Expulsion par le shérif

Que peut faire le locateur si le locataire refuse de quitter son logement comme le lui ordonne la Commission de la location immobilière?
Si le locataire refuse de quitter les lieux comme le lui ordonne la Commission de la location immobilière, le locateur doit acheminer l'ordonnance à la Division de l'exécution de la Cour supérieure de justice (bureau du shérif) afin de planifier une expulsion.

Pourquoi dois-je préparer une expulsion conjointement avec la Cour?
La Cour supérieure de justice fait en sorte que l'ordonnance émise par la Commission de la location immobilière soit respectée. *La Loi sur la location à usage d'habitation* stipule qu'une ordonnance d'expulsion devrait avoir le même effet et être exécutée de pareille manière à un bref de mise en possession.

Le locateur devra-t-il déposer des documents supplémentaires?
Il devra présenter une ordonnance certifiée émise par la Commission de la location immobilière, et une seule **copie** de l'ordonnance à la Division de l'exécution accompagnée d'un formulaire de demande de renseignements sur l'expulsion dûment rempli (fourni par la Division de l'exécution).

La Division de l'exécution fournira au locateur les instructions, dont la date à laquelle le shérif a ordonné de quitter les lieux. Le shérif enverra un **avis indiquant de quitter les lieux** au locataire pour l'informer qu'il doit quitter le logement avant ou à une date particulière.

Qu'arrive-t-il si le locataire ne veut pas quitter les lieux?
Le locateur DOIT communiquer avec la Division de l'exécution afin de planifier l'expulsion si le locataire est toujours présent à la date indiquée sur l'avis du shérif qui lui indiquait de quitter les lieux. Le locateur sera informé de la date et de l'heure d'arrivée du shérif sur les lieux afin d'appliquer l'ordonnance d'expulsion.

Le locateur est-il tenu de rembourser les frais engagés par l'expulsion?
Le locateur sera tenu de rembourser les frais dès le moment où il demandera l'assistance de la Division de l'exécution. Le locateur sera également tenu de payer **un montant fixe et un montant basé sur le kilométrage** pour tous les kilomètres parcourus par le shérif, soit pour la distance entre le tribunal et le lieu où se déroule l'expulsion. Le montant varie entre **318 et 333 $** et les frais de kilométrage dépendront de la région de l'Ontario dans laquelle est situé le logement.

Le locataire peut-il faire en sorte que l'ordonnance d'expulsion soit retirée?
La Loi sur la location à usage d'habitation offre au locataire la possibilité de présenter une motion à la Commission de la location immobilière qui permet d'annuler l'ordonnance après la date de résiliation qui y est indiquée, mais avant que le shérif n'exécute l'ordonnance dans les faits si le locataire :

- verse un montant à la Commission; et
- dépose une déclaration sous serment stipulant que le montant payé à la Commission, plus tout montant déjà payé au locateur, correspond au moins à la somme due des arriérés de loyer, du montant de loyer ou des indemnités supplémentaires dues, des frais engagés par des chèques sans provision (établissement financier) ou des frais d'administration (du locateur), et si la Commission l'ordonne, des frais du shérif.

Ce type de motion ne peut être accordé qu'une seule fois pour toute convention de location.

Qu'arrive-t-il en cas d'expulsion du locataire?
En cas d'exécution de l'ordonnance et d'expulsion du locataire, le locateur acquiert la possession des locaux loués.

Il incombe au locateur de changer les serrures du logement en présence du shérif. S'il n'est pas capable de le faire lui-même, il lui faut retenir les services d'un serrurier de manière à ce qu'il soit présent sur les lieux lorsque l'ordonnance sera exécutée par le shérif.

Qu'advient-il des animaux de compagnie du locataire?
Si la Division de l'exécution n'a pris aucune disposition à cet égard avec l'association de protection des animaux ou la SPCA, vous devriez communiquer avec les autorités locales.

À quel moment le locateur peut-il disposer des effets personnels du locataire?
Lorsqu'un locataire est expulsé à la suite d'une ordonnance de la Commission, le locateur doit attendre **72 heures** après l'expulsion pour vendre sa propriété, la conserver ou en disposer.

Qu'arrive-t-il si le locataire désire réclamer ses effets personnels?
Si le locataire communique avec le locateur au cours des 72 heures, ce dernier doit mettre les effets personnels du locataire à sa disposition pour qu'il puisse les récupérer, entre 8 h et 20 h, chaque jour. Afin d'empêcher que le locataire tente de reprendre possession du logement, nous recommandons au locateur de ne pas le laisser sans supervision dans le logement.

Qu'arrive-t-il si le locateur refuse de donner l'accès au locataire à ses effets personnels dans les 72 heures qui suivent l'expulsion ordonnée par le shérif?
Le cas échéant, la Commission peut choisir l'une ou plus d'une des options suivantes :

1. Ordonner au locateur de ne plus manquer à son obligation;
2. Ordonner au locateur de retourner à l'ancien locataire ses effets personnels qu'il a maintenant en sa possession;
3. Ordonner au locateur de payer une somme spécifique à l'ancien locataire pour combler :

a. Les frais raisonnables engagés par l'ancien locataire ou qu'il engagera pour la réparation ou le remplacement de ses effets personnels qui ont été endommagés, détruits ou éliminés du fait que le locateur a manqué à ses obligations
b. Les autres dépenses raisonnables engagées par l'ancien locataire ou qu'il engagera à la suite du manquement du locateur à ses obligations.

4. Ordonner au locateur de verser à la Commission une amende administrative ne dépassant pas le coût le plus élevé de 10 000 $ ou celui de la compétence monétaire de la Cour des petites créances;
5. Rendre toute ordonnance qu'elle estime appropriée.

Il est également considéré comme une infraction si un propriétaire omet de mettre les biens d'un locataire expulsé à la disposition des fins de récupération en vertu de l'article 41(3). L'amende peut aller jusqu'à 50 000 $ (pour un propriétaire individuel) ou jusqu'à 250 000 $ (pour une société propriétaire).

Comment puis-je communiquer avec la Division de l'exécution de la Cour supérieure de justice?

À Toronto, la Division de l'exécution est située au 393, avenue University, 6ème étage et on peut la joindre en composant le 416 327-5600. On peut trouver un répertoire en ligne pour les services judiciaires et leurs emplacements partout en Ontario à l'adresse suivante :

https://www.attorneygeneral.jus.gov.on.ca/french/courts/Court_Addresses/

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.
© Landlord's Self-Help Centre - 2022
www.landlordselfhelp.com