



Coronavirus (COVID-19)

Étant donné que les informations relatives à la pandémie de coronavirus (COVID-19) évoluent rapidement, nous mettrons cette fiche d'information à jour au besoin.

Qu'est-ce que la COVID-19?

La nouvelle maladie à coronavirus, également connue sous le nom de COVID-19, est une maladie infectieuse qui se propage principalement par des gouttelettes aéroportées (salive ou sécrétions du nez). Elle peut provoquer des maladies respiratoires légères ou graves, dont certains symptômes sont semblables à ceux de la grippe (écoulement nasal, mal de gorge, toux, fièvre et difficulté à respirer dans les cas graves). Bien que de nombreux patients puissent se remettre de ce virus, il arrive néanmoins qu'il soit mortel. Ceux qui ont des problèmes médicaux sous-jacents ou un système immunitaire faible sont particulièrement vulnérables. Le 17 mars 2020, le premier ministre de l'Ontario a déclaré l'état d'urgence dans la province en raison de la COVID-19.

Qu'est-ce que l'éloignement social?

Le gouvernement du Canada exige que chacun participe à l'éloignement social. L'éloignement social consiste à réduire au minimum ses contacts étroits avec les autres en modifiant sa routine quotidienne et en prenant les mesures suivantes :¹

- éviter les endroits très fréquentés et les rassemblements (autres que la famille immédiate);
- éviter les salutations d'usage, comme les poignées de main;
- limiter les contacts avec les personnes présentant un risque plus élevé (aînés, personnes en mauvaise santé, etc.);
- maintenir autant que possible une distance d'au moins deux longueurs de bras (environ deux mètres) entre soi-même et les autres.

Comment peut-on pratiquer l'éloignement social?

Pour pratiquer activement l'éloignement social, on vous encourage tous à :²

- saluer les autres d'un signe de la main plutôt qu'avec une poignée de main, un baiser ou une accolade;
- rester à la maison autant que possible, y compris pour les repas et les loisirs;
- magasiner ou à prendre les transports en commun en dehors des heures de pointe;
- tenir des réunions virtuelles;
- organiser des séances de jeu virtuelles pour vos enfants;
- utiliser les moyens technologiques pour rester en contact avec vos amis et votre famille;
- travailler à distance dans la mesure du possible.

^{1/2} Tiré du site Web du gouvernement du Canada <https://www.canada.ca/fr/sante-publique/services/publications/maladies-affections/distanciation-sociale.html>

Quels sont les effets potentiels de la COVID-19 sur votre location? Pouvez-vous toujours signifier des avis de la Commission de la location immobilière et déposer des requêtes?

Le nouveau coronavirus a été déclaré une pandémie mondiale et l'Ontario a rapidement pris des mesures pour arrêter les expulsions en cette période de crise. Pendant ce moment, la Commission de la location immobilière continue d'accepter les requêtes et de planifier les audiences. Cependant, il y a actuellement un délai d'environ 6 mois pour la plupart des requêtes. À moins qu'on n'atteigne gravement à la sécurité ou qu'on ne commette un acte illégal, la Commission organise les audiences en fonction de l'ordre dans lequel les requêtes ont été déposées.

Pour être clair, les locataires sont toujours responsables du paiement de leur loyer.

Cependant, dans les cas où le locataire doit choisir entre mettre du pain et du beurre sur la table ou payer le loyer³, il peut choisir de ne pas payer le loyer sans craindre de perdre son logement. Cela ne signifie pas qu'il ne paiera jamais ce loyer; il s'agit plutôt d'une option de report de paiement pour le locataire jusqu'à ce qu'il retrouve sa stabilité financière. Le premier ministre de l'Ontario, Doug Ford, a déclaré que personne ne sera expulsé en raison de son incapacité de payer le loyer, mais le gouvernement de l'Ontario n'a pas renoncé au principe de paiement du loyer pour les locataires ontariens.⁴

L'article 83 (6) de la *loi sur la location à usage d'habitation* exige que les locateurs prouvent qu'ils ont tenté de négocier un accord avec leurs locataires comprenant des conditions de paiement des arriérés de ce dernier. Tout accord de paiement qui est conclu avec succès entre les propriétaires et les locataires peut être documenté en utilisant le formulaire qui s'appelle la Convention de paiement qui se trouve dans le site web de la Commission ici <https://tribunalsontario.ca/cli/formulaires/>. Les audiences à la Commission sont actuellement programmées virtuellement. La Commission traite toujours les demandes entrantes, par conséquent, en signifiant des avis maintenant et en déposant des requêtes, vous essayez simplement d'assurer votre place en vue de la reprise du processus.

J'ai obtenu une ordonnance d'expulsion avant que la situation ne soit considérée comme une pandémie. Puis-je la déposer auprès du shérif et continuer à expulser mon locataire?

Non, pendant cette pandémie, on a mis en suspens les expulsions du shérif du Bureau de l'exécution des actes de procédure. Conservez votre ordonnance, car vous pourrez la déposer auprès du shérif dès qu'on aura levé les restrictions sur les expulsions.

Que faire si votre locataire cesse de payer le loyer?

Si votre locataire cesse de payer le loyer, essayez d'abord de lui parler pour tenter de comprendre ce à quoi il est confronté. L'article 83 (6) de la *loi sur la location à usage d'habitation* exige que les locateurs prouvent qu'ils ont tenté de négocier un accord avec leurs

³ Trouvé à l'adresse <https://www.msn.com/en-ca/money/topstories/starting-to-panic-landlords-fear-they-wont-be-helped-if-tenants-dont-pay-rent-amid-covid-19/ar-BB11GdNN?li=AAgNb9>

⁴ Trouvé ici <https://www.msn.com/en-ca/money/topstories/starting-to-panic-landlords-fear-they-wont-be-helped-if-tenants-dont-pay-rent-amid-covid-19/ar-BB11GdNN?li=AAgNb9> (en anglais seulement).

locataires comprenant des conditions de paiement des arriérés de ce dernier. La Commission a un formulaire qui s'appelle la Convention de paiement qui se trouve dans le site web de la Commission ici <https://tribunalsontario.ca/cli/formulaires/> que vous pouvez utiliser pour documenter votre accord de paiement.

Les propriétaires peuvent toujours signifier le *N4 : Avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer*⁵ pour commencer le processus et le poursuivre lorsque la suspension est levée avec la requête L1. Gardez à l'esprit que même si la Commission continue de programmer des audiences pendant la pandémie de la COVID-19 et qu'il peut s'écouler des mois avant que vous obteniez une audience ou une ordonnance d'expulsion.

Comment puis-je faire une demande d'audience urgente avec la Commission de la location immobilière?

Si vous avez déjà déposé une requête ou si vous êtes en train de la déposer sur un avis de résiliation déjà donné au locataire, et vous pensez que votre problème est urgent, la Commission de la location immobilière a un formulaire qui s'appelle la Demande de prolongation ou de diminution de délai. Ce formulaire se trouve ici <https://tribunalsontario.ca/cli/formulaires/>. Si votre demande d'audience anticipée est refusée, la Commission vous en informera avec les motifs de la décision et une audience sera prévue pour votre demande lorsque cela sera possible. Si la Commission accepte votre demande, une audience anticipée sera prévue.

Quelle aide financière offre-t-on aux propriétaires?

Si les propriétaires ont du mal à payer leur hypothèque, le gouvernement fédéral a annoncé que les six grandes banques du Canada envisageaient des options de report de prêt hypothécaire :

Les six grandes banques du Canada ont annoncé la semaine dernière qu'elles étaient prêtes à fournir une aide financière aux particuliers et aux petites entreprises « au cas par cas » si les consommateurs se trouvaient confrontés à des problèmes liés à la COVID-19. Essentiellement sans précédent, l'offre comprend un report de paiement pouvant aller jusqu'à six mois pour les prêts hypothécaires et d'autres mesures d'allègement financier, tandis que d'autres prêteurs plus petits ont pris des mesures semblables.⁶

Communiquez avec votre banque pour obtenir de plus amples renseignements et pour savoir si vous êtes admissible.

Les petites entreprises (y compris les petits propriétaires) se voient également offrir une aide et un soutien financiers. De plus amples renseignements sont disponibles à l'adresse <https://www.canada.ca/fr/ministere-finances/plan-intervention-economique.html>.

⁵ Consultez les Landlord's Learning Modules (modules d'apprentissage à l'intention des propriétaires) du Landlord's Self-Help Centre pour obtenir des instructions sur la façon de remplir les formulaires.

⁶ Pour en savoir plus : https://business.financialpost.com/news/fp-street/consumer-watchdog-keeping-close-eye-on-banks-offer-of-coronavirus-mortgage-relief?video_autoplay=true (en anglais seulement).

À Toronto, il y a également des options de report de paiement pour les impôts fonciers et une réduction des redevances d'électricité pour une période minimale de 45 jours à partir du 25 mars 2020. De plus amples renseignements sont disponibles à l'adresse <https://www.toronto.ca/home/covid-19/economic-support-recovery/economicsupport-recovery-for-individuals-families/>.

Une aide financière peut également être obtenue par les divers programmes élaborés par le gouvernement du Canada, pour voir la liste complète des soutiens disponibles, visitez <https://www.canada.ca/fr/emploi-developpement-social/ministere/avis/coronavirus.html>

Est-il permis d'effectuer des inspections ou des réparations d'entretien pendant cette période?

Si les inspections d'entretien ou les réparations mineures ne sont pas urgentes, il est préférable d'attendre que le confinement soit terminé. Pour des raisons de santé, nous déconseillons d'entrer dans le logement du locataire pendant cette période d'éloignement social. Parlez à vos locataires et demandez-leur de documenter les besoins d'entretien mineurs et informez-les que vous vous en occuperez lorsque vous pourrez le faire en toute sécurité.

S'il est nécessaire d'entrer dans un logement locatif pour effectuer une réparation importante ou pour répondre à une urgence, informez le locataire que vous communiquez avec un entrepreneur pour effectuer les réparations et relevez les retards potentiels en raison de la COVID-19 et de l'éloignement physique. Avisez également les locataires que vous leur fournirez un avis. Pour savoir comment entrer correctement dans un logement locatif, consultez la fiche d'information *Entrée dans le logement* à l'adresse <https://landlordselfhelp.com/media/Entering-Unit-FR.pdf>.

Où peut-on obtenir de plus amples renseignements?

L'Organisation mondiale de la Santé dispose de renseignements à jour sur le coronavirus, notamment sur la prévention et les symptômes, et de bulletins sur la situation à l'échelle du monde entier. On peut les consulter à l'adresse <https://www.who.int/fr/health-topics/coronavirus>.

Si vous voulez d'informations sur l'Ontario, visitez <https://covid-19.ontario.ca/fr/zones-et-restrictions>

Les **feuillets de renseignements de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation** visent à aider les propriétaires à mieux comprendre leurs droits et leurs responsabilités. Ils ne visent pas à donner des conseils juridiques, mais à fournir des renseignements d'ordre général.