

## **INFRACTIONS AUX TERMES DE LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION**

La *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (Loi) énumère 48 infractions de base. La plupart s'appliquent aux locations résidentielles, mais certaines s'appliquent uniquement aux logements réservés aux membres des coopératives de logement sans but lucratif.

La présente brochure indique comment signaler une infraction, avec qui communiquer et les recours offerts.

### ***Signaler une infraction***

On peut signaler une infraction à l'Unité de l'application des mesures législatives en matière de logement locatif du ministère du Logement en composant le 416 585-7214 ou le numéro sans frais 1 888 772-9277.

Dans certains cas, le personnel de l'Unité de l'application des mesures législatives en matière de logement locatif communiquera avec le contrevenant présumé pour tenter de résoudre le problème.

Dans d'autres cas, un enquêteur vérifiera la plainte et pourra porter des accusations contre le contrevenant présumé, qui devra alors comparaître devant un juge de paix à la Cour de justice de l'Ontario. La personne ayant signalé l'infraction sera peut-être appelée à comparaître à titre de témoin.

### ***Vos options***

Vous pouvez choisir de :

- signaler une infraction à l'Unité de l'application des mesures législatives en matière de logement locatif;
- présenter une demande à la Commission de location immobilière (Commission).

Il s'agit de deux processus distincts. L'Unité de l'application des mesures législatives en matière de logement locatif ne fait pas partie de la Commission. Le fait de remplir une requête auprès de la Commission n'informe pas l'Unité de l'application des mesures législatives en matière de logement locatif de la plainte. De façon analogue, le fait de signaler une infraction à l'Unité de l'application des mesures législatives en matière de logement locatif n'avise pas la Commission que vous souhaitez déposer une requête.

Toutefois, si vous estimez qu'on vous doit de l'argent, vous devriez présenter une requête à la Commission, et ce, sans égard au signalement éventuel de l'infraction. Seule la Commission peut ordonner le paiement de toute somme qui vous est due.

## ***Que se passe-t-il lorsque je signale une infraction?***

Si vous signalez une infraction, l'Unité de l'application des mesures législatives en matière de logement locatif examinera votre plainte, que vous présentiez une requête à la Commission ou non. Vous n'avez pas besoin de payer des frais pour signaler une infraction à l'Unité des enquêtes.

Pour la plupart, mais pas la totalité, des infractions, la première mesure que prendra l'Unité de l'application des mesures législatives en matière de logement locatif consiste à discuter du dossier avec les parties et tenter d'amener le contrevenant présumé à se conformer aux exigences de la Loi sur la location à usage d'habitation (la Loi). Une lettre exposant brièvement la plainte et expliquant les mesures nécessaires à la correction du problème est postée au contrevenant présumé. Cette lettre présente aussi les pénalités maximales prévues par la loi. Dans l'éventualité où une des parties refuse ou omet de se conformer à la demande de l'Unité de l'application des mesures législatives en matière de logement locatif, l'affaire peut être déferée pour une enquête plus approfondie.

## ***Qui peut commettre une infraction?***

Certaines infractions peuvent être commises par n'importe quelle personne, y compris un locateur, un locataire, un sous-locataire, une personne qui agit au nom d'un locateur (comme un concierge, un gardien ou un gestionnaire ou agent immobilier), le représentant d'un locataire, une coopérative de logement sans but lucratif ou un membre d'une coopérative de logement sans but lucratif.

Il peut y avoir infraction même si une personne n'est pas consciente de l'illégalité de ses actions.

Le fait de tenter de commettre une infraction est en soi une infraction.

## **Aperçu des infractions**

### ***Harcèlement***

- Est coupable d'une infraction quiconque tente d'empêcher un locataire de remplir une demande aux termes de la Loi ou de prendre part à une audience.
- Est coupable d'une infraction quiconque tente d'empêcher un locataire de faire partie d'une association de locataires ou de constituer une telle association.
- Est coupable d'une infraction quiconque menace, importune ou pousse un locataire à quitter le logement locatif.
- Est coupable d'une infraction tout locateur, ou toute personne agissant au nom d'un locateur, faisant quoi que ce soit pour entraver la jouissance raisonnable du logement locatif par le locateur.

- Est coupable d'une infraction tout locataire qui entrave ou qui tente d'empêcher un locateur souhaitant remplir une demande en vertu de la Loi, exercer ses droits ou prendre part à une audience.

### ***Expulsion***

- Est coupable d'une infraction quiconque reprend possession d'un logement locatif sans suivre les règles.
- Est coupable d'une infraction le locateur qui change les serrures des portes du logement ou de l'immeuble sans donner une copie des nouvelles clés au locataire.
- Est coupable d'une infraction quiconque tente de contraindre un locataire à quitter son logement locatif en lui signifiant un avis de résiliation pour un motif dont la fausseté était connue du locateur.
- Est coupable d'une infraction quiconque s'approprie les effets personnels d'un locataire sans suivre les règles.
- Est coupable d'une infraction quiconque manque de faire en sorte que les biens du locataire expulsé puissent être récupérés de 8 h à 20 h pendant 72 heures après l'exécution de l'ordonnance d'expulsion par le shérif.

### ***Services essentiels***

- Est coupable d'une infraction quiconque coupe ou entrave de façon délibérée la fourniture d'un service essentiel, y compris l'eau chaude ou froide, le combustible, l'électricité, le gaz naturel et (à certaines périodes de l'année) le chauffage.

### ***Compteurs individuels***

- Est coupable d'une infraction tout locateur qui met fin à son obligation d'approvisionner un logement locatif en électricité sans le consentement écrit du locataire, en contravention au paragraphe 137 (3) de la Loi.
- Est coupable d'une infraction tout locateur qui demande à un locateur une partie des frais du service d'utilité publique qu'il fournit sans son consentement, en contravention du paragraphe 138 (1) de la Loi.

### ***Entrée dans un logement locatif***

- Est coupable d'une infraction tout locateur qui entre dans un logement locatif, exception faite des situations décrites par la Loi. Si la Loi exige la signification d'un préavis au locataire ou limite l'entrée à certaines heures, est coupable d'une infraction quiconque enfreint ces règles.
- Est coupable d'une infraction tout locataire qui entrave ou interdit l'entrée d'un locateur dans le logement suite à la remise d'un préavis approprié.

### ***Loyer et frais supplémentaires***

- Lorsque la Commission a rendu une ordonnance interdisant les augmentations de loyer, est coupable d'une infraction quiconque omet de remettre au nouveau locataire l'avis obligatoire qui stipule le montant légal du loyer à payer, ou quiconque inscrit de faux renseignements sur l'avis.
- Est coupable d'une infraction quiconque omet de fournir de l'information sur le coût total des services publics, ce qui comprend le chauffage, l'électricité et l'eau lorsque la Loi l'exige.
- Est coupable d'une infraction quiconque exige un loyer supérieur à celui permis par la Loi.
- Est coupable d'une infraction quiconque exige le paiement d'un loyer demandé au moyen d'une requête d'augmentation supérieure au taux légal présentée à la Commission avant que cette requête n'ait été approuvée.
- Est coupable d'une infraction quiconque refuse de remettre un reçu de loyer au locataire sur demande de ce dernier ou quiconque refuse de remettre un reçu de loyer à un locataire antérieur sur demande de ce dernier à l'intérieur d'une période de 12 mois suivant la résiliation de la location.
- Dans la plupart des cas, est coupable d'une infraction quiconque impose, ou tente d'imposer, à un locataire, à un sous-locataire ou à un locataire éventuel des frais en sus du loyer, comme un dépôt en cas de dommages.
- Est coupable d'une infraction quiconque pousse un locataire ou un sous-locataire à acheter quoi que ce soit au locateur ou quiconque pousse un locataire existant à protéger ou surveiller un logement locatif. Par exemple, il est illégal d'exiger qu'un locataire potentiel achète des draps ou des meubles afin de louer un logement.
- Est coupable d'une infraction quiconque omet de rembourser un dépôt de garantie (avance de loyer p. ex.) à un locataire éventuel si le locateur ne peut donner libre possession du logement locatif au locataire.

### ***Entretien et réparations***

- Est coupable d'une infraction tout locateur qui ne se conforme pas, en tout ou en partie, à un ordre d'exécution provincial délivré par l'Unité de l'application des mesures législatives en matière de logement locatif.
- Est coupable d'une infraction tout locateur qui ne se conforme pas à une ordonnance de la Commission concernant des réparations ou des travaux dans un logement locatif.

- Est coupable d'une infraction quiconque empêche un inspecteur d'entrer dans un immeuble pour y effectuer une inspection ou un enquêteur d'accéder à un immeuble afin d'exécuter un mandat de perquisition.

### ***Faux renseignements***

- Est coupable d'une infraction quiconque remet un document comprenant des renseignements faux ou trompeurs à la Commission ou à un enquêteur ou un inspecteur du ministère du Logement.

### ***Autres infractions***

- Est coupable d'une infraction quiconque ne se conforme pas à une ordonnance délivrée par la Commission ordonnant à une personne de ne pas faire certaines choses.
- Est coupable d'une infraction le locataire qui change les serrures du logement locatif ou de l'immeuble sans le consentement du locateur.
- Est coupable d'une infraction quiconque n'impute pas l'avance de loyer du locataire au loyer du dernier mois de la location
- Est coupable d'une infraction quiconque omet de verser au locataire des intérêts sur le montant de l'avance de loyer s'il y a lieu.
- Est coupable d'une infraction toute personne qui représente un locateur ou un locataire auprès de la Commission et qui demande des honoraires conditionnels supérieurs au pourcentage permis.
- Est coupable d'une infraction quiconque interdit l'accès de l'ensemble d'habitation à un candidat aux élections ou à un de ses agents qui souhaitent y faire de la sollicitation électorale.
- Est coupable d'une infraction quiconque donne au locataire un avis de résiliation d'une location pour l'usage personnel du locateur d'un logement locatif converti en condominium lorsque cela est interdit.
- Est coupable d'une infraction quiconque omet d'offrir au locataire le droit de premier refus lorsqu'il est tenu de le faire, lorsque l'immeuble est converti en partie privative de condominium, ou après des réparations ou des rénovations majeures.
- Est coupable d'une infraction quiconque expulse un locataire d'un logement locatif devant être démoli, rénové ou modifié pour un usage autre qu'une location, sans donner au locataire trois mois de loyer ou lui offrir un autre logement locatif, lorsque c'est nécessaire.

### ***Maisons de soins***

Toutes les infractions qui s'appliquent aux logements locatifs s'appliquent également aux maisons de soins. Ces dernières sont également visées par d'autres infractions qui leur sont exclusives :

- Est coupable d'une infraction quiconque entrave la prestation de soins additionnels à un locataire par un prestataire externe.
- Est coupable d'une infraction quiconque tente, par quelque moyen que ce soit, d'empêcher un locataire d'une maison de soins d'obtenir des soins additionnels prodigués par une personne de son choix.
- Est coupable d'une infraction quiconque coupe ou entrave la fourniture raisonnable d'un service essentiel, d'un service en matière de soins ou de nourriture.
- Est coupable d'une infraction quiconque donne un avis d'augmentation du loyer ou un avis d'augmentation du prix des repas ou des services en matière de soins avant d'avoir remis au locataire la trousse d'information exigée.
- Est coupable d'une infraction quiconque augmenter le prix des repas ou d'un service en matière de soins sans donner au locataire un préavis de 90 jours annonçant l'augmentation.

### ***Parcs de maisons mobiles et zones résidentielles à baux fonciers***

Toutes les infractions qui s'appliquent aux logements locatifs s'appliquent également aux parcs de maisons mobiles et aux zones résidentielles à baux fonciers. Ces dernières sont aussi visées par d'autres infractions qui leur sont exclusives :

- Est coupable d'une infraction quiconque entrave la tentative d'un locataire de vendre ou de louer une maison mobile ou une maison à bail foncier.
- Est coupable d'une infraction quiconque force un locataire à signer une convention de mandat pour la vente ou la location d'une maison mobile ou d'une maison à bail foncier.
- Est coupable d'une infraction quiconque empêche un locataire d'acheter des biens ou des services auprès de n'importe quelle personne.

### ***Coopératives de logement sans but lucratif***

Les coopératives de logement sans but lucratif sont gérées par les résidents et ont un conseil d'administration élu par les membres. La coopérative établit ses propres règlements administratifs concernant les règles et responsabilités dans la coopérative, conformément à la *Loi sur les sociétés coopératives (LSC)*.

Les logements dans une coopérative de logement sans but lucratif peuvent être occupés par des membres ou des personnes qui ne sont pas membres. Les logements occupés par un membre sont visés uniquement par certaines dispositions très limitées de la Loi. Dans le cas des logements occupés par des personnes qui ne sont pas membres, la plupart des dispositions communes de la Loi, par exemple l'entrave à la jouissance raisonnable des lieux, continuent de s'appliquer. L'article 7 de la Loi prévoit une exclusion partielle visant les logements occupés par des personnes qui ne sont pas membres. Cette exclusion s'applique seulement à certaines dispositions de la Loi, notamment à certaines des règles relatives au loyer.

L'article 94.17 de la Loi énumère les infractions liées à l'occupation d'un logement réservé aux membres dans une coopérative de logement sans but lucratif. Ces infractions peuvent faire l'objet de l'application des mesures législatives par l'Unité des enquêtes :

### ***Harcèlement***

- Est coupable d'une infraction quiconque tente d'empêcher un membre de déposer une requête en vertu de la Loi ou de participer à une audience.
- Est coupable d'une infraction quiconque tente d'empêcher un membre de faire partie d'une association de membres, d'y participer ou de constituer une telle association.
- Est coupable d'une infraction le membre qui entrave ou tente d'empêcher une coopérative de logement sans but lucratif de déposer une requête en vertu de la Loi, d'exercer ses droits ou de participer à une audience.

### ***Expulsion***

- Est coupable d'une infraction la coopérative de logement sans but lucratif qui contraint un membre à quitter son logement réservé aux membres en lui remettant un avis de résiliation pour un motif dont la fausseté était connue de la coopérative.
- Est coupable d'une infraction la coopérative de logement sans but lucratif qui reprend possession d'un logement réservé aux membres sans suivre les règles d'expulsion prévues dans la Loi ou dans la LSC (accès au logement interdit illégalement).

### ***Faux renseignements***

- Est coupable d'une infraction quiconque remet un document contenant des renseignements faux ou trompeurs à la Commission ou à un enquêteur ou un inspecteur du ministère du Logement.

### ***Violence familiale ou sexuelle***

Le locataire qui a vécu une situation de violence familiale ou sexuelle ou qui habite avec un enfant qui a vécu une telle situation a le droit, en vertu de la Loi, de résilier une location plus tôt que prévu s'il croit que lui ou l'enfant pourrait être exposé à un préjudice ou à des blessures s'il continue de résider dans le logement locatif.

Cette disposition spéciale autorise le locataire à mettre fin à sa location sur préavis de 28 jours même s'il a conclu une convention de location à terme fixe. Le préavis spécial peut également servir à diviser une location conjointe. Il peut être remis au locateur n'importe quand durant le mois.

Pour assurer la sécurité de ces locataires, le locateur doit (sauf exception très rare) garder confidentiels le préavis et la documentation connexe, et il ne doit pas identifier le logement dans toute annonce de logement à louer jusqu'à ce que le locataire l'ait quitté.

Les infractions connexes sont prévues :

### ***Faux renseignements***

- Est coupable d'une infraction le locataire ou la personne agissant en son nom qui fournit des renseignements faux ou trompeurs relativement à la remise d'un préavis de résiliation spécial au locateur.

### ***Manquement à la confidentialité***

- Sauf dans certaines situations prévues par la Loi, est coupable d'une infraction le locateur ou la personne agissant pour lui qui omet de maintenir la confidentialité d'un préavis spécial et de la documentation connexe.

### ***Pénalités***

- Toute personne reconnue coupable d'une infraction aux termes de la Loi est passible d'une amende maximale de 25 000 \$; dans le cas d'une société, l'amende maximale est de 100 000 \$.

### ***Coordonnées***

- Pour en savoir plus ou pour signaler une infraction, vous pouvez communiquer avec l'Unité de l'application des mesures législatives en matière de logement locatif en composant le 416 585-7214 ou le numéro sans frais 1 888 772-9277.
- Des agents de l'application des mesures législatives et du service à la clientèle sont disponibles de 8 h 30 à 17 h, du lundi au vendredi, sauf les jours fériés. Vous pouvez également visiter notre site Web à [Infractions relatives aux logements locatifs](#).
- Vous pouvez communiquer avec la Commission de la location immobilière en composant le 416 645-8080 ou le numéro sans frais 1 888 332-3234. Des agents du service à la clientèle peuvent répondre à vos appels de 8 h 30 à 17 h, du lundi au vendredi, sauf les jours fériés. Vous pouvez aussi visiter le site Web à [Commission de la location immobilière](#).
- Le texte de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* peut être consulté sur le site des [Lois-en-ligne](#).