



Bulletin Trimestriel

Septembre 2024

Dans ce numéro:

Programme de rénovation et de réparation des maisons à locataires multiples.....	2
Brampton relance le programme de licences de location résidentielle.....	3
Conseils d'auto-assistance ...	4
Le saviez-vous?.....	5
Taux légal d'augmentation des loyers pour 2025.....	6
Assemblée générale annuelle du LSHC et Forum d'apprentissage pour les propriétaires	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.

La ville de Toronto va suivre l'exemple de la ville de Hamilton en adoptant un règlement anti-rénoviction

Le 26 juin 2024, le conseil municipal de Toronto a voté, à l'instar de Hamilton, l'adoption d'un règlement anti-rénoviction pour protéger les locataires. Suivant l'exemple de Hamilton, le conseil municipal s'est penché sur « la tendance croissante des rénovictions à Toronto, où un propriétaire expulse illégitimement un locataire en alléguant que la possession vacante d'un logement locatif est nécessaire pour entreprendre des rénovations ou des réparations ».

Dans le cadre de ses réflexions sur le vote en faveur du règlement anti-rénoviction, le conseil municipal a examiné le modèle mis en place par le *Renovation License and Tenant Relocation By-law* (Règlement sur les permis de rénovation et le relogement des locataires) de Hamilton. Le règlement de Hamilton entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2025 et obligera les propriétaires de logements à obtenir une licence de rénovation dans les sept jours suivant la remise d'un avis d'expulsion à un locataire. Les propriétaires pourront expulser les locataires pour rénover leurs logements à condition d'avoir demandé et obtenu tous les permis nécessaires pour les travaux. Ils doivent également obtenir d'un ingénieur un rapport indiquant que l'inoccupation du logement locatif est nécessaire pour le rénover. Enfin, ils devront respecter le droit de premier refus en laissant les locataires réintégrer leur logement dès la fin des travaux.

Les fonctionnaires municipaux travaillent actuellement sur le règlement anti-rénoviction de Toronto. Ils devraient fournir un rapport d'ici la fin octobre 2024.

Bien que le conseil municipal de Toronto ait voté en faveur de l'adoption de ce règlement, le conseiller Stephen Holyday a voté contre, car les questions de logement et de rénovation relèvent de la compétence de la province de l'Ontario en vertu de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*. Il a déclaré que la création et l'application d'un règlement anti-rénoviction augmenteraient la paperasserie et les coûts pour les propriétaires. D'autres conseillers, comme Gord Perks, ont souligné que les rénovictions sont l'une des causes de l'augmentation du nombre de campements à Toronto et de la demande croissante de refuges, ce qui nécessite des ressources supplémentaires de la part de la Ville. Il a ajouté que la Ville ne pouvait pas se permettre d'attendre les mesures provinciales, car elle ne dispose pas d'un personnel suffisant pour appliquer efficacement la *Loi* et elle ne garantit pas le droit fondamental à un logement.

Avec les informations de CBC: <https://www.cbc.ca/news/canada/toronto/toronto-city-council-meeting-items-rental-housing-renovictions-1.7246744>

Programme de rénovation et de réparation des maisons à locataires multiples

Entré en vigueur le 31 mars 2024, le nouveau cadre réglementaire de la ville de Toronto pour les maisons à locataires multiples (également connues sous le nom de maisons de chambres) oblige tous les exploitants de maisons de chambres à obtenir une licence. Il sera progressivement mis en œuvre sur une période de trois ans. Le nouveau **Programme de rénovation et de réparation des maisons à locataires multiples** de la Ville aidera les propriétaires et les exploitants à rénover et à réparer leurs maisons de chambres afin de se conformer au nouveau cadre réglementaire et d'obtenir une licence.

Logement abordable et aide aux locataires

La Ville a mis en place un **Programme de rénovation des maisons à locataires multiples** afin de préserver et d'améliorer les maisons à locataires multiples à prix abordable et d'en assurer l'abordabilité. Il fournit aux propriétaires admissibles des subventions ou des incitations financières couvrant un large éventail de coûts directement liés à l'amélioration de la sécurité et des conditions de construction pour les locataires et à la mise en conformité des propriétés avec le règlement de zonage, le *Code du bâtiment de l'Ontario* et le *Code de prévention des incendies de l'Ontario*.

Qui peut participer au Programme?

Le Programme s'adresse aux propriétés existantes de Toronto qui ont des ordres de travail de la Ville en suspens parce qu'elles ne sont pas encore conformes avec le Programme de rénovation et de réparation des maisons à locataires multiples et qui souhaitent utiliser le financement du Programme pour remédier aux lacunes afin d'obtenir une licence. Pour être admissible au programme, il faut satisfaire aux critères suivants :

Propriétés admissibles

- Le Programme s'adresse uniquement aux maisons à locataires multiples sans licence.
- La maison peut être occupée ou inoccupée.
- Les locations ou les logements doivent être menacés en raison du non-respect du Programme, de l'état de la propriété ou du risque d'expulsion du locataire.

Candidats admissibles

- Les candidats doivent s'être inscrits en ligne sur le [Multi-Tenant Houses License Application Portal](#) pour obtenir une licence d'exploitant.
- L'entreprise du candidat est admissible qu'elle soit à but lucratif ou non lucratif.
- Il doit être quelqu'un qui possède ou contrôle l'exploitation d'une maison à locataires multiples selon la définition du chapitre 575 du *Toronto Municipal Code*, et le bien immobilier doit être une « maison à locataires multiples » selon la définition du même chapitre.

Projet admissible

- Afin d'obtenir une licence de la Ville, il faut veiller à la conformité des travaux de rénovation et de réparation aux lois en vigueur.

Financement

Les candidats retenus peuvent recevoir jusqu'à 50 000 \$ par « chambre de maison à locataires multiples » pour les coûts de rénovation admissibles ou les exonérations de taxes municipales nécessaires pour assurer la conformité de leur maison avec le cadre réglementaire et obtenir une licence. Le financement sera fourni sous la forme d'un prêt à remboursement conditionnel. Si les conditions de l'accord conclu entre le candidat et la Ville dans le cadre du Programme ne sont pas remplies, le financement sera remboursable.

Comment faire une demande de financement : Le dossier de demande est disponible auprès du Secrétariat au logement de la ville de Toronto. Il faut tenir une réunion de présentation entre le personnel de la Ville et le candidat avant que le dossier de demande ne soit fourni. Communiquez avec le personnel du Secrétariat pour organiser une réunion d'introduction en envoyant un courriel à MTHrenovationfund@toronto.ca.

La Ville affirme que « le processus de candidature au programme est compétitif et que les fonds sont limités. Seules les demandes qui répondent le mieux aux exigences du programme pourront bénéficier d'un financement et certaines des demandes ne seront pas retenues. Les candidats retenus ne doivent pas s'attendre à ce que l'intégralité de leur demande de financement soit satisfaite, et le montant final du financement accordé à un candidat retenu est laissé à l'entière discrétion de la Ville ».

Avec les informations de la ville de Toronto: <https://www.toronto.ca/community-people/housing-shelter/multi-tenant-rooming-houses/multi-tenant-house-owners-operators/multi-tenant-house-renovation-repair-program/>

Brampton relance le programme de licences de location résidentielle

Le 1^{er} janvier 2024, la ville de Brampton a lancé son programme pilote de **licences de location résidentielle**, d'une durée de deux ans, avant de l'interrompre le 25 janvier.

Selon la conseillère Rowena Santos, l'objectif du programme était de répondre aux plaintes « liées aux ordures, aux rongeurs, au trop grand nombre de voitures dans l'allée, aux normes de propriété non respectées et, plus important encore, à la santé et à la sécurité des locataires, car il arrive que de 15 à 20 personnes vivent dans des habitations illégales ». M^{me} Santos a affirmé que le programme avait été interrompu en raison de son « excès de paperasserie », comme le fait de devoir soumettre à nouveau les certifications électriques et de chauffage, de ventilation et de climatisation.

Brampton a relancé son projet de licence le 28 mars 2024 en simplifiant ses exigences. Le programme exige des propriétaires qu'ils paient des frais de dossier de 300 \$. Pour encourager la conformité, les candidats qui déposeront leur demande avant le 30 septembre 2024 bénéficieront d'une réduction de 50 %, ce qui ramènera les frais de dossier à 150 \$.

Qui est tenu d'obtenir une licence de location résidentielle?

- Les exploitants de logements locatifs dans les quartiers 1, 3, 4, 5 et 7 de Brampton
- Les exploitants de propriétés louant quatre (4) logements ou moins
- Les propriétaires de logements locatifs
- Les exploitants de logements locatifs
- Les exploitants de logements locatifs ou de logements destinés à le devenir

Veillez noter que les propriétaires de logements en copropriété et les propriétaires responsables devant un conseil de copropriété ou l'Office ontarien du secteur des condominiums sont exemptés du projet pilote.

Comment obtenir une licence de location résidentielle?

Les propriétaires peuvent obtenir leur licence à

<https://workflow.brampton.ca/ApplicationBuilder/eFormRender.html?code=8106000D3AF3543011EE9E7B98E26FD4&Process=Residential%20Rental%20Licence%20Process> ou en personne à l'hôtel de ville de Brampton, situé au 2, rue Wellington Ouest, Brampton (Ontario) L6Y 4R2.

Le candidat devra fournir les informations relatives au propriétaire et remplir les formulaires et déclarations suivants :

- *Residential Rental License Application* (Informations sur le logement) (nombre de chambres à coucher, de baignoires, de douches, d'éviers et de toilettes, et nombre total de pièces) (formulaire A)
- *Property Owner Authorization and Declaration* (Autorisation et déclaration du propriétaire dans laquelle il déclare que sa propriété se conforme à la *Loi de 1992 sur le code du bâtiment*, à la *Loi de 1997 sur la prévention et la protection contre l'incendie* et à la *Loi de 1998 sur l'électricité*) (formulaire B)
- *Insurance Declaration* (Déclaration d'assurance) (formulaire C)

Qu'est-ce que cela signifie pour les propriétaires?

Les logements locatifs situés dans les quartiers concernés feront l'objet d'inspections menées à la lumière des renseignements obtenus. À l'heure actuelle, Brampton n'a pas déclaré exactement ce que ces inspections comprendront ni quand elles commenceront.

Y a-t-il des sanctions si je n'obtiens pas de licence de location résidentielle?

Bien que la ville de Brampton n'ait pas encore commencé à imposer d'amendes pour non-conformité, elle a déclaré qu'elles seront de 600 \$ pour la première infraction, de 900 \$ pour la deuxième et de 1 200 \$ en cas de récidive.

Pour plus d'informations, visitez <https://www.brampton.ca/EN/Business/Licensing/Residential-Rental-Licensing>
Avec les informations de Brampton Guardian: https://www.bramptonguardian.com/news/brampton-landlords-now-face-fines-for-non-compliance-under-citys-new-licensing-program/article_f92e3990-f37f-5e0f-8f09-98c5fa401ca1.html

Conseils d'auto-assistance

La Commission de la location immobilière (CLI) a mis à jour ses pratiques et procédures depuis la pandémie de COVID-19, notamment en mettant en œuvre une stratégie de numérisation qui implique le dépôt de documents et la tenue d'audiences virtuelles. Dans ce numéro des conseils d'auto-assistance, nous décrivons les nouvelles pratiques entourant le dépôt virtuel d'une demande.

Portail de Tribunaux décisionnels Ontario (PTDO) :

La grande majorité des demandes à la CLI peuvent être déposées en ligne sur le PTDO. Il s'agit de la méthode de dépôt préférée par la CLI. Il est facilement accessible à partir de ce lien : <https://tribunalsontario.ca/cli/>. Tout propriétaire qui envisage de gérer ses propres procédures d'expulsion doit disposer d'un compte sur le portail et savoir l'utiliser. Après avoir créé votre compte, vous pouvez, facilement et simultanément, accéder à toutes les affaires que vous avez en cours avec la CLI. Il vous permet également de déposer très facilement de nouvelles demandes. Vous pouvez soumettre les demandes suivantes par le biais du portail : **L1, L2, L3, L4, L9 et L10.**

Dépôt en dehors du portail

Pour le moment, vous ne pouvez pas déposer les formulaires suivants par le biais du portail : **L5, L6, L7, L8, A1, A2 et A4.** Vous pouvez cependant les déposer par courriel. Pour commencer, vous devez payer avant de déposer votre demande sur le portail de paiement de la CLI à

<https://www.efiling.ltb.sde.gov.on.ca/AltPay/AltPayForm.aspx?locale=fr>.

Notez que vous ne payez ici que si vous essayez de déposer une demande **QUI NE PEUT PAS ÊTRE SOUMISE DANS LE PORTAIL.**

Après avoir payé, vous recevrez un reçu par courriel. Conservez ce reçu. Inscrivez son numéro à l'endroit prévu à cet effet sur votre demande (en général, il s'agit de la dernière page). Envoyez une copie PDF de votre demande et de votre reçu (ainsi que tout document justificatif tel que l'avis de résiliation et le certificat de signification) à la CLI à ltbpayments@ontario.ca. Veillez à ce que l'objet de votre courriel contienne les éléments suivants :

- 1) Le numéro du reçu de paiement
- 2) L'adresse exacte du logement
- 3) Si vous déposez plusieurs demandes à la fois, indiquez l'expression « DÉPÔT EN VRAC » dans l'objet du message.

Joignez également les documents suivants à votre courriel :

- 1) Le reçu
- 2) La demande
- 3) Toutes les pièces justificatives pertinentes (certificat de signification, avis de résiliation, etc.)

Les instructions exactes se trouvent à

<https://tribunalsontario.ca/cli/paiement-en-ligne/>.

Vous pouvez également déposer votre demande en personne dans certains bureaux de ServiceOntario. Vous trouverez ici les lieux qui acceptent les dépôts de la CLI :

<https://www.services.gov.on.ca/sf/?en#/oneServiceDetail/13180/ip/ls>

CONSEILS

- 1) Envisagez de déposer votre demande sur le portail, car elle coûte alors 186 \$, tandis que le dépôt en personne ou par courriel coûte 201 \$.
- 2) Avant de déposer votre demande, assurez-vous d'avoir des copies numériques de votre avis et de votre certificat de signification prêts à télécharger, car ces documents sont exigés par la CLI. Ils doivent être téléchargés au plus tard cinq (5) jours après le dépôt de la demande.
- 3) N'oubliez pas de suivre les étapes supplémentaires après le dépôt de la demande. La CLI dispose d'un outil de règlement des différends en ligne sur le site du PTDO. Cette procédure n'est pas obligatoire, mais vous pouvez peut-être négocier une solution avec le locataire sans passer par une audience, avec l'aide d'un agent de règlement des différends.
- 4) La CLI commence à mettre en place le processus d'auto-établissement de dates d'audience, de sorte que vous devrez décider de la date de votre audience après le dépôt de votre demande. Tenez compte des empêchements importants, comme les voyages à l'étranger ou les opérations chirurgicales prévues, en choisissant la date de votre audience.

Le saviez-vous?

Q: D'autres propriétaires m'ont dit qu'ils demandaient au locataire un dépôt de garantie à lui rembourser si le logement était encore propre à son départ, sinon ils utilisaient cet argent pour payer quelqu'un pour faire le nettoyage. S'agit-il d'une pratique courante?

La Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation n'autorise pas le versement d'un dépôt de garantie. Les seules cautions autorisées sont le dernier mois de loyer et une caution remboursable pour la clé ne dépassant pas le coût de remplacement direct prévu.

Q: Il y a quelques mois, j'ai remis un formulaire N12 à l'un de mes locataires afin de pouvoir emménager dans le logement. Combien de temps doit-il s'écouler avant que je puisse délivrer un autre N12, cette fois pour que mon fils y emménage?

La loi ne précise pas combien de temps il faut attendre avant de délivrer un nouvel avis N12. Cependant, il peut être plus difficile de convaincre un arbitre de sa bonne foi. Lors du dépôt de la demande L2, on vous demandera si des avis N12 ont été délivrés au cours des deux dernières années précédant le dépôt de la demande et quelles étaient les circonstances à ce moment-là.

Q: J'ai augmenté le loyer deux fois en un an parce que le loyer de ma locataire était très bas et que je ne pouvais pas me permettre de conserver au même taux. Elle l'a payé, mais elle m'a dit qu'elle allait déposer auprès de la CLI une demande faisant valoir que cette augmentation n'était pas légale. A-t-elle le droit de le faire?

Oui, elle peut le faire si vous haussez son loyer illégalement. Le locataire peut demander une remise en présentant la demande T1 s'il estime qu'un loyer illégal lui a été facturé dans un délai d'un an à compter de la date de son premier loyer.

Q: Je vais revenir au Canada après avoir vécu à l'étranger pendant un certain temps, et je sais que je dois donner au locataire un préavis d'au moins 60 jours. Puis-je toutefois lui accorder plus de 60 jours pour lui donner plus de temps pour déménager?

Oui, il est possible d'accorder plus de temps au locataire si vous le souhaitez, mais veillez à ce que la date de résiliation corresponde au dernier jour de la période de location ou du contrat à durée déterminée. Si vous indiquez une autre date, l'avis n'est pas valable et vous devrez le signifier à nouveau.

Q: J'ai signifié à mon locataire l'avis N12 afin de pouvoir emménager. Mon locataire refuse de déménager à la date prévue. Dois-je encore lui verser l'indemnité?

Même si le locataire ne déménage pas, vous devez lui verser l'indemnité avant la date de résiliation indiquée dans le préavis. Si vous ne fournissez pas l'indemnité avant la date de résiliation, vous risquez qu'on rejette votre demande ou qu'on la reporte à une date ultérieure où vous pourrez payer le locataire.

Q: Pouvez-vous expliquer la procédure que le shérif doit suivre pour procéder à l'expulsion proprement dite?

Après l'audience, la CLI envoie par courrier ou par courriel une ordonnance d'expulsion aux deux parties. Si votre locataire ne déménage pas à la date indiquée sur l'ordonnance, vous pouvez déposer une demande d'expulsion le lendemain de la date d'expulsion auprès du bureau du shérif (bureau de l'exécution des actes de procédure). Le propriétaire devra payer une taxe de dépôt de 75 \$, une taxe d'exécution de 240 \$ et des frais pour chaque kilomètre que le shérif devra parcourir entre le palais de justice et l'adresse où il procédera à l'expulsion. Veuillez vous référer à notre fiche d'information sur ceci <https://landlordselfhelp.com/media/2024-Eviction-by-Sheriff-FR.pdf>

Q: J'ai une audience devant la CLI et je dois faire venir deux témoins pour m'aider dans mon dossier. Combien de temps les témoins doivent-ils rester sur place?

La plupart des audiences se déroulent en ligne et il est donc difficile de savoir exactement quand votre affaire sera entendue ce jour-là. Vous et vos témoins devrez être prêts à attendre potentiellement toute la journée.

Taux légal d'augmentation des loyers pour 2025

Le gouvernement provincial a statué qu'en 2025, le taux légal d'augmentation des loyers demeurera à 2,5 %. À partir du 1^{er} janvier 2025, les propriétaires de l'Ontario pourront augmenter le loyer de 2,5 % après avoir fourni un avis légal d'augmentation de loyer en bonne et due forme sans l'approbation de la CLI. Le plafond ne s'applique pas aux logements locatifs occupés pour la première fois après le 15 novembre 2018 à des fins résidentielles. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez visiter notre site Web à <https://landlordselfhelp.com/annual-rent-increase-guideline/>.

Prochaines fermetures pour les vacances du Landlord's Self-Help Centre

Veuillez noter que nos bureaux seront fermés les jours suivants :

Le 14 octobre pour l'Action de grâce : Nos heures d'ouverture habituelles reprendront le mardi 15 octobre à 9 h.

Le 29 octobre : Le personnel du Landlord's Self-Help Centre participe à une conférence de formation.

Le 11 novembre pour le jour du Souvenir : Nos heures d'ouverture habituelles reprendront le mardi 12 novembre à 9 h.

Série de dîners-conférences du Landlord's Self-Help Centre!

Si vous n'avez pas pu assister à notre webinaire dîner-conférence gratuit en direct sur les demandes des locataires, il est maintenant disponible sur demande sur notre site Web. Veuillez visiter <https://landlordselfhelp.com/lunchandlearn/> pour y regarder la retransmission.

Prochains webinaires en direct

Le 18 septembre à 13 h : Autoreprésentation à l'audience de la CLI

Le 13 novembre à 13 h : Dépôt d'une plainte auprès du shérif – À quoi s'attendre?

Veuillez vous inscrire à

<https://landlordselfhelp.com/lunchandlearn/lunchandlearn/>.

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

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/5QJPGCS> ou numérisez le code QR pour remplir le sondage.



Rappel concernant le chauffage

Si les propriétaires sont responsables du chauffage, ils doivent maintenir chaque pièce d'un logement locatif à une température d'au moins 20 °C, à l'exception des vestiaires et des garages, du 1^{er} septembre au 15 juin. Si votre municipalité dispose d'un règlement sur le chauffage prévoyant une température ou des dates différentes, vous devez le respecter. Veuillez communiquer avec votre municipalité pour obtenir plus de détails. N'oubliez pas non plus de remplacer le filtre de la chaudière au moins une fois par an ou aussi souvent que les experts le recommandent!

Assemblée générale annuelle du Landlord's Self-Help Centre et Forum d'apprentissage pour les propriétaires 2024 – Réservez les dates!

Le **Forum d'apprentissage pour les propriétaires 2024** du Landlord's Self-Help Centre aura lieu en présentiel le **10 octobre** tandis que l'**assemblée générale annuelle** aura lieu en ligne le **17 octobre 2024**. Visitez notre site Web pour obtenir plus de détails!

Mises à jour du Portail de Tribunaux décisionnels Ontario!

L'outil de règlement des différends en ligne sur le Portail de Tribunaux décisionnels Ontario a été mis à jour. L'une des mises à jour consiste à renommer le bouton « **Agreement Reached** » en « **Request for Mediation** ». Nous vous rappelons que l'objectif du recours au règlement des différends en ligne est de communiquer avec le locataire pour tenter de résoudre le problème avant la date de l'audience. En utilisant la fonction de règlement des différends en ligne sur le Portail, les propriétaires peuvent soit demander une médiation si eux et leurs locataires ont consenti à recourir à la médiation avec un agent de règlement des différends de la CLI, soit demander un accord de médiation ou une ordonnance par consentement si les deux parties sont parvenues à trouver une solution au problème en question. Pour de plus amples renseignements, visitez <https://tribunalsontario.ca/cli/point-sur-les-activites/>.

Restez connecté(e)



facebook.com/landlordselfhelp



www.youtube.com/@landlordself-helpcentre7429