Règles de location

Quelles sont les dispositions de la Loi sur la location à usage d'habitation concernant les règles de location?

- Une augmentation de loyer ne peut être exigée que si au moins 12 mois se sont écoulés depuis que le locataire a loué le logement pour la première fois ou depuis que le locataire a fait l'objet d'une augmentation pour la dernière fois.
- Les locateurs sont tenus de fournir aux locataires un préavis écrit de 90 jours en utilisant la version actuelle du formulaire N1: Avis d'augmentation de loyer. L'impact à long terme sur les locations futures peut être important si les locateurs fournissent un avis d'augmentation de loyer jugé non conforme à la Loi.
- Les augmentations sont limitées au taux légal, sauf si une demande d'augmentation supérieure au taux légal a été présentée ou si le locateur et le locataire ont conclu une entente d'ajout de nouveaux services *ou* d'améliorations des immobilisations.
- Les locataires ont le droit de demander au Tribunal une réduction de leur loyer en raison d'une diminution des services ou des taxes, ou pour le remboursement de sommes réclamé illégalement.
- Le projet de loi 57, *Loi de 2018 visant à rétablir la confiance, la transparence et la responsabilité* est entré en vigueur le 6 décembre 2018. Le projet de loi 57 a modifié le LLUH en créant une exemption de contrôle des loyers pour les logements neufs. L'article 6.1 de la Loi fournit des détails sur l'exemption modifiée du contrôle des loyers qui fait référence à deux types d'unités locatives :

  1) Un immeuble, un parc de maisons mobiles ou une zone résidentielle à baux fonciers et aucune partie de l'immeuble, du parc ou de la zone n'a été occupée à des fins d'habitation le 15 novembre 2018 ou avant cette date

  et

  2) Les logements locatifs sont entièrement situés dans des maisons individuelles, maisons jumelées ou maisons en rangée qui répondent et sont soumis à des exigences spécifiques. Cependant, les exigences d'attente de 12 mois entre les augmentations et la signification d'un avis écrit d'augmentation de 90 jours s'appliquent toujours.
- Projet de loi 204, *Loi de 2020 visant à soutenir les locataires et les petites entreprises*- L'annexe 7 modifie le LLUH et gèle les loyers des locations résidentielles du 1er janvier au 31 décembre 2021 avec les exceptions suivantes,

  a) des logements visés à l'alinéa 6 (1) a) ou b);

  b) (b)d'une augmentation du loyer d'un logement locatif touchée conformément à une convention prévue à l'article 121 ou 123;

  c) (c) d'une augmentation du loyer d'un logement locatif permise par le paragraphe 126 (10) ou l'article 127 relativement,

  (i) à une augmentation extraordinaire à l'égard des redevances et impôts

municipaux visée à la disposition 1 du paragraphe 126 (1), si l'augmentation de loyer est permise par une ordonnance qui a été rendue par la Commission avant le jour où la *Loi de 2020 visant à soutenir les locataires et les petites entreprises* reçoit la sanction royale,

(ii) aux dépenses en immobilisations admissibles visées à la disposition 2 du paragraphe 126 (1), ou

(iii) aux frais d'exploitation relatifs aux services de sécurité visés à la disposition 3 du paragraphe 126 (1); ou

d) d'une augmentation du loyer payable par un cessionnaire aux termes d'une convention de location pour un emplacement de maison mobile ou un emplacement sur lequel se trouve une maison à bail foncier conformément à l'article 165.

Qu'entend-on par le terme « contrôle de l'inoccupation »?

La *Loi sur la location à usage d'habitation* permet au locateur de fixer un nouveau loyer lorsqu'une unité locative devient vacante et qu'un nouveau locataire emménage. Le nouveau loyer est lié au nouveau locataire plutôt qu'à l'unité locative elle-même.

Est-il possible d'offrir une remise de loyer, mais de protéger le taux légal d'augmentation du logement?

Un locateur peut en effet offrir une remise à un locataire sans affecter le taux légal du logement lorsque la réduction se termine. La remise de loyer mensuel peut être appliquée comme suit: remise jusqu'à trois mois sur une période de 12 mois, à condition qu'un avis écrit soit fourni et que la totalité de la période de loyer soit accordée au lieu de s'étaler tout au long de l'année, comme suit:

- si le loyer est payé au mois et que la remise est égale au loyer d'un mois, la remise entière doit être touchée pendant une seule période de location;
- si le loyer est payé au mois et que la remise est égale au loyer de plus d'un mois, mais ne dépasse pas celui de deux mois, la remise égale au loyer d'un mois doit être touchée pendant une seule période de location et le solde pendant une autre période de location;
- si le loyer est payé au mois et que la remise est égale au loyer de plus de deux mois, mais ne dépasse pas celui de trois mois, la remise égale au loyer de deux mois doit être touchée pendant deux périodes de location et le solde pendant une autre période de location ; et
- si le loyer est payé à la journée ou à la semaine, la remise doit être touchée pendant des périodes d'au moins une semaine.

Un propriétaire peut offrir une remise pour paiement rapide pouvant aller jusqu'à 2 % du loyer sans affecter le loyer légal.

Remarque: Bien que la Loi autorise une autre méthode, nous ne recommandons pas de l'utiliser, en raison de sa complexité et de la forte possibilité que la remise affecte négativement le taux légal.

Un locateur peut-il exiger une avance de loyer ou des frais pour l'obtention d'un logement?
Un locateur peut exiger que le locataire verse une avance de loyer à l'égard de la location à la condition qu'il le fasse au plus tard au moment de conclure la convention de location. Le montant de l'avance de loyer ne doit pas être supérieur au moindre du montant du loyer d'une période de location et du montant du loyer d'un mois. Les locateurs ne sont pas autorisés à percevoir d'autre avance de loyer en dehors de celle reçue pour le dernier mois de location.

Un propriétaire doit-il payer des intérêts sur les avances de loyer?
Le locateur du logement locatif verse chaque année au locataire, sur le montant de l'avance de loyer, des intérêts au taux correspondant au taux légal établi aux termes de l'article 120 de la LLUH.

Si le locateur ne paie pas l'intérêt dû au locataire, le locataire peut présenter une demande à la Commission ou déduire les intérêts du montant du loyer. Si un propriétaire a donné à un locataire un avis d'augmentation de loyer conformément à la LLUH, le propriétaire est également autorisé à demander au locataire de compléter le dépôt de loyer du dernier mois d'un montant égal à l'augmentation de loyer autorisée afin d'assurer le dépôt reflète l'augmentation du taux de loyer.

Est-ce que l'avance de loyer doit être remise au locataire lorsqu'il quitte le logement?
Une avance de loyer doit être appliquée au paiement du loyer pour la dernière période (par exemple le dernier mois d'occupation) avant la fin de la location. Si le loyer a augmenté depuis la réception de l'avance de loyer, le locateur peut demander au locataire de payer la différence lors du dernier paiement du loyer.

Un locateur peut-il exiger des frais pour les chèques sans provision?
Si le chèque de loyer d'un locataire est sans provisions, le locateur peut exiger que le locataire paie les frais exigés par l'institution financière, plus des frais administratifs pouvant atteindre un maximum de 20 $. Une requête pour non-paiement des frais peut être présentée à la Commission.

Le locateur doit-il fournir un reçu de location au locataire?
La Loi sur la location à usage d'habitation exige que le locateur remette gratuitement à un locataire, sur demande, un reçu attestant le paiement des sommes qu'il lui a versées. Cette demande peut être faite pour tout paiement ou avance notamment pour le loyer, l'avance de loyer et l'arriéré de loyer. En revanche, le fait de refuser de fournir des reçus lorsque demandé est considéré comme une infraction.

De combien un locateur peut-il augmenter le loyer d'un locataire actuel?
Le locateur peut augmenter une fois tous les 12 mois le loyer selon le taux légal d'augmentation en fournissant un avis d'augmentation de loyer et un préavis de 90 jours. Le taux légal d'augmentation des loyers est fondé sur le taux de variation annuelle de l'Indice des prix à la consommation des biens et des services pour l'Ontario.

Un locateur peut-il augmenter le loyer au-delà du montant annuel prévu?
Les locateurs peuvent demander par requête au Tribunal du logement de l'Ontario de rendre une ordonnance permettant d'augmenter d'un pourcentage supérieur au taux légal le loyer demandé. Ces demandes s'appliquent dans les cas suivants:

- des augmentations extraordinaires des frais — celles-ci sont plus strictement définies que dans les législations précédentes;
- les augmentations extraordinaires des coûts d'exploitation (taxes et frais municipaux) * **n'incluent pas l'augmentation des coûts des services publics**; ou
- de nouveaux frais d'exploitation ou l'augmentation des frais d'exploitation relatifs aux services de sécurité fournis, à l'égard de l'ensemble d'habitation.

Les demandes peuvent porter sur <u>une</u> *ou* <u>toutes</u> les unités du complexe et le montant maximum autorisé est de 3 % pour une période maximale de trois ans jusqu'à ce que l'augmentation totale ait été payée pour les dépenses en capital ou les services de sécurité. Lorsqu'ils auront été payés, les montants pour les dépenses en capital admissibles seront éventuellement retirés du montant légal du loyer. Pour les augmentations du coût des taxes et des frais municipaux, il n'existe pas de plafond du montant qui peut être demandé. Depuis l'adoption du projet de loi 124 — *la Loi sur l'équité en location immobilière*, l'augmentation des services publics ne sera plus considérée comme une raison valable d'augmentation du loyer au-delà du taux légal. Les frais de dépôt pour une telle demande sont de 233 $ pour les dix premières unités et de 10 $ pour chaque unité additionnelle, jusqu'à un maximum de 1 000 $. Les locateurs devraient également être conscients des exigences strictes en vigueur afin de présenter une telle demande, ainsi que de la nécessité d'utiliser les formulaires adéquats et de respecter les délais. Nous recommandons aux propriétaires de demander l'aide d'un spécialiste en location.

Qu'est-ce que le locataire doit payer lorsqu'une augmentation de loyer supérieure au taux légal est demandée?
Le locataire a l**e choix** de payer le montant de l'augmentation de loyer demandé par le locateur *ou* il peut payer le montant stipulé par le taux légal en attendant le résultat de la requête présenté par le locateur.

L'ordonnance de la Commission précisera-t-elle le montant de l'augmentation de loyer?
L'ordonnance émise par la Commission n'indiquera **<u>pas</u>** le montant en dollars de l'augmentation du loyer. Au lieu de cela, elle établira le pourcentage permis d'augmentation au-delà du taux légal en vigueur. **Il est de la responsabilité du locateur de conserver les documents et les preuves de locations de chaque locataire.**

Quelle est la procédure à suivre pour qu'un locateur et un locataire « conviennent » d'une augmentation de loyer?
La *Loi sur la location à usage d'habitation* permet au locataire et au locateur d'accepter, par écrit, d'augmenter le loyer en échange de l'ajout de service **ou** d'une amélioration d'immobilisations sans devoir présenter un avis écrit d'augmentation de loyer de 90 jours.

Quelles sont les dispositions relatives à l'augmentation d'un loyer en raison d'ajout de nouveaux services?
La *Loi sur la location de locaux d'habitation* permet au locateur d'augmenter le loyer chaque fois que le locateur et le locataire conviennent d'ajouter des services, comme une place de stationnement supplémentaire ou un autre service prescrit. En plus des places de stationnement, la Loi permet des ententes pour: l'électricité; le chauffage; les climatiseurs; l'électricité supplémentaire pour les climatiseurs; les services d'eau potable et d'eau usées (mais pas les travaux d'immobilisations); les surfaces habitables; les services d'installation de câble ou de télévision satellite; les prises de recharge de voiture; et les espaces de rangement.

Remarque: La Loi permet la diminution du loyer lorsque le locateur et le locataire conviennent qu'aucun stationnement ou autre service ne sera fourni au locataire.

Quelle est la procédure concernant les accords d'augmentation de loyer pour les améliorations d'immobilisations?
La disposition relative aux ententes d'amélioration des immobilisations permet aux propriétaires de recouvrer les coûts liés à la fourniture d'un climatiseur, d'un lave-vaisselle ou d'autres améliorations à l'unité du locataire. La Loi donne aux locataires la possibilité d'annuler l'entente dans les **5 jours** suivant la signature en donnant un avis écrit au locateur. Ces modifications prennent effet au plus tôt **six jours** après la signature. Tout avis d'augmentation de loyer donné au locataire avant la signature de la convention d'augmentation de loyer devient nul s'il prend effet le jour où l'augmentation convenue doit entrer en vigueur.

Remarque: Cette disposition permet également à un locataire de demander une dispense dans les deux ans suivant la date d'entrée en vigueur de l'augmentation si:

a) le locateur a omis en tout ou en partie d'exécuter un engagement aux termes de l'entente;
b) l'entente était fondée sur le travail que le locateur prétendait avoir fait, mais n'avait pas fait; ou
c) l'entente était fondée sur les services que le locateur prétendait fournir, mais n'avait pas fourni.

Que peut faire un locataire s'il croit que des sommes sont perçues illégalement?
Depuis le 21 juillet 2020, l'article 135.1 rend légale une augmentation de loyer illégale si le locataire a payé l'augmentation de loyer pour chaque période de location pendant au moins 12 mois consécutifs et n'a pas déposé de réclamation auprès de la CLI à ce sujet dans un délai d'un an à compter de moment où le loyer a été facturé pour la première fois.

Un locataire peut demander une remise avec une demande T1, s'il pense qu'on lui a facturé un loyer illégal dans l'année suivant la première facturation du loyer. La Commission de la location immobilière ne peut ordonner une remise que pour un loyer illégal payé par le locataire dans les 12 mois suivant le dépôt de la demande. La Commission considérera le loyer facturé au locataire 12 mois plus tôt comme étant le loyer légal lorsqu'une requête est déposée.

CONSEIL: Reçus de loyer
Un reçu de loyer est un outil précieux pour prouver si et quand le locataire a payé le loyer.

Lors de la demande de résiliation de la location pour non-paiement du loyer ou de retards de paiement vous devez être en mesure de montrer quand le paiement a été reçu, peu importe si celui-ci est payé en espèce ou par chèque.

CONSEIL: Travail effectué en remplacement du loyer payé

Convenir qu'un locataire bénéficiera d'une réduction de loyer en échange d'un travail tel que l'entretien du terrain ou le déneigement n'est **pas** une bonne idée. Si le travail n'est pas fait ou mal fait, il n'existe aucune solution claire pour le propriétaire. Il est de loin préférable de facturer le loyer complet et de payer séparément le locataire pour le travail réellement effectué.

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