



Tribunaux décisionnels Ontario

Commission de la location immobilière

Biens laissés par un locataire lorsqu'il quitte son logement

Renseignements dans cette brochure

La *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la Loi) renferme un certain nombre de règles sur ce qu'on peut faire des biens laissés par un locataire lorsqu'il quitte un logement locatif. La Loi renferme **cinq** séries différentes de règles. Les règles qui s'appliquent dans une situation dépendront de la manière dont le locataire a quitté le logement et la raison de son départ.

Un locateur qui suit ces règles et qui fait preuve de diligence raisonnable pour entreposer les biens du locataire dans un endroit sûr n'encourt aucune *responsabilité* s'il vend les biens laissés par le locataire dans le logement, les garde ou en « dispose » (donner ou jeter). Cela signifie que si le locateur suit les règles pour composer avec les biens qu'un locataire a laissés dans un logement locatif, il **ne peut** :

- recevoir une amende,
- être tenu de verser une somme au locataire pour les biens du locataire, ou
- être tenu de remettre au locataire les biens qu'il a laissés dans le logement.

Or, si le locateur ne suit **pas** les règles avant de vendre les biens du locataire, les garder ou en disposer, le locataire peut prendre des mesures contre le locateur et ce dernier pourrait être tenu responsable. Si vous êtes un locateur ou un locataire et vous ne savez pas quelles règles s'appliquent dans votre situation, vous devriez obtenir des conseils juridiques à ce sujet.

La présente brochure explique les différentes règles de la Loi qui doivent être respectées en ce qui a trait aux biens laissés par un locataire lorsqu'il quitte son logement locatif. Cette brochure ne constitue pas un sommaire exhaustif de la loi et ne vise pas à donner des conseils juridiques au lecteur. Si vous avez besoin de plus amples renseignements, veuillez consulter la section **Renseignements supplémentaires** à la fin de la présente brochure.

**Renseignements
dans cette
brochure
(suite)**

Remarque : Les règles dans cette brochure peuvent ne **pas** s'appliquer aux situations où un locataire quitte un logement ou meurt et leur **conjoint** demeure dans le logement. Dans ces situations, vous devriez vous informer à la Commission de la location immobilière avant d'aller de l'avant. Vous pourriez également obtenir des conseils juridiques avant de prendre toute mesure.

Sujet	Voir page
Les biens du locataire sont laissés lorsque...	
N° 1 : Le locataire quitte le logement conformément à : <ul style="list-style-type: none">• un avis ou une entente de résiliation,• une ordonnance de la Commission ou lorsque l'emploi du locataire à titre de concierge prend fin	2
N° 2: Le shérif expulse le locataire	3
N° 3: Le locataire abandonne son logement locatif	5
N° 4: Le locataire abandonne sa maison mobile	7
N° 5: Le locataire meurt	9
Renseignements supplémentaires	11

N° 1 – Le locataire quitte le logement locatif conformément à un avis ou à une entente de résiliation ou une ordonnance de la Commission ou l'emploi du locataire à titre de concierge a pris fin

**Quelles règles
s'appliquent
dans ces
situations?**

Si un locataire laisse ses biens après avoir quitté le logement pour une de ces raisons, le locateur peut, dans la **plupart** des cas, immédiatement vendre un bien quelconque laissé par le locataire, le garder ou en disposer. Cela s'applique si le locataire quitte le logement conformément à :

- un avis de résiliation que le locateur a donné au locataire, ou
- un avis de résiliation que le locataire a donné au locateur, ou
- une entente de résiliation de la location convenue entre le locataire et le locateur, ou
- une ordonnance résiliant la location ou expulsant le locataire, que le locateur a reçue parce qu'il a présenté une requête à la Commission.

Cela s'applique aussi si :

- le locataire était le concierge habitant dans le local du concierge et son emploi de concierge a pris fin.

Quelles règles s'appliquent dans ces situations?
(suite)

Toutefois, peu importe l'une des raisons ci-dessus ayant causé le départ du locataire, le locateur et le locataire peuvent s'entendre sur d'autres conditions à respecter relativement aux biens laissés par un locataire. Par exemple, un locateur et un locataire peuvent convenir que le locataire entreposera son divan dans le sous-sol pendant deux semaines après le départ du locataire.

Un locateur qui suit ces règles et qui fait preuve de diligence raisonnable pour entreposer les biens d'un locataire dans un endroit sûr ne sera pas tenu responsable s'il vend les biens d'un locataire, les garde ou en dispose.

Remarque : D'autres règles doivent être suivies si le shérif *a mis l'expulsion à exécution*. « *A mis l'expulsion à exécution* » signifie que le shérif s'est rendu au logement pour expulser le locataire (voir la section n° 2 qui suit).

N° 2 – Le shérif expulse le locataire

Quelles règles s'appliquent dans cette situation?

Si un locataire laisse des biens dans le logement après que le shérif ait mis à exécution l'ordonnance de la Commission et l'ait expulsé, le locateur doit donner au locataire 72 heures pour récupérer ses biens du logement locatif ou d'un lieu d'entreposage qui est sûr et à proximité du logement locatif, avant de vendre les biens du locataire, les garder ou en disposer.

Remarque : Cette règle ne s'applique **pas** si le bien que le locataire laisse est une maison mobile appartenant au locataire. (Voir section n° 4 – Le locataire abandonne sa maison mobile.)

Que peut faire le locateur des biens du locataire pendant les 72 heures?

Pendant les 72 heures suivant l'expulsion du locataire par le shérif, le locateur peut laisser les biens dans le logement locatif ou il peut les déménager dans un endroit sûr à proximité du logement.

Le locataire peut récupérer ses biens pendant cette période de 72 heures. Durant cette période de 72 heures, le locateur doit donner au locataire accès à ses biens entre 8 h et 20 h.

Toutefois, le locateur et le locataire peuvent convenir d'autres conditions relativement à la disposition des biens laissés par un locataire.

Que se passe-t-il si le locataire ne récupère pas ses biens?

À moins que le locateur et le locataire aient convenu d'autres conditions, si le locataire ne récupère pas ses biens durant la période de 72 heures, il ne peut plus les réclamer et perd tous ses droits à cet égard.

Une fois que la période de 72 heures est terminée, le locateur peut vendre les biens du locataire, les garder ou en disposer. Un locateur qui suit ces règles et qui fait preuve de diligence raisonnable pour entreposer les biens dans un endroit sûr, ne sera pas tenu responsable s'il vend les biens du locataire, les garde ou en dispose.

Que se passe-t-il si le locateur ne suit pas ces règles?

Si le locateur ne permet pas au locataire de récupérer ses biens durant la période de 72 heures ou si le locateur vend les biens du locataire, les garde ou en dispose avant la fin de la période de 72 heures, le locataire peut prendre **l'une** des mesures suivantes ou **les deux** .

Que peut faire le locataire si le locateur ne suit pas ces règles?

1. Communiquer avec l'Unité des enquêtes et de l'application des mesures législatives du ministère des Affaires municipales et du Logement (l'UEAML)

Le locataire peut communiquer avec l'UEAML si son locateur n'a pas suivi ces règles parce que leur non-observation est une infraction en vertu de la Loi.

Après avoir discuté avec le locataire et obtenu plus de précisions, le personnel de l'UEAML pourrait communiquer avec le locateur afin de l'informer des règles qui doivent être suivies lorsqu'un locataire est expulsé par le shérif et laisse ses biens dans le logement locatif.

Si le locateur refuse de suivre les règles et refuse de prendre des arrangements afin de permettre au locataire de récupérer ses biens, l'UEAML pourrait entamer une enquête. À la suite de cette enquête, le locateur pourrait être poursuivi en justice. Si le locateur est trouvé coupable, le tribunal pourrait porter des accusations à son égard et imposer une amende. Une personne pourrait recevoir une amende allant jusqu'à 25 000 \$ et une société pourrait recevoir une amende allant jusqu'à 100 000 \$.

2. Déposer une requête T2 concernant les droits du locataire à la Commission

Le locataire peut également déposer une requête à la Commission si le locateur n'a pas permis au locataire de récupérer ses biens. Pour ce type de requête, la Commission peut ordonner au locateur de prendre l'une des mesures suivantes ou plus :

- remettre les biens au locataire si le locateur les a toujours en sa possession ou s'il peut raisonnablement s'attendre à les récupérer de la personne qui les a en sa possession,
 - verser un montant précis au locataire pour :
 - les frais raisonnables que le locataire a engagés ou qu'il devra engager pour réparer ou remplacer les biens du locataire qui ont été endommagés, détruits ou jetés par suite des actions du locateur, et
 - d'autres menues dépenses que le locataire a engagées ou qu'il devra engager en raison des actions du locateur (p. ex. si le locataire a payé ses repas parce qu'il ne pouvait les préparer lui-même),
-

Que peut faire le locataire si le locateur ne suit pas ces règles?
(suite)

- ne plus jamais faire cela à un autre locataire, ou
- payer des frais d'administration à la Commission allant jusqu'à 25 000 \$ ou jusqu'au montant qui pourrait être accordé par la Cour des petites créances. (Le montant le plus élevé pourrait être accordé.)

Le locataire pourrait également demander à la Commission de tenir l'audience le plus tôt possible afin qu'il puisse récupérer ses biens le plus vite possible. Pour ce faire, le locataire devra remplir l'une des formules de la Commission intitulée *Demande de prolongation ou de diminution de délai* et le remettre à la Commission lors du dépôt de sa requête.

N° 3 – Le locataire abandonne le logement locatif

Que signifie « abandonne le logement locatif »?

Un locataire a abandonné le logement locatif si le locataire doit un montant de loyer et quitte le logement **sans** :

- conclure une entente avec le locateur pour résilier la location, ou
- donner un avis de résiliation de la location au locateur, ou
- recevoir un avis de résiliation de la location du locateur, ou
- recevoir une ordonnance d'expulsion de la Commission.

Remarque : Un logement locatif n'est **pas** considéré abandonné si le loyer du locataire a été payé et son loyer est à jour.

Quelles règles s'appliquent dans cette situation?

Si un locataire laisse des biens dans le logement locatif après l'avoir abandonné et que le locateur veut vendre les biens, les garder ou en disposer, le locateur doit prendre l'**une** des mesures suivantes :

- **déposer une requête L2 à la Commission** en vue d'obtenir une ordonnance indiquant que le logement locatif a été abandonné et que la location a été résiliée; **ou**
- **signifier un avis au locataire en envoyant une copie à la Commission**, qui indique qu'il a l'intention de vendre les biens du locataire, les garder ou en disposer. (Il n'existe aucune formule de la Commission à utiliser dans cette situation.)

Remarque : Si le locateur ne connaît pas la nouvelle adresse du locataire, l'avis peut être envoyé à la dernière adresse connue du locataire ou à l'adresse commerciale du locataire (si le locateur la connaît).

Quelles règles s'appliquent dans cette situation?
(suite)

Remarque : Si aucun bien n'a été laissé dans le logement locatif et si le locateur est **certain** que le locataire a abandonné le logement, il n'a pas besoin de demander à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location. Toutefois, le locateur peut toujours demander à la Commission de rendre une ordonnance qui indique clairement que le locataire a abandonné le logement et que le locateur a maintenant le droit de le louer à quelqu'un d'autre.

Qu'advient-il des biens du locataire?

Le locateur doit attendre 30 jours après avoir remis l'avis au locataire ou avoir reçu l'ordonnance de la Commission indiquant que le logement a été abandonné avant de pouvoir vendre les biens du locataire, les garder ou en disposer. Le locateur peut laisser les biens du locataire dans le logement locatif, ou les déménager et les entreposer dans un endroit sûr à proximité du logement.

Remarque : Le locateur peut disposer immédiatement de tout article dangereux ou non hygiénique (p. ex. de la nourriture pourrissante) se trouvant dans le logement.

Et si le locataire informe le locateur qu'il viendra chercher ses biens durant la période de 30 jours?

Si durant la période de 30 jours le locataire déclare au locateur qu'il veut récupérer ses biens, le locateur doit permettre au locataire de le faire. Le locataire peut prendre des arrangements pour récupérer ses biens du locateur à une heure raisonnable.

Toutefois, avant de permettre au locataire de récupérer ses biens, le locateur peut exiger que le locataire paie :

- tout loyer exigible au locateur, et
 - les menues dépenses engagées par le locateur pour déménager, entreposer ou protéger les biens du locataire.
-

Et si le locataire ne récupère pas ses biens durant la période de 30 jours?

Après les 30 jours, le locateur peut vendre les biens du locataire, les garder ou en disposer.

Le locataire peut toutefois réclamer tout montant d'argent que le locateur pourrait avoir obtenu de la vente de ses biens pour une période maximale de 6 mois après la date à laquelle l'ordonnance a été rendue ou l'avis a été donné (voir prochaine section).

Qu'arrive-t-il si le locataire réclame ses biens dans la période de 6 mois?

Ce que le locataire peut réclamer dépendra de ce que le locateur a fait des biens du locataire après la fin de la période de 30 jours.

Après la fin de la période de 30 jours, mais au cours des 6 mois suivant la date de l'ordonnance ou la date à laquelle l'avis a été donné :

Si le locateur...	le locataire peut alors...	mais le locateur peut...
a gardé les biens	ne rien faire – les biens qu'il a laissés dans le logement appartiennent maintenant au locateur.	
a vendu les biens	réclamer du locateur l'argent provenant de la vente des biens,	soustraire tout loyer et les menues dépenses que le locataire lui doit avant de lui remettre l'argent provenant de la vente.
a disposé des biens	ne rien faire pour réclamer ou être compensé pour les biens qu'il a laissés dans le logement.	

Un locateur qui suit ces règles et qui fait preuve de diligence raisonnable pour entreposer les biens du locataire dans un endroit sûr ne sera pas tenu responsable d'avoir vendu les biens d'un locataire, de les avoir gardés ou d'en avoir disposés.

N° 4 – Le locataire abandonne sa maison mobile

Quand une maison mobile peut-elle être « abandonnée » ?

La maison mobile d'un locataire a été abandonnée si le locataire a quitté le logement parce qu'il :

- a conclu une entente avec le locateur pour résilier la location, ou
- a donné un avis au locateur pour résilier la location, ou
- a reçu un avis de résiliation de la location du locateur, ou
- a reçu une ordonnance d'expulsion ou de résiliation de la location de la Commission, ou
- a reçu une ordonnance de résiliation de la location de la Commission parce que le locataire a abandonné sa maison mobile.

Quelles règles s'appliquent dans cette situation?

Une fois que la location d'un locataire d'une maison mobile est résiliée conformément à l'une des méthodes indiquées ci-dessus, le locateur doit aviser le locataire qu'il vendra la maison mobile du locataire, la gardera ou en disposera.

Quelles règles s'appliquent dans cette situation?
(suite)

Le locateur doit aviser le locataire de **deux** façons. Le locateur doit :

- envoyer au locataire un avis par lettre recommandée à sa dernière adresse connue, **et**
- publier un avis dans un journal à grand tirage dans la région où la maison mobile est située.

Le locataire dispose de 60 jours de la date à laquelle le locateur a donné ces avis pour réclamer sa maison mobile. Après la fin des 60 jours, le locateur peut vendre la maison mobile du locataire, la garder ou en disposer.

Mais, le locataire peut toujours réclamer sa maison mobile ou l'argent que le locataire aura reçu pour sa vente, pendant une période maximale de 6 mois après la date à laquelle les avis auront été donnés (voir la prochaine section).

Et si le locataire informe le locateur qu'il viendra chercher sa maison mobile durant la période de 60 jours?

Dans la période de 60 jours, le locataire peut réclamer sa maison mobile.

Toutefois, avant que le locateur ne retourne la maison mobile au locataire, le locateur peut exiger du locataire qu'il paie :

- tout loyer exigible au locateur, et
- les menues dépenses raisonnables liées à la maison mobile (p. ex. les frais engagés par le locateur pour déménager la maison mobile dans un autre endroit).

Qu'arrive-t-il si le locataire réclame sa maison mobile dans la période de 6 mois?

Ce que le locataire peut réclamer dépendra de ce que le locateur a fait de la maison mobile du locataire après la fin de la période de 60 jours.

Après la fin de la période de 60 jours, mais au cours des 6 mois suivant de la signification des avis :

Si le locateur...	le locataire peut alors demander au locateur...	mais le locateur peut...
a gardé la maison mobile	de lui retourner la maison mobile et le locateur doit le faire,	exiger du locataire qu'il paie tout loyer exigible et les menues dépenses du locateur avant de lui retourner la maison mobile.
a vendu la maison mobile	de lui remettre l'argent provenant de la vente de la maison mobile,	soustraire tout loyer et les menues dépenses du locateur que le locataire lui doit avant de remettre au locataire l'argent provenant de la vente.
a disposé de la maison mobile	rien – le locataire ne peut réclamer la maison mobile ou un montant d'argent.	

Qu'arrive-t-il si le locataire réclame sa maison mobile dans la période de 6 mois? (suite)

Un locateur qui suit ces règles et qui fait preuve de diligence raisonnable pour entreposer les biens du locataire dans un endroit sûr ne sera pas tenu responsable s'il vend les biens du locataire, les garde ou en dispose.

N° 5 – Le locataire meurt

Quelles règles s'appliquent dans cette situation?

Si un locataire meurt **et** qu'aucun autre locataire n'occupe le logement locatif, la Loi indique que la convention de location prend fin 30 jours après la mort du locataire.

Toutefois, la Loi permet au locateur et à un exécuteur ou un administrateur de la succession (ou un membre de la famille – s'il n'y a pas d'exécuteur ou d'administrateur) de conclure une autre entente sur la résiliation de la location et la vente des biens du locataire, leur garde ou leur disposition.

Remarque : Les règles ordinaires s'appliquant à une location lorsqu'un locataire meurt ne s'appliquent **pas** lorsqu'un locataire propriétaire d'une maison mobile meurt. (Pour obtenir plus de renseignements, consultez la section Décès du locataire d'une maison mobile.)

Que peut-on faire des biens du locataire décédé?

Étant donné que la convention de location est toujours en vigueur pendant 30 jours après la mort d'un locataire, le locateur doit laisser les biens du locataire décédé dans le logement pendant cette période de 30 jours.

Remarque : Le locateur peut immédiatement disposer de tout article dangereux ou non hygiénique (p. ex. des aliments pourrissants) se trouvant dans le logement.

Et si le représentant de la succession veut récupérer les biens pendant la période de 30 jours?

Le locateur doit donner au représentant de la succession accès au logement et à l'ensemble d'habitation durant les 30 jours qui suivent la mort du locataire afin de retirer les biens du locataire décédé.

Que se passe-t-il si le représentant de la succession ne récupère pas les biens durant la période de 30 jours?

Après la fin de la période de 30 jours, le locateur peut vendre les biens du locataire décédé, les garder ou en disposer.

Mais, le représentant de la succession peut toujours réclamer les biens du locataire décédé ou l'argent que le locateur aura reçu pour en disposer pendant une période maximale de 6 mois après la date du décès du locataire.

Et si le représentant de la succession réclame les biens dans la période de 6 mois?

Ce que le représentant de la succession réclamera dépendra de ce que le locateur a fait des biens du locataire décédé après la période de 30 jours.

Après la fin période de 30 jours suivant le décès du locataire, mais au cours des 6 mois suivant le décès du locataire :

Si le locateur...	le représentant de la succession du locataire peut alors demander au locateur ...	mais le locateur peut...
a gardé les biens (au lieu de les vendre)	de lui remettre les biens.	
a vendu les biens	de lui remettre l'argent reçu pour la vente des biens.	soustraire tout loyer et les menues dépenses du locateur que la succession lui doit avant de remettre au représentant de la succession l'argent reçu de la vente des biens.
a disposé des biens	rien – la succession ne peut réclamer à nouveau ou demander une indemnité pour les biens.	

Un locateur qui suit ces règles et qui fait preuve de diligence raisonnable pour entreposer les biens d'un locataire dans un endroit sûr ne sera pas tenu responsable de la vente des biens du locataire, leur garde ou leur disposition.

Décès du locataire d'une maison mobile

Lorsqu'un locataire propriétaire d'une maison mobile meurt, **les règles indiquées à la « section n° 5 – Le locataire meurt » ne s'appliquent pas.**

Dans cette situation, la succession prend la convention de location en charge après le décès du locataire. La location continue jusqu'à ce qu'elle prenne fin d'une façon autorisée par la Loi. Les brochures de la Commission intitulées **Comment un locataire peut résilier une location** et **Comment un locateur peut résilier une location** expliquent les façons de mettre fin convenablement à une location en vertu de la Loi.

Renseignements supplémentaires

Autres brochures connexes

La Commission a également publié des brochures sur des sujets connexes :

- Comment un locataire peut résilier une location
- Comment un locateur peut résilier une location
- Guide d'information sur la Loi sur la location à usage d'habitation

Communiquez avec la Commission de la location immobilière

Cette brochure contient des renseignements généraux seulement. Pour obtenir plus de renseignements sur la Loi ou pour obtenir d'autres exemplaires des formules et publications de la Commission, vous pouvez :

- consulter le site Web de la Commission à **tribunauxdecisionnelontario.ca/cli**,
- appeler la Commission au **416-645-8080** ou sans frais au **1-888-332-3234**, ou
- vous rendre au bureau de la Commission de la location immobilière de votre localité. Pour obtenir une liste des bureaux, consultez le site Web de la Commission ou composez les numéros indiqués ci-dessus.