



# Webinaire sur le droit du logement

Préparé par Me Éric Cabana et Me Laïla Demirdache



# Avertissement

*Ce webinaire contient de l'information sommaire sur certains éléments de la loi et des processus juridiques à titre d'information générale et est à jour en date du mois de février 2016.*

*Ces informations juridiques ne peuvent en aucun cas être interprétées comme des opinions juridiques.*

*Parfois, compte tenu de la complexité des termes traités, certaines exceptions ou règles particulières ont été omises.*

*Il est toujours préférable d'obtenir une consultation juridique professionnelle lorsque l'on doit prendre une décision ayant des conséquences au plan juridique.*



# Avertissement

*Organisé pour Action ontarienne contre la violence faite aux femmes*



*Dans le cadre de la campagne FODF*



**fodf** Femmes ontariennes et  
droit de la famille

Le droit de savoir

*Avec le soutien financier de*



*Les opinions exprimées ne représentent pas nécessairement la position officielle du gouvernement de l'Ontario.*



# Campagne Femmes ontariennes et droit de la famille (FODF)

Cette campagne :

- Donne de l'information sur les droits des femmes et sur les choix que leur offre le droit de la famille en Ontario.
- Est offerte en 14 langues, dans des formats accessibles, imprimés ou en ligne sur le site [www.undroitdefamille.ca](http://www.undroitdefamille.ca)



fodf

Femmes ontariennes et  
droit de la famille

Le droit de savoir



# Plan :

1. *Loi sur la location à usage d'habitation (LLUH)*
2. Le loyer
3. Droit à la vie privée
4. Responsabilités des locateurs et locataires en vertu de la LLUH
5. Comment mettre fin à un bail
6. Quand un locateur peut-il évincer un locataire?
7. La procédure d'éviction
8. Les mythes et les réalités des droits des locataires

# 1) *Loi sur la location à usage d'habitation (LLUH)*

- La *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation (LLUH)* s'applique tant à des logements « privés » qu'à des logements subventionnés
- Cependant, certaines sections de la LLUH ne s'appliquent pas aux logements subventionnés – par exemple l'augmentation du loyer
- Les logements subventionnés sont gouvernés par la LLUH ainsi que la *Loi de 2011 sur les services de logements*

# 1) *Loi sur la location à usage d'habitation (LLUH) - suite*

- Bien que la LLUH s'applique dans la majorité des situations, il existe des exceptions. La LLUH ne s'applique pas aux :
  - Refuges d'urgence
  - Logements où la salle de bain et/ou la cuisine est partagée entre le locateur et le locataire ; et
  - Logements fournis par un établissement d'enseignement.
  
- Depuis juin 2014, la LLUH s'applique aux coopératives à but lucratif qui veulent faire appel à la Commission de la location immobilière (CLI) pour résoudre les différends relatifs aux évictions.

## 2) Le loyer

- Pour toute nouvelle location, le locateur et le locataire s'entendent au départ sur le **montant du loyer** et **qui** sera responsable pour assumer certains coûts (ex.: chauffage, électricité, stationnement)
- Le locateur ne peut pas exiger des chèques post-datés ou un virement/prélèvement automatique
- Le locateur **doit** remettre un reçu si le locataire lui en fait la demande
- Le locateur peut exiger un dépôt de garantie ou « dépôt pour le dernier mois de loyer »
- le dépôt ne peut dépasser l'équivalent d'une semaine ou d'un mois de loyer, dépendamment du bail (location à la semaine ou mensuelle)

## 2) Le loyer - suite

- Ce dépôt est **uniquement** pour le paiement du loyer du dernier mois ou de la dernière semaine et ne peut pas être utilisé par le locateur à une autre fin.
- Le locateur doit verser chaque année les intérêts sur le dépôt de garantie
- Le locateur peut demander un dépôt pour les clés ou la carte-clé. Le montant du dépôt ne doit pas dépasser le coût de remplacement des clés ou de la carte-clé
- Le loyer ne peut être augmenté qu'une fois à chaque 12 mois (avec un préavis écrit d'au moins 90 jours)
- L'augmentation ne doit pas dépasser le taux légal qui, pour 2016, est de **2.0%**.

## 2) Le loyer - suite

- Il y a des exceptions à cette règle qui permet au locateur d'augmenter le loyer d'un montant supérieur au taux légal pour :
  - Des réparations ou rénovations majeures
  - Des services de sécurité
  - Des augmentations importante en impôts municipaux ou des services d'utilité publique
- Le locateur doit obtenir une ordonnance de la Commission de la location immobilière (CLI) pour les augmentations de loyer supérieures au tau légal
- L'augmentation ne peut pas être de plus de 3% du loyer en plus du taux légal (elle ne peut donc pas dépasser 5% en 2016).

### 3) Droit à la vie privée

- Le locataire a le droit à la vie privée ce qui veut dire que généralement le locateur ne peut pas entrer dans le logement du locataire **sauf** :
  - Avec préavis et **seulement** entre 8h et 20h pour :
    - Nettoyer le logement (si le bail le prévoit)
    - Montrer l'appartement à des locataires potentiels si le locataire a préalablement donné son avis de résiliation
    - Effectuer des réparations ou autres travaux
    - Effectuer une inspection raisonnable de l'appartement
    - L'évaluation d'un créancier hypothécaire ou
    - La visite d'un acheteur potentiel
  - Le préavis doit être fait **par écrit** et doit indiquer l'heure de la visite **et** le motif de la visite.

### 3) Droit à la vie privée - suite

- Le locateur peut aussi entrer dans le logement **sans** préavis :
  - En cas d'urgence
  - Avec le consentement du locataire

## 4) Responsabilités des locataires en vertu de la LLUH

- Le locateur est responsable de garder l'immeuble et les appartements en bon état et propre à l'habitation conforme aux normes de salubrité, de sécurité et d'entretien.
- Cette obligation s'étend aux objets fournis avec le logement, tels les électroménagers.
- Cette règle s'applique même si le locataire savait qu'il y avait un problème au moment de louer le logement.
- Le locateur doit aider à entreprendre des démarches pour se débarrasser des coquerelles, punaises de lit, souris ou autre insectes dans le logement.
- Le locateur **ne doit pas** interrompre la fourniture de services essentiels (ex : approvisionnement en eau, électricité ou chauffage) ni y faire obstacle.

## 4) Responsabilités des **locateurs** en vertu de la LLUH - suite

- Le locateur, ou toute personne agissant pour le locateur, ne doit pas entraver la **jouissance raisonnable des locataires**.
- Le locateur, ou toute personne agissant pour le locateur, ne doit pas menacer, harceler et/ou importuner le locataire.
- À défaut, le locataire peut déposer une requête à la Commission de la location immobilière (il y a un délai de prescription d'une année).

## 4) Responsabilités des **locateurs** en vertu de la LLUH - suite

- La Commission de la location immobilière (CLI) peut notamment:
  - résilier l'entente de location ;
  - accorder une réduction de loyer au locataire;
  - permettre au locataire d'effectuer les réparations;
  - ordonner le locateur de payer une amende et/ou de verser une somme d'argent au locataire

## 4) Responsabilités des locataires en vertu de la LLUH

Le locataire doit:

- garder son logement propre
- Payer le montant intégral du loyer
- Payer ou réparer les dommages causés par la négligence ou de façon intentionnelle
- Ne pas entraver la jouissance raisonnable des autres locataires
- À défaut, le locateur peut déposer une requête à la CLI (il y a un délai de prescription d'une année)

## 4) Responsabilités des **locataires** en vertu de la LLUH

- La Commission de la location immobilière peut notamment:
  - résilier l'entente de location et permettre au locateur d'évincer le locataire;
  - ordonner le locataire de payer pour les réparations

## 5) Comment mettre fin a un bail

- Avec préavis pour la fin de la période de location précisée dans le bail :
  - Pour une location au mois, le locataire doit remettre un préavis d'au moins 60 jours
  - Pour une location à terme fixe, le locataire doit remettre un préavis d'au moins 60 jours avant le dernier jour du bail
- Par sous-location : avec le consentement du locateur, le locataire peut sous-louer son appartement pour une période précise. Le locataire demeure responsable pour le loyer, dommages, etc.
- Par cessation : avec le consentement du locateur, le locataire peut céder son bail à un autre locataire. Le locataire est libéré entièrement de ses obligations.

## + 5) Comment mettre fin à un bail - suite

- Dans les deux cas, le locateur ne peut pas refuser de façon arbitraire, une demande de sous-location ou de cessation de bail.
- Si le locataire fait une demande de cession et le locateur refuse de consentir à toute cession ou ne répond pas dans un délai de 7 jours, le locataire peut mettre fin à son bail en donnant un avis de 30 jours.
- Le Projet de loi 132 « Loi modifiant diverses lois en ce qui concerne la violence sexuelle, le harcèlement sexuel, la violence familiale et des questions connexes » permettra aux femmes et enfants victimes de violence de mettre fin au bail avant la fin de la période de location en donnant un préavis de 28 jours **ou** de mettre fin à leur intérêt dans une location conjointe. Ce projet de loi entrera en vigueur 6 mois après le 1<sup>er</sup> juillet 2016.

## 6) L'éviction

- **Seul le shérif** peut changer les serrures et physiquement évincer un locataire. Le locateur ne peut pas le faire.
- Le locateur doit suivre la procédure prévue dans la LLUH
- Le motif de l'éviction doit figurer parmi les options prévues par la LLUH tel que :
  - ❑ loyer non payé (arriérages)
  - ❑ loyer payé continuellement en retard
  - ❑ le locataire et/ou un invité a:
    - ❑ causé des dommages au logement
    - ❑ mené des activités illicites
    - ❑ nuit à la sécurité des autres
    - ❑ entravé la jouissance des autres
  - ❑ trop de personnes habitent dans le logement

## + 6) L'éviction - suite

- Sous la LLUH, il existe des motifs d'expulsion qui n'ont rien à voir avec le comportement du locataire, tels que :
  - ❑ Le locateur ou un membre de sa famille immédiate désire habiter dans le logement
  - ❑ L'acheteur ou un membre de sa famille immédiate désire habiter dans le logement
  - ❑ Le locateur désire effectuer des travaux de réparations/rénovations importants
  - ❑ Le locateur prévoit démolir le logement ou l'affecter à un autre usage

## 7) L'éviction – l'avis d'éviction

- Le locateur **doit** remettre un avis d'éviction par écrit (en utilisant le formulaire qui figure sur le site de la CLI).
- L'avis doit contenir la raison pour l'expulsion ainsi qu'une date de résiliation du bail.
- Dans le cas de non-paiement de loyer, par exemple, la date de résiliation doit être d'au moins 14 jours.
- Le locataire **n'est pas obligé de quitter** son logement à la date de résiliation contenu dans l'avis d'éviction.

## 7) L'éviction – comment annuler l'avis

- En général, le locataire peut annuler l'avis d'éviction en :
  - ❑ Payant les arrérages de loyer dans un délai de 14 jours
  - ❑ Cessant le comportement reproché dans l'avis
  - ❑ Réparant les dommages ou payer pour les réparations dans un délai de 7 jours
- Parfois, il n'est pas possible pour le locataire d'annuler l'avis, notamment pour avoir :
  - ❑ Commis un acte illégal
  - ❑ Causer intentionnellement des dommages injustifiés

## 7) L'éviction – la requête

- Le locateur doit déposer une requête auprès de la Commission de la location immobilière.
- Le locateur doit remettre une copie de l'avis d'audience ainsi qu'une copie de la requête au locataire au moins 10 jours avant l'audience.
- Tous les locataires ont un droit à une audience.
- Si le locataire ne se présente pas à l'audience, la Commission **peut tenir l'audience en son absence.**
  - Si l'absence est pour des motifs raisonnables, le locataire peut demander une révision de l'ordonnance
- Avant l'audience, le locataire peut contacter une des cliniques juridiques communautaires d'Ottawa pour de l'assistance juridique.
- Le jour de l'audience devant la CLI, le locataire peut contacter l'avocat de service pour de l'assistance juridique.

## 7) L'éviction – après l'ordonnance

- Si la Commission de la location immobilière ordonne la résiliation du bail et l'éviction du locataire, le locateur doit déposer l'ordonnance au bureau du shérif.
- Seul le shérif peut évincer un locataire.
- Suite à une éviction par le shérif, le locataire a 72 heures pour récupérer ses biens.

## 8) Les mythes des droit des locataires

- Mythe: Je ne peux pas être évincé(e) l'hiver.
- Mythe: Je ne suis pas obligé de payer mon loyer si le locateur ne fait pas les réparations nécessaires.
- Mythe: Si j'ai signé un bail qui précise que j'accepte l'état des lieux tel qu'il est, je ne peux pas demander au locateur d'effectuer des réparations.
- Mythe: Je n'ai pas le droit d'avoir des invités, des enfants ou des animaux domestiques dans mon appartement.
- Mythe: Je suis protégée par la LLUH seulement si j'ai signé un bail écrit.

## 8) Les mythes des droit des locataires - suite

- Mythe: Je peux payer le loyer, au plus tard, le 5<sup>e</sup> jour de chaque mois.
- Mythe: Le locateur peut mettre fin à mon bail sans raison en me remettant un avis écrit d'au moins 60 jours.
- Mythe: Je ne suis plus responsable pour le loyer car j'ai fui le foyer conjugal de peur de mon mari/conjoint/copain.