous les propriétaires sont encouragés à consulter cette page.

Les lignes directrices expliquent la méthode que pourrait suivre la CLI pour traiter d'une question soulevée dans une requête. Des changements récents en raison de modifications législatives ont entraîné des changements aux lignes directrices suivantes :

- Ligne directrice 6 : Les droits du locataire
- Ligne directrice 10 : Questions de procédure relatives aux requêtes en expulsion
- Ligne directrice 12 : Expulsion pour usage personnel, réparations et affectation à un autre usage
- Ligne directrice 14 : Requêtes en augmentation du loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal

Changement concernant le formulaire L4, *Requête du locateur en résiliation de la location et en expulsion du locataire parce que le locataire n'a pas respecté des conditions d'une ordonnance ou d'un règlement*, a été mise à jour. De plus, il en existe maintenant deux versions. Les formulaires L4-A et L4-B sont maintenant requis si l'entente obtenue par la médiation ou l'ordonnance qui n'a pas été respectée est fondée sur une requête déposée au plus tard le 31 décembre 2017 ou le 1^{er} janvier 2018 ou après cette date au moyen du formulaire L1 ou L2.

Trousse d'outils électoraux

Les Ontariens se rendront aux urnes le 7 juin 2018 pour élire le gouvernement provincial – c'est l'occasion de faire pression sur les candidats, leur campagne et leur parti pour une réforme législative des lois sur les locataires et des locataires afin d'uniformiser les règles et le cadre d'exploitation des petits propriétaires.

Lorsque les candidats arrivent à votre porte, demandez leur position sur les questions de logement et n'hésitez pas à partager vos expériences en tant que petit propriétaire! Dites-leur que vous contribuez au marché résidentiel et racontez-leur vos expériences. Parlez-leur des pertes de loyer, des difficultés que vous rencontrez à percevoir les factures de services publics impayées, du coût que vous absorbez pour l'électricité, l'eau et le carburant parce qu'ils sont inclus dans le loyer et que vous n'êtes pas en mesure de transmettre ces factures au locataire, car les règles susmentionnées ont changé. Si vous avez déposé une plainte auprès de la Commission de la location immobilière, parlez-leur de la complexité, des coûts et des délais nécessaires à ce processus.

Toronto: Chaleur maximale

Toronto s'attaque à la question des températures maximales dans les logements locatifs. Parmi les activités récentes, mentionnons le rôle du Comité exécutif de la Commission, en consultation avec l'officier supérieur de l'énergie qui a adressé la question au comité municipal des permis et des standards. Les questions qui seront soumises à ce comité et une partie du rapport à venir comprennent une évaluation de ce qui suit :

- a) un règlement établissant la chaleur maximale à 26 degrés Celsius;
- b) l'évaluation des implications de l'ajout d'unités de climatisation pour le réseau électrique et de sa capacité;
- c) le coût d'exploitation moyen estimatif pour un locataire lorsque l'unité est équipée d'un compteur divisionnaire;
- d) l'impact des augmentations supérieures aux lignes directrices résultant du coût de l'installation de climatiseurs dans tous les appartements;
- e) une stratégie pour s'assurer que les locataires n'aggravent pas l'inconfort des locataires en n'ajoutant pas de système de climatisation ou en n'abaissant pas le chauffage avant le 2 juin 2018 pendant la saison chaude;
- f) incluant les problèmes de chaleur lorsque les propriétaires rénovent les appartements.

Le problème de la température maximale découle d'une vague de chaleur qui s'est déclarée à la fin de l'automne 2017 après que les propriétaires avaient éteint les systèmes de climatisation et de chauffage, conformément au règlement municipal.

Les obstacles pour les petits propriétaires comprennent l'infrastructure des anciennes propriétés qui ne sont pas équipées pour une charge supplémentaire de climatisation sur le câblage et les systèmes électriques, les coûts d'électricité supplémentaires pour les loyers tout compris qui ne peuvent être récupérés par des requêtes en augmentation de loyer supérieure au taux légal, les coûts initiaux afin d'équiper les unités de climatiseurs, les requêtes en augmentation de loyer supérieure au taux légal présentées à la CLI qui ne peuvent être prises en charge par les petits propriétaires d'immeuble, car ils n'ont pas les moyens financiers d'engager un représentant et les pertes potentielles de plus petites unités locatives en raison d'une réglementation excessive et des coûts. Restez à l'affût des nouvelles!

Avis de non-responsabilité

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



www.facebook.com/landlordselfhelp




@LSHC1