

GUIDE DES DROITS DES LOCATAIRES

THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT (Loi sur la location à usage d'habitation)

La Residential Tenancies Act (RTA) est la loi qui régit la relation entre la majorité des propriétaires et locataires en Ontario. La Landlord and Tenant Board (LTB) est l'organisme de résolution de conflits entre les propriétaires d'immeubles et les locataires.

Qui est couvert par la RTA?

Toute personne qui est dans la location résidentielle est couverte par la RTA dans la mesure où elle ne partage pas une cuisine ou salle de bain avec le propriétaire de l'immeuble. Le RTA s'applique également au logement sans but lucratif et logement social.

Ce qui n'est pas couvert par la RTA :

- Personnes dans les hôpitaux ou maisons de repos

- Personnes en prison
- Personnes dans des refuges d'urgence
- Personnes vivant dans les résidences pour étudiants ou autres établissements de détention

Vos Droits

Loyers et autres contrats de location

Les loyers et autres contrats de location sont des contrats entre un propriétaire d'immeuble et un locataire. Ils indiquent la durée du contrat (par exemple 12 mois), le coût du loyer et les termes de l'entente, comme par exemple si les services publics sont inclus dans le loyer, ou si le propriétaire de l'immeuble fournira un air climatisé.

- Lire attentivement votre bail avant de le signer **et demander conseil** si vous ne comprenez pas le contenu (vous pouvez communiquer avec la Tenant Hot Line (ligne pour locataire) au 416-921-9494).
- Selon le Ontario Human Rights Code (Code des droits de la personne de l'Ontario), le propriétaire d'un immeuble **ne peut** vous refuser de vous louer un logement pour des raisons de : race, couleur, âge, sexe, orientation sexuelle, religion, ascendance, origine ethnique, situation de la famille ou votre lieu d'origine.

- **Vous avez le droit** d'avoir des enfants dans votre logement.
- Si vous n'avez pas de loyer ou contrat de location. Vous êtes quand même protégé par la RTA.
- **Il n'est pas nécessaire** pour vous de renouveler votre bail lorsqu'il vient à échéance, vous devez automatiquement un locataire au mois.
- Toutes les conditions de votre bail original continuent de s'appliquer même si vous ne signer pas un bail.
- Votre bail ne peut vous obliger de prendre un logement «tel quel» mais si vous étiez au courant de la question de maintenance avant d'aménager dans votre logement.

Règlements concernant le loyer :

- Si vous avez un nouveau locataire dans l'édifice, le propriétaire est libre de charger ce qu'il (qu'elle) veut.
- Le seul frais que le propriétaire peut vous imposer lorsque vous déménager est le **premier** et **dernier** mois de loyer. Il peut également exiger un dépôt pour la clé, mais le montant demandé ne peut pas dépasser le coût de remplacement de la clé. Il est **illégal** pour un propriétaire d'immeuble d'exiger un «dépôt en cas de dommages» ou tout autre coût additionnel.

- Une fois que vous avez pris possession de votre logement, le propriétaire de l'immeuble peut augmenter votre loyer selon un montant déterminé par une directive **une** fois par année.
- Selon la directive annuelle, le montant est déterminé par le gouvernement de l'Ontario à chaque année (par exemple, pour l'année 2007, le montant était 2.6%)
- Si le propriétaire de l'immeuble désire augmenter votre loyer d'un taux supérieur à la directive, il doit d'abord faire une demande au Landlord and Tenant Board (Conseil – propriétaire et locataire) et vous en informer au moins 90 jours avant l'augmentation - si vous avez reçu un avis d'augmentation, veuillez communiquer avec la Tenant Hotline (ligne pour locataire) au 416-921-9494 (la Federation of Metro Tenant' Association qui travaille conjointement avec les locataires qui font face aux augmentations mentionnées ci-dessus.
- Si vous décidez de déménager, vous devez donner un préavis de 60 jours (deux mois) (par écrit) avant la fin de votre bail.

Protection de la vie privée

Le propriétaire de l'immeuble peut entrer dans votre logement entre 8h00 et 20h00 :

- ✓ Si une réparation est nécessaire
- ✓ Effectuer une inspection d'entretien
- ✓ Si vous avez donné un avis de déménager et le propriétaire fait visiter votre logement à de nouveaux locataires.
 - Si une réparation est nécessaire, le propriétaire doit vous donner un préavis par écrit de 24 heures avant de pouvoir entrer dans votre logement (il n'est pas nécessaire pour vous d'être présent lors de la visite du propriétaire pour entrer)
 - Le propriétaire doit avoir une raison valide pour effectuer une inspection d'entretien (il ne peut effectuer une telle inspection pour vous harceler) et il doit vous donner un préavis écrit de 24 heures
 - Si le propriétaire fait visiter votre logement à de nouveaux locataires, il doit faire «ce qu'il peut» pour vous aviser.

S'il y a une situation d'urgence (par exemple un feu ou inondation), le propriétaire peut entrer en tout temps sans vous en aviser

S'il y a une situation d'urgence (par exemple un feu ou inondation), le propriétaire peut entrer en tout temps sans vous en aviser

RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Obligations du propriétaire de l'immeuble:

- Entretien des lieux et toutes les zones communes (par exemple : nettoyer les corridors, buanderie et déneigement)
- Garder l'édifice (et votre logement) en bon état
- Voir à la réparation de tout ce qui est brisé ou défectueux (par exemple : un réfrigérateur, drain bouché et fuite de tuyau)
- Vous devez réparer ce que vous brisez
- Le propriétaire doit vous aider à éliminer les parasites (par exemple : coquerelles et souris)
- Le propriétaire doit s'assurer que la température dans votre logement est au minimum 21 degrés Celsius entre le 15 septembre et le 31 mai en vertu de la loi de la ville de Toronto.

Que se passe-t-il si votre propriétaire n'effectue pas les réparations :

- Demander les réparations par écrit (le site web de la City of Toronto`s Municipal Licensing and Standards au www.toronto.ca/apartmentstandards met à votre

disposition des formulaires Offers request for-repair forms dans plusieurs langues ou communiquer avec la Tenant Hotline au 416-921-9494 si vous avez besoin d'aide)

- Conserver une copie de vos demandes écrites (une photocopie ou duplicata de vos demandes)
- Si possible, prenez des photos
- Parler à vos voisins car ils peuvent avoir des problèmes semblables
- Si le problème n'est pas encore résolu et que vous avez envoyé des demandes par écrit, communiquez avec votre Municipal Licensing and Standards Office
- Si vous décidez de ne pas payer votre loyer pour obtenir la réparation, le propriétaire peut faire une demande pour vous faire évincer (si le propriétaire de l'immeuble a déposé une plainte contre vous, vous pouvez soulever toute question de réparation de d'entretien lors de l'audition).

Plusieurs locataires à Toronto sont préoccupés par le fait que les propriétaires des immeubles négligent l'état des édifices, refuse de faire les réparations ou d'enlever les parasites.

ÉVICTIONS

Le propriétaire de l'immeuble peut faire une demande d'éviction **seulement** pour les raisons suivantes :

- Non paiement de loyer
- Retards persistants (continus) dans le paiement du loyer
- Si vous faites des dommages à l'édifice ou votre logement
- Si vous faites un acte illégal dans l'édifice ou votre logement
- Si vous nuisez au plaisir raisonnable du propriétaire de l'immeuble ou des locataires
- Si le propriétaire de l'immeuble, un membre de sa famille ou pourvoyeur de soins du propriétaire de l'immeuble veut déménager dans votre logement
- Si l'édifice est converti en condominiums ou est démoli

Vous ne pouvez être évincé si :

- Si vos enfants sont bruyants
- Vous demandez des réparations
- Vous devenez membre d'une association de locataire
- Le propriétaire de l'immeuble doit faire une demande au Landlord and Tenant Board (LTB) pour vous évincer de votre logement. Il y aura une audition et il est important pour vous d'y assister. Le propriétaire de l'immeuble ne peut changer vos serrures ou vous dire de quitter. La seule personne qui peut vous évincer est le shérif. Le propriétaire de l'immeuble doit vous donner accès à vos effets personnels pendant 72 heures après que vous avez été évincé.

- Si vous êtes préoccupé par une éviction, vous pouvez communiquer avec le Tenant Hotline immédiatement au 416-921-9494.

RESSOURCES POUR LOCATAIRES

- ✓ **Tenant Hotline** 416-921-9494 (si vous ne parlez pas français, des services d'interprète sont disponibles dans votre langue) www.torontotenants.org
- ✓ **Centre for Equality Rights in Accommodation** (CERA) 416-944-0087 www.equalityrights.org/cera