

Pour plus  
d'information,  
contactez le CERA :  
416-944-0087 poste 27

### CERA

Centre pour les droits à  
l'égalité au logement

#### Bureau de Toronto :

340 rue College  
bureau 101A, case 23  
Toronto, (Ontario) M5T 3A9

Tél. : 416-944-0087  
Sans frais : 1-800-263-1139  
Télec. : 416-944-1803  
Courriel : [cera@equalityrights.org](mailto:cera@equalityrights.org)  
Site Web : [www.equalityrights.org](http://www.equalityrights.org)

#### Bureau d'Ottawa :

200 rue Maclaren 2<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario)  
K2P 0L6

Subventionné par :

La Ville de Toronto

Fonds pour les initiatives de lutte  
contre l'itinérance

Juin 2010



Centre for Equality Rights in Accommodation  
Centre pour les droits à l'égalité au logement

## La Loi et les droits du locataire



### Ce que vous devez savoir au sujet de la Loi sur la location à usage d'habitation

Le Programme de prévention  
d'expulsion d'intervention  
immédiate du Centre pour les  
droits à l'égalité au logement

## La Loi sur la location à usage d'habitation

### La Loi sur la location à usage d'habitation

La Loi sur la location à usage d'habitation (LLUH) est la loi qui énonce les droits et les responsabilités des locataires et locateurs en Ontario. La LLUH est en vigueur depuis le 31 janvier 2007 et contient des changements importants par rapport à la Loi précédente.

### Cette Loi ne s'applique probablement *pas* à vous si :

- Vous partagez une cuisine ou une salle de bain avec le locateur ou avec une personne dans la famille immédiate du locateur;
- Vous vivez dans certains types de logement étudiant;
- Vous êtes membre d'une coopérative d'habitation sans but lucratif; ou
- Vous vivez dans un hôtel ou autre logement temporaire ou saisonnier

La **Commission de la location immobilière** (la Commission) est l'organisme gouvernemental chargé de résoudre les disputes entre locateurs et locataires (site Web : [www.ltb.gov.on.ca](http://www.ltb.gov.on.ca)).

### Début de la location

**Conventions de location** : Une convention de location – ou bail – est un contrat au sens de la loi entre vous et votre locateur. Bien que les gens voient souvent la convention de location comme une entente signée et écrite, elle peut aussi être simplement verbale. Une convention verbale entre un locataire et un locateur est juridique valable.

**Trousse d'information** : Lorsque vous emménagez, votre locateur est tenu de vous

donner une brochure de la Commission expliquant vos droits et responsabilités. Vous devriez peut-être aussi mettre par écrit tout autre détail important au sujet de votre convention avec le locateur.

**Loyer de départ** : il n'y a aucune limite juridique au montant qu'un locateur peut demander lorsque vous emménagez. Votre loyer de départ sera n'importe quel montant que vous accepterez de payer.

### Dépôts et frais additionnels

Votre locateur **peut** :

- exiger un dépôt pour le loyer du dernier mois (ou celui de la dernière semaine si vous payez de façon hebdomadaire), et un dépôt équivalent au coût de toute clef ou carte d'accès fournie
- utiliser le dépôt de loyer pour payer le dernier mois que vous lui devez (le locateur ne peut le garder pour une autre raison telle que pour payer du ménage, des dommages, etc.)

Votre locateur **doit** :

- vous payer de l'intérêt annuel sur le dépôt, mais il peut déduire cet intérêt du montant de toute augmentation de loyer

Votre locateur **ne peut pas** :

- exiger de dépôt en cas de dommage, ou tout autre type de dépôt
- exiger un paiement à l'avance, facturer des frais, une commission ou tout autre montant additionnel ou exiger des chèques postdatés ou toute autre méthode de paiement automatisé

Si vous avez donné un dépôt ou des frais illégaux à votre locateur, vous pouvez appliquer à la Commission pour vous faire rembourser, mais vous devez le faire au plus tard un an après la date du paiement.

### Problèmes de loyer

**Payer à temps** : Assurez-vous de payer votre loyer à temps car le locateur peut prendre des mesures si vous avez ne serait-ce qu'un jour de retard. Des paiements en retard fréquents pourraient même mener à votre expulsion.

**Demandez un reçu chaque fois que vous faites un paiement** : Le locateur doit vous remettre un reçu si vous le demandez, et ceux-ci seront importants en cas de dispute. Un reçu de mandat n'est pas valide à moins qu'il soit signé par le locateur.

**Augmentations de loyer** : Le locateur ne peut augmenter le loyer au cours des 12 premiers mois de votre emménagement et doit attendre 12 mois entre chaque augmentation. Le locateur doit aussi fournir un préavis 90 jours avant toute augmentation.

La Loi limite le montant de toute augmentation de loyer. Le montant maximal sera normalement le même que le taux d'inflation, mais le locateur peut appliquer pour une augmentation plus élevée (au-delà du taux légal) auprès de la Commission. La Commission peut approuver des augmentations allant jusqu'à 3 % au-delà du taux légal si le locateur a ajouté des services de sécurité ou effectué des améliorations à l'immeuble au-delà de l'entretien normal. La Commission peut approuver des augmentations illimitées si le locateur s'est vu exiger des augmentations inhabituellement élevées en impôt foncier ou en coûts de services publics.

### Problèmes d'entretien, de réparation et de services publics

La Loi indique que votre locateur doit conserver votre logement en bonne condition afin que ce soit un endroit convenable pour vivre. C'est valide même si vous étiez au courant d'un problème avant d'emménager ou que vous avez indiqué à un moment ou à un autre que la condition était acceptable. Cela s'applique à toutes les parties de votre logement, y compris les appareils électroménagers et les aires communes telles qu'entrées, ascenseurs et espaces de stationnement. Cela s'applique à toutes sortes de problèmes à l'exception de ceux causés intentionnellement par vous ou vos invités ou par manque de diligence.

Votre locateur doit aussi respecter les règlements en matière de prestation de services vitaux tels que le chauffage, l'eau et l'électricité. Le locateur ne peut interrompre ces services sous aucun prétexte et une température convenable (20°C) doit être fournie entre le 1<sup>er</sup> septembre et le 15 juin.

Si vous faites face à un problème lié à l'entretien, à une réparation ou aux services publics, voici plusieurs étapes à suivre :

- a) En parler à votre locateur. Si ça ne fonctionne pas, vous pouvez alors
- b) Envoyer une lettre exigeant à votre locateur de résoudre le problème. Si cela ne fonctionne pas, vous pouvez alors
- c) Demander à une autorité municipale d'inspecter votre logement et d'exiger à votre locateur de régler le problème. À Toronto, composez le 416-338-0338 et demandez le bureau des permis et normes municipales près de chez vous.

Si aucune de ces étapes ne convainc votre locateur de résoudre le problème dans un délai raisonnable, vous pouvez soumettre le dossier à la Commission. Vous **ne pouvez pas** retenir le montant du loyer à cause des problèmes de réparation à moins d'avoir l'autorisation de la Commission.

### Fin de la location

Vous êtes obligé d'aviser votre locateur à l'avance si vous désirez mettre fin à votre bail. Même si vous possédez un bail de location qui se termine à une date spécifique (par exemple, un bail d'une année), votre location se poursuivra sous forme de location au mois après cette date à moins que vous ne preniez les mesures pour y mettre fin officiellement.

Si **vous** désirez mettre fin à votre bail vous-même :

- Vous devez fournir un avis écrit au locateur indiquant que vous souhaitez cesser la location à une date spécifique.
- Vous devez aviser le locateur **au moins** 60 jours avant la date de votre déménagement (ou 28 jours si vous payez de façon hebdomadaire) et vous devez choisir une date de cession qui soit à la **fin** d'une période de location.
- Si vous possédez une location **au mois**, votre date de cession sera le dernier jour avant la date d'exigibilité de votre loyer. Par exemple, si votre loyer est généralement exigé le 1<sup>er</sup> du mois et que vous donnez votre avis le 15 juin, votre date de cession de bail légale la plus tôt serait le 31 août, approximativement 75 jours plus tard.
- Si votre bail est pour une **durée fixe**, notamment un bail d'un an, la date de cession ne peut être avant le dernier jour du bail et vous devez aviser votre locateur 60 jours avant cette date.

Si vous possédez un bail à durée fixe et que vous souhaitez déménager avant la fin du bail, vous devrez soit **sous-louer** votre appartement ou **céder** le bail à une autre personne. Le processus peut être compliqué, alors contactez votre clinique d'aide juridique locale si vous pensez recourir à cette solution.

### Expulsion

Si votre locateur désire cesser le bail contre votre volonté, il doit prendre des mesures pour vous **expulser** et pour ce faire, il **doit avoir une raison juridique** telle que :

- Vous n'avez pas payé votre loyer ou vous payez souvent en retard
- Vous dérangez votre locateur ou d'autres locataires
- Vous ou vos invités ont causé des dommages ou ont risqué la sécurité d'autres personnes dans l'immeuble
- Vous ou vos invités ont commis des actes illicites dans l'immeuble
- Vous logez trop de personnes dans votre appartement et vous violez les règlements municipaux de surpeuplement
- Le locateur, quelqu'un dans la famille immédiate de votre locateur ou un fournisseur de soins désire y emménager
- Votre immeuble est en vente et l'acheteur, la famille immédiate de l'acheteur ou un fournisseur de soins désire y emménager
- Votre locateur désire effectuer des réparations ou donner un autre usage à l'immeuble

Pour vous expulser, le locateur doit en faire la demande auprès de la Commission de la location immobilière. Dans la plupart des cas, une date d'audience sera fixée et vous aurez la possibilité d'expliquer votre version des faits. Vous aurez aussi la possibilité d'arriver à une entente avec le locateur grâce à la **médiation**. Votre locateur peut seulement vous expulser si un ordre de la Commission met fin à votre bail.

Pour plus d'information sur le processus d'expulsion, veuillez consulter le dépliant de CERA, **la Loi sur la location à usage d'habitation et les expulsions**.