

L'augmentation du loyer

Pour pouvoir augmenter votre loyer ou vous réclamer des charges supplémentaires, votre propriétaire doit respecter les règles établies par la Loi sur la location à usage d'habitation. La présente brochure explique ces règles.



SI VOUS PARLEZ FRANÇAIS Vous avez droit à ce que les services de la Commission de la location immobilière vous soient fournis en français. En vertu de ce droit, entre autres : votre audience peut être tenue devant un membre de la Commission qui parle français, ou vous avez accès aux services d'un interprète fourni et payé par la Commission. Vous pourriez également avoir droit à des services en français de la part d'autres organismes mentionnés dans la présente brochure.



Table des matières

La présente brochure s'adresse-t-elle à vous?	page suivante
Lorsque vous emménagez	1
Types d'augmentations de loyer	1
Augmentations conformes au taux légal	2
Augmentations supérieures au taux légal	3
Conventions prévoyant l'augmentation du loyer	6
Dépôts et charges supplémentaires	10
Si vous avez subi une augmentation de loyer illégale ou payé des charges supplémentaires illégales	11
Où obtenir de l'aide	13



LA PRÉSENTE BROCHURE S'ADRESSE-T-ELLE À VOUS ?

La présente brochure porte sur les droits que détiennent les locataires sous le régime de la **Loi sur la location à usage d'habitation (LLUH)**. La LLUH s'applique à la plupart des logements locatifs de l'Ontario — par exemple : les chambres, les appartements, les maisons, les parcs de maisons mobiles et les maisons de retraite.

Les règles sur le loyer de la LLUH sont inapplicables à la plupart des habitations dont **le loyer est indexé sur le revenu**. Une bonne partie de ces règles ne s'appliquent pas à d'autres types de logements subventionnés ou sans but lucratif. De même, certains logements locatifs plus récents peuvent être soustraits à l'application de certaines de ces règles. Voir la [page 3](#).

Par ailleurs, certaines catégories de logements locatifs **ne sont pas du tout régies** par la LLUH. Par exemple, vous n'êtes peut-être pas régi(e) par la LLUH si vous habitez un lieu qui est censé servir à des activités commerciales; si vous partagez une cuisine ou une salle de bain avec le propriétaire ou un proche parent de celui-ci; ou si vous résidez dans une habitation provisoire ou saisonnière appartenant à l'un ou l'autre de types déterminés.

La LLUH ne s'applique pas non plus à certaines catégories d'habitations partagées. Si vous partagez un logement locatif ou que vous louez un logement d'un autre locataire, notre outil en ligne à www.cleo.on.ca/roommates (en anglais seulement) peut vous aider à déterminer si vous êtes couvert(e).

Si votre logement n'est pas assujéti à la LLUH ou aux règles sur le loyer de la LLUH, vous n'êtes pas visé(e) par les renseignements de la présente brochure. Si vous entretenez des doutes à ce sujet, rendez-vous à la [page 13](#) et vérifiez où vous pouvez obtenir des conseils juridiques.

Lorsque vous emménagez

Habituellement, il n'y a **pas de limite** au montant de loyer que les propriétaires peuvent demander aux nouveaux locataires lorsqu'ils emménagent. Par conséquent, votre loyer de départ sera celui dont vous aurez convenu avec votre propriétaire.

EXCEPTION *Dans certains cas, la Commission de la location immobilière déclare que, pour que le loyer puisse être augmenté, le propriétaire devra effectuer certaines réparations ou certains travaux d'entretien. C'est ce qu'on appelle un **Ordre interdisant d'augmenter le loyer**. Si un tel ordre est en vigueur relativement à votre nouveau logement, le propriétaire doit vous en informer par écrit. Il est également tenu de vous indiquer quelle pourra être l'augmentation du loyer une fois que la Commission aura retiré son ordre.*

Une fois que le locataire et le propriétaire ont convenu du premier loyer, des limites sur l'importance et la fréquence des augmentations du loyer entrent en application. Ces règles sont expliquées aux pages suivantes.

Types d'augmentations de loyer

Trois principaux types d'augmentations de loyer peuvent s'appliquer à votre logement au cours de votre location :

- l'augmentation ne dépassant pas le taux légal,
- l'augmentation supérieure au taux légal que la Commission de la location immobilière autorise,

- l'augmentation dont vous convenez avec votre propriétaire en raison d'un nouveau service ou d'une amélioration.

La présente brochure ne traite pas des règles qui obligent les propriétaires à réduire les loyers. Par exemple, un propriétaire pourrait être tenu de réduire le loyer après avoir retiré un service ou omis de maintenir les lieux en bon état, ou dans le cas où l'impôt foncier baisse de façon importante. Si vous vous trouvez dans une de ces situations, allez à la [page 13](#) pour savoir où obtenir plus d'information ou obtenir de l'assistance.

Augmentations conformes au taux légal

Une fois par année, votre propriétaire peut augmenter votre loyer d'un pourcentage établi par le gouvernement provincial. Ce pourcentage s'appelle « taux légal ». Vers la fin du mois d'août de chaque année, le gouvernement annonce le taux légal de l'année civile à venir.

Pour l'année 2013, ce taux est de 2,5 p. 100. Il était de 3,1 p. 100 pour 2012 et de 0,7 p. 100 pour 2011. Selon une disposition législative récemment adoptée, le taux légal pour toute année postérieure à 2012 ne peut dépasser 2,5 p. 100.

Pour augmenter votre loyer du taux légal, votre propriétaire doit suivre les règles suivantes :

Intervalle de 12 mois : Après que vous avez emménagé, votre propriétaire doit attendre au moins 12 mois avant

d'augmenter votre loyer. De plus, il doit s'écouler au moins 12 mois entre chaque nouvelle augmentation.

Préavis écrit d'au moins 90 jours : Votre propriétaire doit vous donner un préavis écrit d'au moins 90 jours avant d'augmenter votre loyer. Pour ce faire, il devrait utiliser un formulaire de préavis fourni par la Commission de la location immobilière. Dans le cas où votre propriétaire n'utilise pas le formulaire de la Commission, le préavis peut quand même être valide s'il comprend tous les renseignements qui figurent sur ce formulaire.

EXCEPTIONS *Le taux légal ne s'applique pas à certains logements locatifs plus récents. Par exemple :*

- *un logement qui n'a jamais été occupé, à quelque fin que ce soit, avant le 17 juin 1998;*
- *un immeuble que personne n'a habité avant le 1^{er} novembre 1991.*

Dans ces logements, le taux d'augmentation du loyer n'est soumis à aucune limite. Toutefois, les règles concernant l'intervalle de 12 mois et le préavis de 90 jours s'appliquent toujours.

Augmentations supérieures au taux légal

S'il veut augmenter votre loyer d'un taux supérieur au taux légal, votre propriétaire peut présenter une requête à ce sujet à la Commission de la location immobilière. Votre propriétaire doit néanmoins respecter les règles prescrivant le respect d'un intervalle de 12 mois entre les

augmentations et la remise d'un préavis écrit de 90 jours. Ces règles sont expliquées à partir du bas de la [page 2](#).

Ce type d'augmentation de loyer est parfois appelé **augmentation supérieure au taux légal**. La Commission peut seulement autoriser une telle augmentation pour l'une ou l'autre des raisons suivantes :

- une hausse exceptionnellement élevée des impôts fonciers ou du coût des services d'utilité publique,
- le coût de services de sécurité,
- des dépenses en immobilisations.

Les dépenses en immobilisations consistent en des réparations, rénovations, remplacements ou ajouts majeurs qui, à la fois :

- auront une durée de vie d'au moins 5 ans,
- ne font pas partie de l'entretien normal courant.

En vertu de la loi, la Commission ne peut autoriser une augmentation de loyer que pour certains types de dépenses en immobilisations.

La requête à la Commission de votre propriétaire peut concerner tout nombre de logements de votre immeuble. Le propriétaire doit présenter sa requête au moins 90 jours avant la date où il veut que la première augmentation prenne effet. La requête ne concerne pas le loyer des nouveaux locataires qui emménagent ce 90^e jour ou par la suite. La raison : les propriétaires peuvent demander n'importe quel montant aux nouveaux locataires.

Si votre propriétaire demande une augmentation supérieure au taux légal, la Commission fixera une date d'audience. Votre propriétaire doit vous remettre une copie de la requête et un avis d'audience au moins 14 jours avant la tenue de l'audience.

Comme chacun des autres locataires concernés par cette requête de votre propriétaire, vous avez le droit de contester cette demande à l'audience. Par exemple, vous pourriez être en mesure de soutenir que les travaux de votre propriétaire n'étaient pas nécessaires ou n'ont pas entraîné les coûts invoqués par votre propriétaire.

Après avoir entendu vos arguments et ceux de votre propriétaire, la Commission déterminera le montant de l'augmentation de loyer qu'elle autorisera.

Si votre propriétaire présente ce type de requête, essayez d'obtenir une assistance juridique. Pour savoir où obtenir une assistance juridique, rendez-vous à la [page 13](#).

Jusqu'à où la Commission peut-elle augmenter un loyer ?

Si votre propriétaire demande une augmentation supérieure au taux légal pour des motifs ayant trait à des dépenses en immobilisations ou à des services de sécurité, la Commission peut l'autoriser à augmenter votre loyer jusqu'à concurrence de 3 p. 100 de plus que le taux légal, pour au plus 3 années de suite.

En ce qui concerne les impôts et les services publics, il n'y a pas de limite à l'augmentation que la Commission peut autoriser.

Conventions prévoyant l'augmentation du loyer

Si votre propriétaire vous demande d'accepter une augmentation de loyer supérieure au taux légal, vous pouvez toujours soit refuser, soit essayer de convenir d'un montant différent du montant proposé. Avant de signer quoi que ce soit, essayez d'obtenir des conseils juridiques.

Il existe deux types de conventions que peuvent légalement conclure les propriétaires et les locataires pour augmenter le loyer d'un montant supérieur au montant autorisé par le taux légal :

1. la convention prévoyant des améliorations ou de nouveaux services,
2. la convention prévoyant l'obtention de nouveaux éléments ou services qui sont énumérés dans la Loi sur la location à usage d'habitation.

Les règles relatives à chacun de ces types de convention sont expliquées ci-dessous.

1. Améliorations ou nouveaux services

Vous pouvez accepter une augmentation de loyer en contrepartie d'améliorations à votre logement ou à votre immeuble. Par exemple, votre propriétaire pourrait vouloir

installer un nouveau système de sécurité ou une lessiveuse et une sècheuse.

Si vous acceptez une augmentation de loyer, votre propriétaire n'est pas obligé de vous donner un préavis écrit à son sujet.

Les conditions suivantes s'appliquent à ce type de convention :

- elle doit être constatée par écrit et être inscrite sur le formulaire approprié de la Commission,
- vous pouvez l'annuler en remettant un avis d'annulation écrit à votre propriétaire dans les 5 jours après que vous avez signé la convention,
- l'augmentation ne peut prendre effet avant le sixième jour qui suit la date de signature de la convention,
- le montant de l'augmentation du loyer ne peut dépasser le taux légal annuel plus 3 p. 100,
- elle ne doit pas augmenter votre loyer avant que 12 mois se soient écoulés depuis votre dernière augmentation de loyer ou depuis que vous avez emménagé dans le logement.

2. Éléments prévus par la Loi sur la location à usage d'habitation

Vous pouvez également accepter une augmentation de loyer en échange de certains nouveaux services ou éléments comme :

- une place de stationnement,
- la câblodistribution ou la télévision par satellite,

- la climatisation,
- de l'électricité supplémentaire pour un système de climatisation, une lessiveuse ou une sècheuse,
- des casiers, une aire d'entreposage ou une surface utile supplémentaire.

Il ne s'agit que de quelques-uns des éléments énumérés dans la loi. Le gouvernement peut modifier cette liste n'importe quand. Si vous vous demandez si un élément ou un autre figure sur cette liste, communiquez avec la Commission de la location immobilière. Les coordonnées de la Commission se trouvent à la [page 14](#).

Comme dans le cas du premier type de convention, votre propriétaire n'est pas tenu de vous aviser par écrit de l'augmentation de loyer.

Cela dit, les conventions du deuxième type se distinguent de celles du premier type. En effet :

- La convention n'a pas à être constatée par écrit, bien qu'un écrit soit plus sûr.
- Vous n'avez pas le droit de changer d'idée une fois que vous avez conclu l'entente.
- La limite du 3 p. 100 de plus que le taux légal d'augmentation ne s'applique pas. La loi dit que la limite imposée correspond à un montant « raisonnable » ou au coût réel assumé par le propriétaire.

- Si vous et votre propriétaire convenez ultérieurement que celui-ci cessera de fournir le service ou l'élément visé, votre loyer devra être réduit.
- La règle relative à l'intervalle de 12 mois ne s'applique pas. Cela signifie que l'augmentation peut prendre effet à toute date dont vous convenez, même si votre loyer a été augmenté il y a moins de 12 mois. Et après une augmentation de ce type, votre propriétaire n'est pas tenu d'attendre 12 mois avant d'augmenter de nouveau votre loyer.

L'augmentation a-t-elle une contrepartie suffisante ?

Avant de conclure une convention, quel qu'en soit le type, il est utile de calculer le coût de l'augmentation du loyer sur une certaine période. Calculez combien vous aurez payé pour l'élément, l'amélioration ou le service après une année ou plus, et interrogez-vous sur sa valeur.

De même, n'oubliez pas que ces augmentations peuvent s'ajouter aux autres sortes d'augmentations décrites dans la présente brochure. À moins que la convention prévoie le contraire, votre loyer ne diminue pas une fois l'amélioration payée.

Vous ne devriez pas accepter une augmentation de loyer qui est destinée à couvrir les coûts d'un entretien et de réparations normaux. Votre propriétaire est déjà responsable de ces coûts en l'absence de toute augmentation des loyers. Vous trouverez des renseignements à ce sujet dans la brochure de CLEO intitulée **Entretien et réparations**. À l'endos de la présente

brochure, vous trouverez les renseignements pour la commander ou la consulter en ligne.

Que faire si je paie un montant trop élevé ?

Si vous croyez ne pas avoir obtenu l'élément, l'amélioration ou le service prévu dans votre entente, ou si votre propriétaire vous a forcé(e) à conclure cette entente ou a usé de tromperie pour vous y faire consentir, vous pouvez présenter une requête à la Commission afin de récupérer une certaine somme d'argent. Pour savoir où vous pouvez obtenir une assistance juridique et pour connaître les coordonnées de la Commission, allez aux [pages 13 et 14](#).

Dépôts et charges supplémentaires

Votre propriétaire peut vous demander un dépôt de garantie lorsque vous commencez à louer les lieux. Si vous louez au mois, le dépôt ne peut pas dépasser le loyer d'un mois. Si vous louez à la semaine, le dépôt ne peut pas dépasser le loyer d'une semaine.

Votre propriétaire peut seulement utiliser ce dépôt comme paiement du loyer du dernier mois ou de la dernière semaine de votre période de location. Votre propriétaire ne peut pas le réserver à d'autres fins — par exemple : payer un nettoyage ou la réparation de dommages.

Votre propriétaire vous doit des intérêts chaque année sur le montant du dépôt. Dans le cas de chaque année civile, le taux d'intérêt en vigueur correspond au taux légal d'augmentation prévu pour l'année. Toutefois, au lieu de

vous payer ces intérêts séparément, votre propriétaire peut les ajouter en totalité ou en partie à votre dépôt de garantie; de cette façon, le montant de votre dépôt continue de correspondre au montant de votre loyer.

Votre propriétaire peut aussi vous demander de verser un dépôt pour vos clés ou votre carte d'accès; mais le montant du dépôt ne peut pas dépasser le coût de remplacement de ces clés ou de cette carte d'accès.

Votre propriétaire peut vous demander de payer pour le remplacement de clés ou d'une carte d'accès perdues, ou pour des clés ou une carte d'accès supplémentaires. Il peut également vous imposer des frais si vous faites un chèque et que, dans votre compte de banque, vous n'avez pas suffisamment d'argent pour l'honorer. Un tel chèque est souvent appelé « chèque sans provision », et il est souvent dit à son sujet qu'il « a rebondi ».

La plupart des autres dépôts ou charges supplémentaires sont illégaux. Si votre propriétaire vous demande de payer pour autre chose, essayez d'obtenir des conseils juridiques.

Si vous avez subi une augmentation de loyer illégale ou payé des charges supplémentaires illégales

Si votre propriétaire vous fait verser un loyer ou un dépôt illégal, ou s'il vous impose d'autres charges illégales, vous pouvez prendre l'une des deux mesures suivantes ou les deux mesures suivantes :

- présenter une requête à la Commission de la location immobilière pour obtenir le remboursement de votre argent,
- communiquer avec l'Unité des enquêtes et de l'application des mesures législatives de la province.

Il s'agit de deux processus distincts. La Commission et l'Unité ne se communiquent pas entre elles les éléments rapportés par les locataires.

Vous pouvez présenter une requête à la Commission

Si votre propriétaire enfreint une règle visant l'augmentation du loyer, les dépôts ou les charges supplémentaires, vous pouvez présenter une requête à la Commission de la location immobilière. Vous trouverez les coordonnées de la Commission à la [page 14](#). La Commission peut ordonner à votre propriétaire de vous rembourser tout montant qu'il n'était pas autorisé à vous réclamer. Habituellement, la décision de la Commission n'est rétroactive que pour un an; n'attendez donc pas trop longtemps avant de présenter une requête.

Si votre propriétaire a augmenté votre loyer illégalement, vous pouvez aussi demander à la Commission de corriger le montant du loyer. Cela dit, vous devez agir dans l'année qui suit la date où votre propriétaire a commencé à demander le montant illégal. Si vous ne contestez pas ce montant dans ce délai, votre loyer illégal deviendra légal.

Vous pouvez communiquer avec l'Unité des enquêtes et de l'application des mesures législatives

Le gouvernement provincial possède un bureau appelé « Unité des enquêtes et de l'application des mesures législatives ». L'Unité est chargée d'inciter les propriétaires et les locataires à respecter les dispositions législatives régissant la location immobilière.

Dans certains cas, l'Unité peut amener un propriétaire à observer les règles en lui expliquant comment fonctionne la loi. Elle peut aussi porter des accusations contre un propriétaire qui enfreint les règles. Si un propriétaire est déclaré coupable d'avoir demandé un loyer illégal, il peut être tenu de payer une amende au gouvernement. Si votre propriétaire est une personne morale, l'amende peut atteindre 50 000 \$. Sinon, l'amende peut s'élever jusqu'à 10 000 \$.

Si vous soupçonnez votre propriétaire de faire quelque chose d'illégal, vous pouvez communiquer avec l'Unité des enquêtes et de l'application des mesures législatives en composant **1-888-772-9277** ou **416-585-7214**. L'adresse web de l'Unité est la suivante : www.mah.gov.on.ca/Page2248.aspx.

Où obtenir de l'aide

Si vous êtes locataire et que vous avez un revenu peu élevé, communiquez avec une **clinique juridique communautaire** pour obtenir une assistance juridique gratuite. Pour trouver la clinique juridique qui sert

votre localité, vous pouvez vous rendre au site web d'Aide juridique Ontario (AJO), à www.legalaid.on.ca, ou vous pouvez téléphoner à Aide juridique Ontario en composant :

Sans frais 1-800-668-8258

Région de Toronto 416-979-1446

ATS, sans frais 1-866-641-8867

ATS, région de Toronto 416-598-8867

Vous pouvez aussi consulter la brochure de CLEO intitulée **Obtenir une assistance juridique : Un répertoire des cliniques juridiques communautaires de l'Ontario**. Pour la consulter en ligne, allez à www.cleo.on.ca. Pour savoir comment la commander, allez à la [page arrière](#) de la présente publication.

Vous pouvez communiquer avec la **Commission de la location immobilière** pour obtenir des formulaires de requête ou pour obtenir des renseignements généraux au sujet des relations entre propriétaires et locataires. La Commission ne peut pas donner de conseils juridiques.

L'adresse web de la Commission est www.ltb.gov.on.ca. Vous pouvez téléphoner à la Commission en composant 1-888-332-3234 ou 416-645-8080.

L'augmentation du loyer

Les renseignements présentés dans la présente publication sont à caractère général. Cette publication ne saurait remplacer des conseils juridiques propres à votre situation.

Rédaction, édition, traduction et publication :

CLEO (Community Legal Education Ontario /
Éducation juridique communautaire Ontario)

Collaboration :

Les cliniques juridiques communautaires de l'Ontario

Financement :

Aide juridique Ontario et le ministère de la Justice du Canada

La présente brochure fait partie d'une série de publications sur le droit de la location immobilière. CLEO offre également des publications gratuites dans d'autres domaines du droit.

Nous révisons régulièrement nos publications pour nous assurer qu'elles tiennent compte des changements apportés à la loi. Notre Liste des publications périmées vous indique quelles publications sont dépassées et doivent être jetées.

Pour obtenir une copie à jour de notre Bon de commande ou de notre Liste des publications périmées, ou pour consulter nos publications en ligne, visitez notre site web à www.cleo.on.ca ou composez **416-408-4420**