

*La Loi de 2006  
sur la location  
à usage  
d'habitation*  
est entrée en  
vigueur le  
**31 janvier 2007**

Téléphonez sans frais à la Commission de la location immobilière au 1 888 332-3234 ou au 416 645-8080 dans la région de Toronto si vous avez des questions sur les logements locatifs. Vous pouvez également consulter le site Web de la Commission au [www.cli.gov.on.ca](http://www.cli.gov.on.ca)

Téléphonez sans frais au ministère des Affaires municipales et du Logement au 1 866 342-6153 ou au 416 585-6511 dans la région de Toronto si vous avez des questions ou des commentaires sur la nouvelle loi. Vous pouvez également consulter le site Web du ministère au [www.mah.gov.on.ca](http://www.mah.gov.on.ca) et cliquez sur Locations résidentielles.

Ministère des Affaires municipales et du Logement  
ISBN 978-1-4249-3299-3 (Imprimé)  
ISBN 978-1-4249-3300-6 (HTML)  
ISBN 978-1-4249-3301-3 (PDF)  
© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2007  
1M/02/07

Payé par le gouvernement de l'Ontario



Qu'est-ce qui a **changé**  
pour les locateurs et les  
locataires en Ontario?  
Points saillants des  
nouveau**tés** de la  
**nouvelle** *Loi de 2006*  
*sur la location à usage*  
*d'habitation*





## Commission de la location immobilière

Le Tribunal du logement de l'Ontario est devenu la Commission de la location immobilière le 31 janvier 2007 lorsque la LLUH est entrée en vigueur. Comme le Tribunal, la Commission est un organisme indépendant.

Une aide supplémentaire est offerte aux clients qui ont besoin d'aide pour remplir les formulaires et comprendre le processus de résolution des différends. Une aide préalable à l'audience est également fournie sur demande.

Les frais de services sont réduits pour les photocopies, les copies d'enregistrement audio des audiences, les demandes d'augmentations supérieures au taux légal et les examens d'ordonnances.

La Commission envoie aux locataires un avis d'information au sujet du processus d'instruction de l'audience d'éviction lorsqu'une requête en éviction a été déposée contre eux. Les locataires demeurent responsables de donner un « avis d'audience » officiel à leurs locataires.

## La Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation est entrée en vigueur le 31 janvier 2007

La Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation (LLUH) est entrée en vigueur le 31 janvier 2007 et remplace la Loi de 1997 sur la protection des locataires (LPL).

La LLUH prévoit une protection équilibrée tant pour les locataires que les locateurs. Cette nouvelle loi permet des augmentations de loyer plus équitables pour les locataires et des processus plus justes pour résoudre les différends par l'entremise de la nouvelle Commission de la location immobilière. Elle favorise également la vigueur du marché du logement locatif.

**La présente brochure fournit des renseignements sur les dispositions clés de la LLUH qui sont différentes de celles de la LPL.**

Téléphonez sans frais à la Commission de la location immobilière au 1 888 332-3234 ou au 416 645-8080 dans la région de Toronto si vous avez des questions sur les logements locatifs. Vous pouvez également consulter le site Web de la Commission au [www.cli.gov.on.ca](http://www.cli.gov.on.ca)

Si vous avez des questions ou des commentaires sur la nouvelle loi, téléphonez sans frais au ministère des Affaires municipales et du logement au 1 866 342-6153 ou au 416 585-6511 dans la région de Toronto, ou consultez le site Web [www.mah.gov.on.ca](http://www.mah.gov.on.ca) et cliquez sur Locations résidentielles.





## **Taux annuel légal d'augmentation des loyers**

Le taux annuel légal d'augmentation des loyers pour 2007 est de 2,6 %. En vertu de la LLUH, le taux annuel légal d'augmentation des loyers est fondé sur l'indice des prix à la consommation (IPC) de l'Ontario qui est le taux d'inflation. Toutefois, l'IPC n'a pas d'incidence sur le taux légal en 2007. Le taux annuel légal sera fondé sur l'IPC à compter de 2008.

## **Augmentations supérieures au taux légal – Services publics**

Lorsque les locateurs obtiennent des augmentations supérieures au taux légal en raison des coûts plus élevés des services publics, ils doivent réduire les loyers si le coût des services publics diminue. Les locateurs doivent informer les locataires du coût annuel des services publics de l'immeuble.

Si un locateur ne fournit pas cette information, le locataire peut contacter l'Unité des enquêtes et de l'application des mesures législatives du ministère des Affaires municipales et du Logement en composant sans frais le 1 888 772-9277 pour avoir de l'aide.

## **Augmentations supérieures au taux légal – Coût des immobilisations**

Les locateurs peuvent toujours demander à la Commission des augmentations supérieures au taux légal pour les travaux effectués aux immeubles de logements locatifs.

Avant qu'un locateur ne soit autorisé à passer les coûts aux locataires en vertu d'une augmentation de loyer supérieure au taux légal, il y aura un

test plus strict pour décider si les dépenses en immobilisations sont vraiment nécessaires.

Les augmentations supérieures au taux légal sont limitées à 3 % par an pour une période maximale de 3 ans.

Lorsqu'un locateur finit de payer une dépense en immobilisation (p. ex., un nouveau toit), les locataires qui ont reçu une augmentation de loyer supérieure au taux légal auront automatiquement droit à une réduction de loyer. Ce principe s'applique uniquement aux locataires qui vivaient dans l'immeuble à la date d'augmentation de loyer.

Les locateurs sont tenus de mettre à la disposition des locataires concernés une copie des requêtes d'augmentations de loyer supérieures au taux légal axées sur les dépenses en immobilisations ainsi qu'une copie des documents justificatifs.

## **Loyers initiaux**

Les locateurs et nouveaux locataires peuvent toujours négocier les loyers initiaux. Une fois le loyer fixé, il est contrôlé par les dispositions de la LLUH.

## **Exemptions du contrôle de loyer**

Les immeubles construits après 1991 demeurent exemptés de la plupart des contrôles de loyer (comme le taux annuel légal d'augmentation des loyers).

## **Distribution d'une brochure d'information**

Les locateurs doivent remettre aux nouveaux locataires une brochure d'information sur les responsabilités des locateurs et des locataires, le rôle de la Commission et les coordonnées des personnes-ressources. Ils peuvent se procurer la brochure auprès de la Commission de la location immobilière.

## **Intérêts sur l'avance servant de loyer du dernier mois de location**

Le taux d'intérêt que le locateur doit payer au locataire sur cette avance est identique au taux annuel légal d'augmentation des loyers.

## **Remises de loyer**

Les locateurs peuvent accorder aux locataires une remise représentant jusqu'à trois mois de loyer par année.

## **Entretien**

Lors d'une audience relative à une requête portant sur une augmentation supérieure au taux légal, la Commission peut décider de rejeter ou de retarder l'augmentation de loyer, si l'immeuble connaît de graves problèmes d'entretien non réglés ou des ordres de travail importants non exécutés.

Si les locataires ont présenté une requête à la Commission en raison de graves problèmes d'entretien non réglés ou des ordres de travail importants non exécutés, la Commission peut décider à l'audience d'arrêter toutes les augmentations de loyer jusqu'au règlement de tous les problèmes. Une telle mesure s'ajoute aux mesures de redressement existantes que la Commission peut ordonner (ordonner, par exemple, au locateur d'effectuer les travaux nécessaires).

Dans des circonstances particulières, la Commission peut autoriser les locataires à payer une partie ou la totalité du loyer à la Commission, plutôt qu'au locateur, jusqu'au règlement des problèmes présentés dans la requête.

### **Préavis de 24 heures pour entrer dans un logement locatif**

Les locateurs peuvent inspecter les logements locatifs pour vérifier des problèmes d'entretien. Ils doivent remettre aux locataires un préavis de 24 heures à cette fin.

### **Changements au processus d'instruction des audiences**

Le processus « d'expulsion par défaut » est supprimé. Tout locataire qui risque d'être expulsé a droit à la médiation ou à une audience.

La Commission de la location immobilière examinera les circonstances du locataire avant d'autoriser l'expulsion.

Dans le cas de requêtes d'expulsion relatives au non-paiement du loyer, les locataires peuvent soulever d'autres questions à l'audience (comme les problèmes d'entretien).

Les locateurs et locataires peuvent établir ensemble un échéancier de remboursement du loyer impayé. Ils peuvent arriver à cette solution sans recourir au médiateur de la Commission. Les détails de leur entente seront cependant établis officiellement par la Commission. Si par la suite l'entente n'est pas respectée, une audience sera prévue.



### **Paiement pour éviter l'expulsion**

Les locataires qui ont reçu une ordonnance d'expulsion peuvent payer à la Commission le loyer exigible et les frais connexes redevables au locateur jusqu'à la date d'exécution de l'expulsion par le shérif.

Cette disposition met terme à l'expulsion et ne peut être utilisée qu'une fois durant la période de location.

### **Dommmages excessifs ou intentionnels causés au logement ou à l'immeuble ou dérangement causé dans la maison du locateur**

Un processus d'expulsion plus rapide est prévu dans le cas de locataires qui causent des dommages excessifs ou intentionnels à un logement locatif. Ce processus s'applique également aux locataires qui causent un dérangement dans un petit immeuble où habite aussi le locateur.

Le délai d'avis envoyé au locataire est réduit de 20 jours à 10 jours. Les locateurs peuvent présenter à la Commission une requête d'expulsion immédiate du locataire après signification de l'avis.

L'ordonnance d'expulsion comprendra une demande à l'intention du shérif pour qu'il accélère l'exécution de l'expulsion.

### **Utilisation du logement pour loger un fournisseur de soins**

Un locateur peut expulser un locataire à des fins d'utilisation personnelle du logement pour y loger un fournisseur qui procurera des soins au locateur ou à un membre de sa famille.

Téléphonez sans frais à la Commission de la location immobilière au 1 888 332-3234 ou au 416 645-8080 dans la région de Toronto si vous avez des questions sur les logements locatifs. Vous pouvez également consulter le site Web de la Commission au [www.cli.gov.on.ca](http://www.cli.gov.on.ca)

Téléphonez sans frais au ministère des Affaires municipales et du Logement au 1 866 342-6153 ou au 416 585-6511 dans la région de Toronto si vous avez des questions ou des commentaires sur la nouvelle loi. Vous pouvez également consulter le site Web du ministère au [www.mah.gov.on.ca](http://www.mah.gov.on.ca) et cliquez sur Locations résidentielles.