La Commission de la location immobilière

Qu'est-ce que la Commission de la location immobilière?
C'est un organisme quasi judiciaire qui tranche les points en litige et statue sur les conflits qui surviennent entre les locataires et les locateurs de logements. La Commission est composée de plusieurs membres issus de l'ensemble de la province et elle est dirigée par un seul membre qui agit à titre de président et par un membre ou plus qui agissent à titre de vice-présidents. Les membres ne sont pas des juges, mais ils sont dotés du pouvoir de statuer sur les requêtes et ils ont été choisis parmi la collectivité par le lieutenant-gouverneur pour un mandat de trois ans. Les membres doivent avoir la capacité de tenir des audiences, de rendre des décisions raisonnables et de prendre part de manière efficace aux relations entre les locateurs et les locataires. Ils doivent également posséder les connaissances liées à la justice et à l'équité dans le cadre du processus administratif, et pouvoir respecter les normes de conduite et le code de bonnes pratiques établis. La Commission est tenue de faire rapport tous les ans de ses activités, de ses plans d'affaires, de ses niveaux de service et de sa performance.

Comment puis-je communiquer avec la Commission de la location immobilière?
On peut joindre la Commission au numéro de téléphone central sans frais **1 888 332-3234** (dans la région de Toronto, composez le 416 645-8080). La Commission compte huit **bureaux régionaux** dans l'ensemble de la province dont un à London, un à Hamilton, un à Ottawa, un à Sudbury, un à Mississauga et trois à Toronto. Son site Web fournit des informations sur la Commission, offre des formulaires à télécharger et vous permet de vérifier l'état de votre dossier – **https://tribunalsontario.ca/cli/**

Quels services la Commission de la location immobilière offre-t-elle?
Les bureaux régionaux de la Commission offrent une vaste gamme de services qui comprennent les audiences, la médiation, le traitement des demandes, la prestation de renseignements généraux sur la Loi sur la location à usage d'habitation (LLUH) et la distribution d'imprimés, y compris les formulaires. Les bureaux du service à la clientèle offrent des services similaires sauf en ce qui concerne les audiences et la médiation. Les centres de classement de documents reçoivent des demandes et ne distribuent que des imprimés.
Veuillez noter : Tous les services au comptoir de première ligne et les centres des audiences sont fermés au public jusqu'à nouvel ordre. La CLI n'accepte pas la soumission de documents en personne. Pour savoir comment contacter la Commission de la location immobilière, visitez https://tribunalsontario.ca/cli/communiquer-avec-la-cli/

Quelles sont les raisons qui motivent un locateur à faire une demande à la Commission?
Plusieurs raisons peuvent inciter un locateur à faire une demande à la Commission, ce qui comprend :

- Le locataire n'a pas quitté les lieux comme convenu avec le locateur;
- Le locataire n'a pas quitté les lieux conformément à son avis de résiliation;

- Le locateur a émis un avis de résiliation auquel le locataire ne s'est pas conformé;
- Le locataire n'a pas respecté les modalités de l'entente par arbitrage ou l'ordonnance antérieure de la Commission;
- Le locataire a selon toute apparence abandonné les lieux loués;
- Le locataire a abandonné les lieux et le locateur désire disposer à son gré de la propriété;
- Le locateur exige une ordonnance d'expulsion en ce qui concerne les locaux du surintendant;
- Le locateur a découvert qu'un logement locatif était occupé illégalement (le locateur doit faire une demande dans les 60 jours suivant la découverte du fait);
- Le propriétaire exige une ordonnance d'expulsion dans le cas du maintien d'un sous-locataire (le propriétaire doit faire une demande dans les 60 jours suivant l'expiration d'une entente de sous-location);
- Le locateur cherche à obtenir réparation pour le loyer dû, les dommages causés au loyer ou à l'immeuble d'habitation du fait que le locataire a tiré avantage d'un loyer indexé sur le revenu (LIR) en simulant un revenu moins élevé ou du fait qu'un sous-locataire y habitait aussi sans que le montant du loyer ait été ajusté;
- Le locateur cherche à obtenir réparation, post-location, pour le recouvrement des services publics impayés, des arriérés de loyer et/ou d'une indemnisation, des charges sans provision, des dommages au logement locatif ou pour recouvrer les frais que vous avez engagés parce que l'ancien locataire ou quelqu'un d'autre part, visiter ou vivre dans le logement locatif a considérablement entravé votre jouissance raisonnable ou votre droit, privilège ou intérêt légitime;
- Le locateur demande une ordonnance visant une augmentation de loyer supérieure au taux légal, etc.;
- Le locataire a changé les serrures sans le consentement du locateur;
- Afin d'établir si la Loi s'applique.

Ai-je besoin d'un avocat ou d'un parajuriste pour me représenter?
Il pas nécessaire d'être représenté par un avocat ou un parajuriste; les locateurs et les locataires peuvent se représenter eux-mêmes auprès de la Commission.

Comment un locateur peut-il s'y prendre avec la Commission de la location immobilière pour mettre fin à une convention de location?
Un avis de résiliation doit être émis. Une fois l'avis émis et la durée appropriée, le cas échéant, écoulée, le locateur peut déposer une requête auprès de la Commission en demandant une ordonnance visant à résilier le bail et à expulser le locataire.

En quoi consiste le processus de résiliation à la Commission?
Afin d'obtenir une ordonnance de résiliation d'un bail et d'expulsion de locataire, le locateur doit déposer plusieurs documents auprès de la Commission de la location immobilière. Le locateur est tenu de déposer une requête (qui varie en fonction du motif de la résiliation) et un certificat de signification pour attester l'émission d'un avis. D'ordinaire, les locateurs doivent remplir et déposer **une copie** des documents suivants :

- Avis de résiliation de la location;

- Certificat de signification de l'avis;
- Demande de résiliation d'un bail et d'expulsion d'un locataire

Remarque : Des documents supplémentaires comme un affidavit ou une déclaration statutaire pourraient être requis en fonction de la nature de la demande.

Où le locateur doit-il déposer sa requête?
On peut déposer les demandes et les autres documents dans n'importe quel bureau régional de la Commission, bureau du service à la clientèle ou Centre d'information du gouvernement. Il n'est donc plus nécessaire de déposer les documents en personne. La plupart des requêtes et d'autres dépôts pouvant être effectués à la Commission par le Portail de Tribunaux décisionnels Ontario ou par email. Si vous ne pouvez pas utiliser le Portail ou email, vous pouvez envoyer la requête par la poste à votre bureau régional de la CLI. Les frais de dépôt d'une requête auprès de la Commission sont d'ordinaire de **201 $** et peuvent être payés comptant ou au moyen d'un chèque certifié, d'une carte de crédit ou de débit ou d'un mandat. **Veuillez noter :** Tous les services au comptoir de première ligne et les centres des audiences sont fermés au public jusqu'à nouvel ordre. La CLI n'accepte pas la soumission de documents en personne.

Que se passe-t-il une fois la requête déposée?
Le personnel de la Commission émettra un avis d'audience une fois les divers documents déposés et les frais acquittés. L'avis d'audience est un document produit par la Commission. L'avis destiné au locataire l'avertit qu'une audience est prévue et lui indique la date, l'heure et le lieu de l'audience. Si le locateur exige des documents supplémentaires, le personnel fera des copies qui seront aux frais du propriétaire.

De quelle manière le locataire est-il informé de la date d'audience?
À moins que le locateur ne soit instruit par la Commission de location immobilière de signifier l'avis d'audience au locataire, l'avis sera directement envoyé au locataire par la Commission.

De quelle manière le locataire peut-il contester la requête?
Si le locataire conteste une demande d'arriérés, le locataire doit remettre au locateur et à la CLI une description écrite de chaque problème au moins 7 jours avant l'audience, à moins que la CLI n'en décide autrement. Le propriétaire et le locataire peuvent convenir de se remettre mutuellement tous documents, pièces justificatives et écritures relatives à leur numéro de dossier de la CLI en les téléchargeant directement sur le Portail de Tribunaux décisionnels Ontario. Le consentement écrit doit être obtenu, le formulaire de Consentement à la divulgation de documents par le Portail de Tribunaux décisionnels Ontario peut être utilisé et téléchargé sur le portail en même temps qu'ils téléchargent leurs preuves.

Le locateur et le locataire peuvent-ils conclure une entente?
Si le locateur et le locataire peuvent s'entendre, il est recommandé de retenir les services de médiateurs de la Commission. La Commission peut assurer la médiation d'une affaire qui fait

l’objet d’une requête si les parties y consentent. Un règlement arbitré par la Commission peut de manière légitime inclure des conditions contraires à la loi. En l’absence d’entente par arbitrage, la Commission tiendra une audience.

Que se passe-t-il en cas de tenue d’une audience?
Une audience est tenue par un membre de la CLI, souvent appelé arbitre. L'audience se déroule en ligne via la plateforme Zoom mais elle peut se dérouler de manière différente lors du dépôt d'un formulaire de demande d'accommodement auprès de la CLI.
Au cours de l'audience, les propriétaires et les locataires auront la possibilité d'interroger des témoins, de présenter des preuves pertinentes à la requête et de faire valoir des arguments sur les faits et le droit. Le membre examinera les preuves présentées et la loi qui s'applique à l'affaire et prendra une décision ayant force exécutoire. L’arbitre a compétence pour entendre la requête à la date de l’audience et rendre sa décision le jour même. Dans certains cas, l’arbitre peut réserver son jugement et peut attendre pour rendre sa décision. Dans les deux cas, vous recevrez la décision par écrit expliquant le résultat. Cette décision s'appelle une ordonnance. Pour plus d'informations sur les audiences de la Commission de la location immobilière, veuillez visiter nos modules d'apprentissage pour les propriétaires fonciers à l'adresse https://landlordselfhelp.com/landlord-learning-modules/ (en anglais).

Qu’arrive-t-il après l’audience?
La Commission préparera l’ordonnance, accompagnée des motifs appuyant la décision, et l’enverra par courrier aux parties à l’instance dans les 30 jours à partir de la date d’audience. Toutes les parties ont le droit de demander la révision de l’ordonnance ou d’interjeter appel.

Que se passe-t-il si mon ordonnance n’est pas délivrée dans les 30 jours qui suivent mon audience?
Si l’ordonnance n’est pas obtenue dans les 30 jours de l’audience, on peut déposer une plainte auprès du vice-président de la Commission de la location immobilière. On peut trouver des instructions supplémentaires sur le processus de plaintes à l’adresse https://tribunalsontario.ca/fr/plaintes/

Le locataire peut-il arrêter une ordonnance de non-paiement ?
En vertu du paragraphe 74(11) de la Loi sur la location à usage d'habitation, si le locataire paie au locateur ou à la CLI le montant total précisé dans l'ordonnance et tout loyer supplémentaire dû après qu'il est devenu exécutoire mais avant qu'il ne soit exécuté par le shérif, le locataire peut déposer une requête auprès de la CLI, sur avis au propriétaire, d'annuler l'ordonnance d'expulsion. Ce type de motion ne peut être fait qu'une seule fois au cours d'une location.

Qu’arrive-t-il lorsque la révision d’une ordonnance est demandée?
Une partie dans le cadre d’une ordonnance, toute personne directement touchée par le résultat ou un administrateur de la Commission peut demander la révision d’une ordonnance. La demande de révision d’une ordonnance doit être produite par écrit en remplissant le formulaire de demande de révision et en le déposant dans les 30 jours de la date à laquelle

l’ordonnance a été émise. Deux raisons peuvent motiver les demandes de révision d’une ordonnance, soit l’ordonnance contient une grave erreur ou une telle erreur s’est glissée au cours de l’instance. La Commission exige des frais de 58 $ pour le dépôt d’une demande de révision d’une ordonnance. On peut trouver des informations détaillées dans le feuillet de renseignements – Demande d’une révision – du Landlord’s Self-Help Centre.

En quoi consiste le processus utilisé pour interjeter appel?
Toute personne visée par une ordonnance émise par la Commission peut interjeter appel de l’ordonnance à la Cour supérieure. On peut uniquement interjeter appel des ordonnances de la Commission à la Cour supérieure, mais seulement sur des questions de droit. L’appel doit être déposé dans les 30 jours qui suivent l’émission de l’ordonnance. Le processus d’appel est coûteux et fastidieux.

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