



Tribunaux décisionnels Ontario

Commission de la location immobilière

Brochure : Guide d'information sur la *Loi sur la location à usage d'habitation*

Contenu de ce guide

Ce guide fait une présentation sommaire de la *Loi sur la location à usage d'habitation* (la Loi) entrée en vigueur le 31 janvier 2007. La Loi énonce les droits et les responsabilités des locateurs et des locataires de propriétés résidentielles.

Ce guide ne prétend pas résumer l'ensemble de la Loi ou offrir des conseils juridiques. Pour obtenir des renseignements plus détaillés, veuillez-vous communiquer avec la Commission de la location immobilière (CLI).

À qui cette loi s'applique-t-elle?

Les dispositions de la Loi s'appliquent aux locateurs et aux locataires de la plupart des logements locatifs. Un logement locatif peut être un appartement ou une maison, ou encore une chambre dans une maison de rapport ou une pension. La Loi s'applique également aux maisons de soins, aux maisons de retraite ainsi qu'aux parcs de maisons mobiles et aux zones résidentielles à baux fonciers.

Un grand nombre de règles relatives au loyer ne s'appliquent pas aux logements :

- à but non lucratif ou publics;
- que les collèges ou les universités fournissent à leurs étudiants.

Les locateurs et les locataires de ces types de logements sont toutefois soumis à la plupart des règles établies par la Loi, notamment en ce qui concerne l'entretien et les motifs d'expulsion.

La Loi ne s'applique pas aux locataires qui doivent partager une cuisine ou une salle de bains avec leur locateur.

La Commission de la location immobilière

La Commission de la location immobilière (la CLI) règle des différends entre locataires et locateurs. La CLI est semblable à un tribunal.

Les locataires et les locateurs peuvent présenter une demande à la CLI. Les différends seront réglés par voie de médiation ou par voie d'arbitrage.

En cas de **médiation**, un médiateur désigné par la CLI aide le locateur et le locataire à trouver une solution acceptable pour les deux.

En cas d'**arbitrage**, une audience est habituellement tenue. Un **membre** de la CLI rend une décision fondée sur le témoignage présenté par le locateur et le locataire et délivre ensuite une ordonnance. Cette ordonnance est la version finale et écrite de la décision rendue par le membre.

La CLI renseigne également les locateurs et les locataires sur leurs obligations et leurs droits respectifs prévus par la Loi.

La convention de location

Pour la plupart des conventions de location conclues le 30 avril 2018 ou après cette date, le locateur doit utiliser le formulaire intitulé [Convention de location à usage d'habitation \(bail type\)](#). Si le locateur ne fournit pas au locataire le bail type, le locataire peut lui demander de le faire.

Le locateur doit remettre au locataire une copie de tout bail écrit dans les 21 jours qui suivent la date où le locataire l'a signé.

Le bail ne doit renfermer aucune condition qui ne soit pas conforme à la Loi. Si une condition du bail n'est pas conforme à la Loi, la CLI ne la mettra pas en application.

Le locateur doit également remettre à tout nouveau locataire de l'information sur leurs droits et responsabilités respectifs et sur le rôle de la CLI. Le locateur doit remettre cette information au locataire dès le début de la location ou avant. Le locateur devrait utiliser la brochure [Renseignements pour les nouveaux locataires](#) pour transmettre cette information au locataire.

Le loyer

Le loyer d'un nouveau locataire

Dans le cas d'une nouvelle location, le locateur et le locataire s'entendent au départ sur le montant du loyer et sur les services dont le locateur assume le coût (par exemple, le stationnement, la câblodistribution, le chauffage, l'électricité).

En règle générale, le locateur ne peut pas augmenter le loyer d'un nouveau locataire avant une période d'au moins 12 mois.

Le dépôt de garantie

Le locateur peut demander à un nouveau locataire de lui verser un dépôt de garantie au moment de l'entrée en vigueur de la location ou avant celle-ci. Si le locataire verse un loyer mensuel, le montant du dépôt de garantie ne doit pas dépasser un mois de loyer. Dans le cas d'une location à la semaine, le montant du dépôt de garantie ne doit pas dépasser une semaine de loyer.

Le dépôt de garantie ne peut servir qu'à couvrir le loyer pour le dernier mois ou la dernière semaine d'occupation du logement par le locataire. Le locateur ne peut pas utiliser le dépôt pour quoi que ce soit d'autre, par exemple pour couvrir le coût de la réparation de dommages causés au logement.

Si le locateur donne un avis d'augmentation de loyer au locataire, il peut également demander au locataire d'augmenter le dépôt de garantie du même montant.

Le locateur doit verser chaque année les intérêts sur le dépôt de garantie. La Loi stipule que le taux d'intérêt est le même que le taux légal d'augmentation du loyer (voir la section Le taux légal d'augmentation du loyer ci-dessous).

Les chèques postdatés et les paiements automatiques

Lorsqu'un locateur et un nouveau locataire concluent une convention de location, ils discutent habituellement du mode de paiement du loyer.

Bien que le locateur et le locataire puissent s'entendre sur le fait que le loyer sera payé par chèques postdatés ou par paiements automatiques (tels que le virement direct du compte du locataire ou le prélèvement sur une carte de crédit), le locateur ne peut pas exiger que le locataire emploie l'une ou l'autre de ces méthodes pour payer son loyer.

Une fois le mode de paiement du loyer convenu, il ne peut pas changer sans le consentement du locateur et du locataire.

Les reçus de loyer

Le locateur doit remettre au locataire un reçu pour tout paiement de loyer, dépôt de garantie ou autre frais versé, si le locataire lui en fait la demande.

Le locateur doit également remettre à un ancien locataire un reçu de loyer, si le locataire lui en fait la demande dans les 12 mois qui suivent la fin de la location.

Le locateur ne peut pas exiger de paiement en échange de ces reçus.

L'augmentation du loyer

En règle générale, le locateur est en droit d'augmenter le loyer si au moins 12 mois se sont écoulés depuis que le locataire a emménagé dans le logement ou depuis la dernière augmentation.

Le locateur doit donner au locataire un préavis par écrit d'au moins 90 jours avant d'augmenter le loyer. La CLI met à la disposition des locateurs des formulaires servant à donner ce préavis (formulaires N1, N2 ou N3).

Le taux légal d'augmentation du loyer

Le montant maximum de l'augmentation de loyer que peut exiger le locateur sans obtenir l'approbation de la CLI correspond au taux légal d'augmentation du loyer.

Chaque année, le gouvernement de l'Ontario fixe le taux légal d'augmentation du loyer. Ce taux est basé sur l'indice des prix à la consommation.

Le gouvernement fait connaître le taux légal d'augmentation au plus tard le 31 août de chaque année. Ce taux s'applique aux augmentations qui prendront effet le 1^{er} janvier de l'année suivante ou après cette date.

Si l'augmentation demandée par le locateur ne dépasse pas le taux légal, le locateur peut augmenter le loyer sans l'approbation de la CLI. Toutefois, si l'augmentation demandée dépasse le taux légal, le locateur est tenu d'obtenir l'approbation de la CLI.

Les augmentations de loyer supérieures au taux légal

Le locateur peut demander par requête à la CLI de rendre une ordonnance lui permettant d'augmenter le loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal dans les cas suivants :

- le locateur fait face à une augmentation importante de ses frais attribuables à des redevances et impôts municipaux;
- le locateur a fait des réparations ou des rénovations majeures (ce qui constitue les dépenses en immobilisations); ou
- le locateur a engagé des frais d'exploitation au titre de services de sécurité rendus par des personnes qui ne sont pas ses employées.

Toute augmentation de loyer justifiée par des dépenses en immobilisations ou des services de sécurité ne peut pas dépasser le taux légal d'augmentation du loyer de plus de 3 %. Si le locateur justifie une augmentation qui dépasse le taux légal de plus de 3 %, cette augmentation peut être échelonnée sur trois ans, à un taux maximal de 3 % de plus que le taux légal annuel. Il n'y a toutefois aucune limite à l'augmentation applicable pour tenir compte de la hausse des redevances et impôts municipaux ou des services d'utilité publique.

Certaines règles s'appliquent aux augmentations de loyer attribuables aux dépenses en immobilisations :

1. Le locateur doit mettre à la disposition des locataires soumis à l'augmentation de loyer un exemplaire de tous les documents qui accompagnent la requête présentée à la CLI.
2. Avant de transmettre ces dépenses aux locataires, la CLI déterminera si les travaux sont réellement nécessaires.
3. Si la CLI détermine qu'il y a de sérieux problèmes d'entretien dans le logement ou l'immeuble, ou si le locateur ne s'est pas conformé à un ordre de réparer un ascenseur provenant de la CLI, de la municipalité ou de la Technical Standards and Safety Authority, elle peut :
 - refuser la requête du locateur; ou

- exiger que le locateur prouve que les problèmes ont été réglés avant de pouvoir imposer l'augmentation approuvée aux locataires.

Le locateur et le locataire peuvent s'entendre sur une augmentation de loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal s'ils conviennent que le locateur effectuera d'importants travaux de réparation ou de rénovation, qu'il achètera de l'équipement neuf ou qu'il fournira un nouveau service au locataire.

Cette entente doit être conclue par écrit. Le formulaire à remplir pour convenir d'augmenter le loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal (Formulaire N10) est disponible auprès de la CLI. Une telle augmentation ne peut pas dépasser un pourcentage supérieur de 3 % au taux légal.

Si le locateur et le locataire s'entendent sur une augmentation de loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal, le locateur n'est pas tenu de présenter une requête à la CLI pour faire approuver l'augmentation.

Le locataire a cinq jours après avoir signé le formulaire pour changer d'avis et faire savoir au locateur par écrit qu'il n'est pas d'accord avec l'augmentation.

Quand il y a lieu de réduire le loyer

Le locateur est tenu de réduire le loyer dans les cas suivants :

- certaines dépenses en immobilisations ont été entièrement acquittées (cette situation s'applique uniquement aux locataires qui occupent le logement dans lequel ils vivaient lorsque la CLI a approuvé l'augmentation de loyer en raison de dépenses en immobilisations);
- les impôts fonciers municipaux du locateur ont été réduits d'un pourcentage supérieur au taux prescrit, ce qui donne lieu automatiquement à une réduction du loyer.

Le locataire peut présenter une demande de réduction de loyer à la CLI dans les cas suivants :

- les redevances ou impôts fonciers municipaux applicables au logement ont diminué;
- le locateur a réduit ou supprimé un service fourni au locataire sans pour autant réduire son loyer; ou
- le locateur n'a pas tenu un engagement qu'il a pris dans une convention visant à augmenter le loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal.

L'entretien et les réparations

Les responsabilités du locateur

Le locateur est responsable du bon entretien de ses logements locatifs. Il doit respecter toutes les normes de salubrité, de sécurité et d'entretien, ainsi que les normes relatives à l'habitation prévues par les lois provinciales et les règlements municipaux.

Cette règle s'applique même si le locataire savait qu'il y avait un problème au moment de louer le logement.

Le locataire peut présenter une requête à la CLI si le locateur manque à ses devoirs en matière d'entretien. Si la CLI reconnaît que le locateur manque effectivement à ses devoirs, elle peut avoir recours à un certain nombre de mesures. Par exemple, elle peut ordonner que le locataire soit autorisé à payer une partie ou la totalité de son loyer seulement après que le locateur ait effectué des réparations. Ou encore, elle peut interdire au locateur d'augmenter le loyer avant d'avoir résolu les problèmes d'entretien graves.

Les responsabilités du locataire

Le locataire doit garder son logement propre, selon ce que la plupart des gens considèrent comme une propreté ordinaire ou normale.

Le locataire est tenu de réparer ou de payer tout dommage qu'il a causé au logement ou qu'un de ses invités ou toute autre personne vivant dans le logement a causé. Cela inclut les dommages au logement comme tel ainsi que les dommages causés aux zones communes telles que les corridors, les ascenseurs, les escaliers, les voies d'accès pour autos et le stationnement.

Que les dommages soient causés intentionnellement ou par négligence, le locataire en est responsable. Il n'a toutefois pas la responsabilité de réparer les dommages causés par l'usure normale. Par exemple, si la moquette devient usée à la suite de nombreuses années d'utilisation normale, le locataire n'est pas obligé de la remplacer.

Le locateur peut présenter une requête à la CLI si le locataire n'a pas réparé les dommages qu'il a causés. Si la CLI reconnaît que le locataire est effectivement responsable des dommages, elle peut ordonner que le locataire assume le coût des réparations et peut même ordonner l'expulsion du locataire.

Le locataire ne doit jamais retenir une partie de son loyer sous prétexte que son logement ou son immeuble est mal entretenu ou que des réparations indispensables n'ont pas été faites. S'il retient une partie de son loyer sans l'autorisation de la CLI, le locataire court le risque de se faire expulser.

Les services essentiels

Le locateur n'a pas le droit de couper ou d'entraver la fourniture d'un des services essentiels suivants pendant que le locataire occupe le logement :

- chauffage (du 1^{er} septembre au 15 juin)
- électricité
- combustible (comme le gaz naturel ou le mazout)
- eau chaude ou eau froide

Autres renseignements sur l'entretien et les réparations

Pour obtenir plus de renseignements veuillez lire la brochure intitulée **Entretien et réparations**.

L'entrée dans un logement locatif

Entrée sans préavis écrit

Le locateur peut entrer dans le logement du locataire sans lui donner de préavis écrit dans les cas suivants :

- en **cas d'urgence**, par exemple en cas d'incendie;
- s'il obtient le consentement du locataire au moment d'entrer;
- si une personne pensionnaire dans une maison de soins a accepté par écrit que le locateur vérifie son état à intervalles réguliers.

Le locateur est autorisé à entrer dans le logement locatif entre **8 h et 20 h** sans donner de préavis écrit dans les cas suivants :

- la convention de location exige que le locateur nettoie le logement - à moins que la convention ne précise des heures différentes pour le nettoyage;
- le locateur ou le locataire a remis un avis de résiliation ou encore, ils ont convenu de terminer la location et le locateur veut montrer le logement à une personne intéressée à le louer (dans ce cas, le locateur n'est pas obligé de donner de préavis, mais il doit essayer d'informer le locataire de son intention d'entrer dans le logement pour cette raison).

Entrée avec préavis de 24 heures

Le locateur peut entrer dans le logement locatif entre **8 h et 20 h**, à condition de donner un préavis écrit de 24 heures au locataire :

- pour effectuer des réparations ou d'autres travaux dans le logement;
- pour effectuer une inspection raisonnable du logement dans le but de déterminer s'il doit faire des réparations;
- pour permettre à un créancier hypothécaire ou à un assureur éventuel de l'ensemble d'habitation d'examiner le logement;

- pour permettre à un acheteur éventuel d'examiner le logement (remarque : la Loi autorise également les agents et les courtiers immobiliers à entrer dans le logement pour cette raison s'ils ont une autorisation écrite du locateur);
- pour permettre à un ingénieur, un architecte ou toute autre personne compétente d'inspecter le logement en vue d'une conversion proposée aux termes de la *Loi de 1998 sur les condominiums*;
- pour tout motif raisonnable précisé dans la convention de location.

L'avis doit renfermer la raison pour laquelle le locateur veut entrer dans le logement et doit préciser l'heure entre 8 h et 20 h à laquelle le locateur entrera dans le logement. Si le locateur donne au locataire le préavis en bonne et due forme, il peut rentrer dans le logement même si le locataire n'y est pas.

La résiliation de la location

Le renouvellement du bail

L'expiration d'un bail n'oblige pas automatiquement le locataire à quitter son logement. Un nouveau bail peut être conclu. Le locateur et le locataire peuvent également s'entendre pour renouveler le bail pour une autre période déterminée.

En l'absence d'un nouveau bail, le locataire a le droit de rester dans son logement :

- en tant que locataire au mois, s'il payait son loyer tous les mois avant que le bail n'expire; ou
- en tant que locataire à la semaine, s'il payait son loyer chaque semaine avant que le bail n'expire.

Si le locataire reste dans le logement en tant que locataire au mois ou à la semaine, toutes les conditions du bail continuent de s'appliquer, autant au locateur qu'au locataire. Toutefois, le locateur peut augmenter le loyer du taux autorisé par la Loi.

Si le locataire veut quitter son logement

Le locataire qui a l'intention de quitter son logement doit en avertir son locateur par écrit. Le formulaire à remplir pour donner cet avis (Formulaire N9) est disponible auprès de la CLI. Le délai de préavis à respecter dépend du type de location :

Si le locataire :	il doit donner un préavis :	et la date de résiliation doit tomber :
paie son loyer à la journée ou à la semaine	d'au moins 28 jours	le dernier jour de la période de location hebdomadaire. (Cette disposition s'applique uniquement à la location à la semaine.)
paie son loyer au mois	d'au moins 60 jours	à la fin de la période de location mensuelle.
a un bail à terme fixe	d'au moins 60 jours	pas plus tôt que le dernier jour de son bail.

Le locataire et le locateur peuvent convenir de mettre fin à une location avant le terme exigé par la convention. Ils peuvent conclure une entente verbale pour en mettre fin, mais il est préférable d'avoir une entente par écrit. Dans ces cas, ni le locataire ni le locateur n'est obligé de donner d'avis de résiliation.

Les pensionnaires d'une maison de soins peuvent résilier leur location avant le terme, à condition d'avoir donné un préavis écrit d'au moins 30 jours au locateur.

La cession du bail et la sous-location

Dans certains cas, le locataire peut transférer son droit d'occuper un logement à une autre personne. C'est ce que l'on appelle une **cession**. Lorsqu'il y a cession, la nouvelle personne prend la place du locataire et toutes les conditions énoncées dans la convention de location restent les mêmes.

Il y a **sous-location** lorsqu'un locataire quitte son logement, laisse une autre personne l'occuper pour une période donnée, puis revient y vivre avant la conclusion du terme de la location. Pendant la période de sous-location, les conditions de la convention de location et la relation locateur-locataire demeurent inchangées.

Le locataire doit avoir l'autorisation du locateur pour céder ou sous-louer son logement. Dans les deux cas, le locateur doit avoir de bonnes raisons de donner son refus.

Règles applicables aux locations spéciales

Certains locataires n'ont pas le droit de céder ou de sous-louer leur logement. C'est le cas, par exemple, des locataires qui sont concierges, des locataires qui vivent dans un logement subventionné, public ou à but non lucratif, ou des locataires vivant dans un logement fourni par un établissement d'enseignement où ils travaillent ou étudient.

Pour obtenir plus de renseignements sur la cession d'une location, lisez la brochure intitulée **Comment un locataire peut résilier une location**.

La résiliation de la location par le locateur

Le locateur ne peut résilier une location que pour les motifs autorisés par la Loi.

Le locateur doit tout d'abord donner au locataire un avis écrit indiquant qu'il veut que le locataire déménage. Les formulaires que le locateur doit remplir pour donner un avis de résiliation de la location sont disponibles auprès de la CLI.

Si le locataire ne déménage pas après avoir reçu l'avis de résiliation donné par le locateur, celui-ci peut demander par requête à la CLI de résilier la location. La CLI tiendra une audience et décidera ensuite s'il y a lieu de résilier la location. Le locateur et le locataire peuvent être présents à l'audience et faire valoir leur point de vue respectif devant un membre de la CLI.

Motifs d'expulsion fondés sur le comportement du locataire

La Loi autorise le locateur à donner un avis d'expulsion au locataire si le locataire, un de ses invités ou une autre personne vivant dans le logement fait quelque chose qu'il ne devrait pas faire ou ne fait pas quelque chose qu'il devrait faire, par exemple :

- ne pas payer le montant intégral du loyer;
- continuellement payer le loyer en retard;
- causer des dommages au logement;
- mener des activités illicites;
- nuire à la sécurité des autres;
- gêner d'autres locataires ou le locateur dans la jouissance de leur logement;
- permettre à un trop grand nombre de personnes d'habiter dans le logement (« surpeuplement »);
- ne pas déclarer tout son revenu alors qu'il habite dans un logement subventionné.

Dans certains cas, le locateur peut donner un avis d'expulsion au locataire en raison de la présence, de la maîtrise ou du comportement d'un animal de compagnie, notamment si l'animal cause des dommages au logement.

Autres motifs d'expulsion

Il existe des motifs d'expulsion qui n'ont rien à voir avec la conduite du locataire. Par exemple :

- le locateur veut occuper le logement lui-même ou le faire occuper, à des fins d'habitation, par un membre de sa famille immédiate ou par une personne offrant des services en matière de soins;

- le locateur a accepté de vendre le logement et l'acheteur veut posséder la totalité ou une partie des lieux pour son usage personnel ou pour l'usage d'un membre de sa famille immédiate ou d'une personne offrant des services en matière de soins;
 - le locateur prévoit faire d'importants travaux de réparation ou de rénovation pour lesquels il doit obtenir un permis de construire et qui exigent que le logement soit vide;
 - le locateur prévoit démolir le logement ou l'ensemble d'habitation;
 - le pensionnaire d'une maison de soins occupait le logement uniquement pour y recevoir des services thérapeutiques ou de réadaptation, et le programme de thérapie ou de réadaptation est terminé;
 - le pensionnaire d'une maison de soins a besoin de services plus intensifs que ceux que le locateur peut lui offrir ou, au contraire, n'a plus besoin du niveau de soins offert par le locateur.
-

Communiquer avec la Commission de la location immobilière

Téléphoner

sans frais : 1 888 332-3234

région de Toronto : 416 645-8080

ATS : le Service de relais Bell au 1 800 268-9242

Visiter notre site web au : tribunauxdecisionnelsontario.ca/cli

Visiter un des bureaux de la CLI. Pour les adresses et les heures d'ouverture, visitez notre [site web](#) ou téléphonez les numéros ci-dessus.

Dernière mise à jour : janvier 2019