



Tribunaux décisionnels Ontario

Commission de la location immobilière

Renseignements sur les requêtes en augmentation de loyer supérieure au taux légal

Requêtes en augmentation de loyer supérieure au taux légal

En général, un locateur peut uniquement augmenter le loyer d'un pourcentage correspondant au taux légal d'augmentation des loyers. Cependant, dans certaines circonstances, le locateur peut demander par requête à la Commission de la location immobilière, (la Commission) d'autoriser une augmentation de loyer qui est supérieure au taux légal.

Qu'est-ce que le taux légal d'augmentation des loyers?

Chaque année, le gouvernement de l'Ontario annonce le taux légal d'augmentation des loyers de la province pour l'année suivante. Le taux légal est le montant maximal qu'un locateur peut ajouter au loyer d'un locataire actuel sans obtenir l'autorisation de la Commission.

Pour de plus amples renseignements sur le taux légal, veuillez consulter la brochure intitulée **Taux d'augmentation légal des loyers pour l'an 2007** sur le site Web de la Commission à tribunauxdecisionnelsontario.ca/cli.

Quand un locateur peut-il présenter une requête en augmentation de loyer supérieure au taux légal?

Un locateur peut demander une augmentation de loyer supérieure au taux légal pour les raisons suivantes :

- Les frais du locateur pour les redevances et impôts municipaux ont subi une augmentation « extraordinaire ». (Pour une explication du terme « extraordinaire », consultez la section intitulée « **Qu'est-ce qu'une augmentation *extraordinaire* des frais pour les impôts?** » à la page 2.)
- Le locateur a effectué, à l'égard de l'immeuble ou de logements individuels, des travaux de rénovation, de réparation ou de remplacement ou de nouveaux agrandissements qui sont extraordinaires ou importants. Ce genre de travaux constitue une « dépense en immobilisations ». (Pour des précisions, consultez la section intitulée « **Définition d'une dépense en immobilisations** » à la page 2.)
- Les frais du locateur pour les services de sécurité ont augmenté ou le locateur a commencé à fournir des services de sécurité pour la première fois. (Consultez la section intitulée « **Services de sécurité** » à la page 4 pour de plus amples renseignements sur les services de sécurité.)

Qu'est-ce qu'une augmentation extraordinaire des frais pour les impôts?

Une augmentation des frais à l'égard des impôts est considérée comme « extraordinaire » si elle est supérieure au taux légal plus 50 pour 100 de ce taux. Le taux légal utilisé pour déterminer si l'augmentation est extraordinaire est le taux légal de l'année civile au cours de laquelle entre en vigueur la première augmentation de loyer demandée dans la requête.

Exemple : Si la première augmentation de loyer demandée dans la requête entre en vigueur le 1^{er} septembre 2007, le taux légal pour 2007, soit 2,6 %, est utilisé. Le calcul suivant peut servir à déterminer quelle doit être l'augmentation pour être considérée comme « extraordinaire » :

$$2,6 \% \times 0,50 (50 \%) = 1,3 \%,$$
$$2,6 \% + 1,3 \% = 3,9 \%.$$

Si l'augmentation des frais pour les impôts est supérieure à 3,9 %, elle est considérée comme « extraordinaire ».

Dépenses en immobilisations

Au moment de décider d'autoriser ou non une dépense en immobilisations, la Commission doit examiner :

- si les travaux satisfont à la définition d'une dépense en immobilisations figurant dans le règlement pris en application de la Loi;
 - quand les travaux ont été effectués;
 - si les travaux sont « admissibles »;
 - lorsqu'une chose a été remplacée, si elle avait besoin de l'être.
-

Définition d'une dépense en immobilisations

Une dépense en immobilisations est une dépense engagée pour des travaux de rénovation, de réparation ou de remplacement ou de nouveaux agrandissements qui sont extraordinaires ou importants et dont les avantages escomptés s'étendent sur au moins cinq ans.

Mais elle exclut toutefois une dépense pour :

- des travaux courants ou ordinaires;
 - l'entretien régulier;
 - des travaux qui sont de nature essentiellement esthétique;
 - des travaux conçus pour augmenter le niveau de prestige ou de luxe offert par l'ensemble d'habitation.
-

Quand les travaux ont-ils été effectués?

Les dépenses en immobilisations doivent viser des travaux qui ont été achevés et payés au cours de la période de 18 mois se terminant 90 jours avant la date de la première augmentation de loyer demandée dans la requête.

Exemple : Si la date de la première augmentation de loyer demandée dans une requête est le 1^{er} septembre 2007, le locateur doit avoir achevé et payé les travaux au plus tard le 3 juin 2007. De plus, dans ce cas, le locateur ne peut demander une dépense en immobilisations pour des travaux achevés avant le 3 décembre 2005.

Dépenses en immobilisations admissibles

Aux termes de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (LLUH), une dépense en immobilisations doit être « admissible ». Une dépense en immobilisations est admissible si, soit :

- elle est nécessaire pour protéger ou rétablir l'intégrité matérielle de l'ensemble d'habitation;
- elle est nécessaire pour respecter les normes de salubrité et de sécurité et les normes relatives à l'habitation;
- elle est nécessaire pour maintenir des installations de plomberie sanitaire, de chauffage, de ventilation ou de conditionnement de l'air ou des installations mécaniques ou électriques;
- elle offre des moyens d'accès aux personnes atteintes d'une invalidité;
- elle favorise l'économie d'énergie ou la conservation de l'eau;
- elle maintient ou améliore la sécurité de l'ensemble d'habitation.

Exception : Une dépense en immobilisations n'est pas « admissible » si elle sert à remplacer quelque chose qui n'avait pas besoin d'être remplacé. Pour de plus amples renseignements, voir ci-dessous.

Est-ce que la chose avait besoin d'être remplacée?

En général, une dépense en immobilisations n'est pas « admissible » si elle sert à remplacer quelque chose qui n'avait pas besoin d'être remplacé.

Pendant, même si une chose n'avait pas besoin d'être remplacée, elle peut quand même être jugée admissible si son remplacement favorise :

- les moyens d'accès pour les personnes atteintes d'une invalidité;
 - l'économie d'énergie ou la conservation de l'eau;
 - la sécurité de l'ensemble d'habitation.
-

Services de sécurité

Un locateur peut présenter une requête fondée sur les frais liés aux services de sécurité de l'ensemble d'habitation. Toutefois, ces services ne peuvent pas être fournis par un employé du locateur et ils doivent continuer d'être fournis au moment de l'audience. Les frais d'établissement des services et l'augmentation des frais d'exploitation peuvent être autorisés.

Quels renseignements le locateur doit-il fournir dans la requête?

Le locateur doit fournir dans la formule de requête des renseignements détaillés concernant les frais. Il doit également déposer une preuve montrant qu'il a payé ces frais. Il peut s'agir d'une facture d'un entrepreneur indiquant le montant demandé pour des travaux de réparation importants et des chèques payés prouvant que le locateur a payé le montant des factures.

Si la requête du locateur vise des travaux d'immobilisations, le locateur doit fournir à la Commission deux copies de la requête et des documents à l'appui. Il doit également fournir à la Commission une copie électronique des documents à l'appui.

Les locataires peuvent se rendre dans le bureau de la Commission pour examiner les documents déposés par le locateur avec la requête. Les locataires doivent avoir le numéro de dossier de la requête et une pièce d'identité quand ils se présentent au bureau de la Commission. Dans certaines situations, le locateur peut aussi être tenu de mettre une copie du dossier à la disposition des locataires. (Pour des précisions, consulter la section intitulée « **Examen du dossier de la requête** » à la page 6.)

Quels autres éléments la Commission peut-elle prendre en considération lorsqu'elle décide de la requête

La Commission peut examiner si :

- les sommes réclamées incluent des pénalités pour des paiements tardifs;
 - les frais du travail du locateur sont raisonnables;
 - les frais ont déjà été pris en compte dans une requête antérieure;
 - il existe de graves problèmes d'entretien dans l'ensemble d'habitation.
-

Qu'arrive-t-il si le membre conclut qu'il existe de graves problèmes d'entretien?

Si le membre conclut qu'il existe de graves problèmes d'entretien, il peut rejeter la requête concernant le ou les logements locatifs touchés par les problèmes d'entretien.

Le membre peut aussi rendre une ordonnance précisant que l'augmentation de loyer supérieure au taux légal ne peut entrer en vigueur jusqu'à ce que la Commission soit convaincue que les travaux dans le ou les logements locatifs touchés ont été terminés.

Comment les locataires peuvent-ils se préparer pour l'audience

Que se passe-t-il après que le locateur dépose sa requête?

La Commission fixe la date d'une audience. Une fois cette date fixée, la Commission ordonne généralement au locateur de remettre une copie de la requête et de l'Avis d'audience aux locataires dont les logements sont visés par la requête.

Il y a deux sortes d'audience : les audiences orales et les audiences écrites.

Il est plus probable que la Commission tienne une **audience orale** lorsque la requête vise des frais liés à des dépenses en immobilisations ou à des services de sécurité.

Il arrive souvent que la Commission tienne une **audience écrite** lorsque la requête du locateur vise uniquement une augmentation des frais liés aux impôts.

Dans une **audience orale**, le locateur et les locataires comparaissent devant un membre de la Commission. L'Avis d'audience précise le moment et le lieu de l'audience.

Dans une **audience écrite**, le locateur et les locataires déposent des preuves et présentent par écrit des observations concernant la requête. Un membre de la Commission rend ensuite sa décision sans que les parties comparaissent en personne devant lui. Les dates limites de dépôt des preuves auprès de la Commission sont précisées dans l'Avis d'audience écrit.

Comment les locataires peuvent-ils se préparer pour l'audience?

En vue de se préparer pour l'audience, les locataires peuvent :

- examiner les documents figurant dans le dossier de la requête présentée par le locateur;
- nommer un porte-parole représentant tous les locataires ou, si les locataires le désirent, retenir les services d'un représentant qui agira en leur nom; (Pour des précisions, consulter la section intitulée « **Porte-parole/Représentant** » à la page 6.)

Comment les locataires peuvent-ils se préparer pour l'audience? (suite)

- préparer et apporter avec eux toute preuve susceptible d'appuyer leur position, en apportant à l'audience trois copies de toute pièce (factures, photos, etc.) à l'appui.

Examen du dossier de la requête

Les locataires peuvent examiner les documents qui se trouvent dans le dossier de la requête présentée par le locateur afin de comprendre la requête et de vérifier ce que le locateur réclame. Par exemple, si le locateur prétend que le parc de stationnement à étages a été rénové, les locataires sauraient si ces travaux ont été effectués ou non.

Le locateur et les locataires peuvent aussi convenir que le locateur fournira aux locataires une photocopie des documents accompagnant la requête. Le locateur ne peut demander plus que les frais de photocopie engagés.

À la demande du locataire, le propriétaire doit fournir une copie électronique des pièces justificatives. En outre, si le locateur a un bureau, les locataires peuvent y examiner gratuitement les documents.

Porte-parole/ Représentant

Les locataires peuvent retenir les services d'un avocat ou d'un représentant pour les représenter. Pour ce faire, ils doivent prendre les dispositions nécessaires le plus tôt possible. Si les locataires de l'ensemble désirent se regrouper et désigner un porte-parole, ils doivent le faire rapidement. Il est essentiel que les locataires et leurs représentants soient prêts à présenter leur cause le jour de l'audience. Il est possible qu'une demande d'ajournement de l'audience ne soit pas accordée.

Les locataires qui ne peuvent assister à l'audience doivent remettre à la personne qui les représente une autorisation écrite à cet effet. La Commission peut procéder à l'audition de la requête même si aucun des locataires n'assiste à l'audience.

Qu'est-ce que les locataires peuvent faire d'autre pendant l'audience?

Les locataires doivent arriver à l'audience prêts à présenter les preuves appuyant leur position. Les locataires pourront poser des questions au locateur au cours de l'audience et présenter des preuves expliquant pourquoi la requête du locateur devrait être refusée.

**Services
d'interprétation**

La Commission offre des services en français aux parties à une requête qui le demandent ou si la requête est déposée en français et que l'adresse du logement locatif ou de la partie se trouve dans une région désignée aux termes de la *Loi sur les services en français*.

La Commission peut aussi obtenir des services d'interprétation gestuelle pour une partie qui en a besoin.

L'audience

**Le jour de
l'audience**

La personne qui préside l'audience orale est un **membre** de la Commission. La personne qui dépose la requête est le **requérant** et les autres personnes nommées dans la requête sont les **intimés**. Pour ce genre de requête, le requérant est le locateur, et les intimés sont les locataires. Le requérant et les intimés sont les **parties** à la requête.

Les parties peuvent plaider leur propre cause au cours de l'audience ou se faire représenter par une personne (p. ex. agent, avocat, parajuriste, ami, membre de la famille).

Les parties peuvent aussi être accompagnées de toute personne pouvant servir de témoin pour appuyer leur cause.

Dans la plupart des bureaux, un **médiateur** de la Commission sera également présent à l'audience pour aider les parties à prendre leurs propres décisions et à arriver à une entente eux-mêmes, au lieu que les décisions soient prises pour eux par un membre (voir ci-dessous).

Tentative de
résoudre la
requête par une
entente

En général, après leur arrivée, les parties rencontrent un médiateur de la Commission pour discuter de la requête et voir si, avec l'aide du médiateur, elles peuvent régler la requête grâce à une entente.

Le médiateur aidera les parties à cerner toute question qu'elles pourraient avoir et à en discuter, de même qu'à trouver elles-mêmes des solutions et parvenir à une entente qui réglerait la requête.

Si les parties parviennent à une entente, elles peuvent présenter les conditions de leur entente par écrit au membre de la Commission, et demander à ce dernier de rendre une ordonnance sur consentement fondée sur les conditions de leur entente.

Si les parties ne parviennent pas à une entente, elles peuvent mettre un terme au processus de médiation en tout temps, et se rendre en salle d'audience afin que la requête soit tranchée par le membre.

(Pour plus de renseignements sur la médiation, consultez la brochure « *Médiation par la Commission* » sur le site Web de la Commission : tribunauxdecisionnelsontario.ca/cli)

Que se passe-t-il au cours de l'audience?

À l'audience, le locateur peut le premier expliquer au membre pourquoi il convient de lui accorder l'augmentation de loyer supérieure au taux légal. Le locateur (ou son représentant) indique les travaux donnant lieu à des dépenses en immobilisations qui ont été effectués et/ou le genre d'augmentation des frais d'exploitation qu'il a subie. Il fournit son témoignage et fait comparaître tout témoin éventuel.

Les locataires peuvent ensuite poser des questions au locateur et à ses témoins afin d'éclaircir un point, d'obtenir des précisions ou de soulever un problème éventuel. Le but de cet interrogatoire n'est pas de se disputer avec le locateur ou ses témoins, mais de mettre en question quelque chose que le locateur ou son représentant a dit plus tôt pendant l'audience.

Les locataires peuvent alors exposer leur cause, fournir toute preuve à l'appui et faire comparaître tout témoin éventuel.

Une fois que les locataires ont terminé, le locateur peut interroger le(s) locataire(s) et leurs témoins.

Le membre peut également poser des questions aux parties ou à leurs témoins pendant l'audience.

Lorsque le locateur et les locataires ont terminé de témoigner et de présenter leurs observations, ils ont la possibilité de faire une déclaration finale résumant leur position. Ils peuvent aussi indiquer au membre la décision que selon eux devrait être rendue en fonction des preuves fournies lors de l'audience.

Au sujet du loyer

Quel loyer le locataire devrait-il payer avant que l'ordonnance soit rendue?

Pour que le locateur puisse percevoir le montant qu'il demande à la Commission d'approuver, il doit avoir donné aux locataires un Avis d'augmentation de loyer indiquant le loyer plus élevé. Cependant, les locataires ne sont pas tenus de payer ce loyer plus élevé à moins qu'il soit approuvé et qu'une ordonnance soit rendue.

Toute augmentation de loyer autorisée dans une ordonnance ne peut être appliquée à un nouveau locataire ayant emménagé dans le logement après la date limite à laquelle le locateur pouvait présenter sa requête. Cette date limite est 90 jours avant la date de la première augmentation de loyer demandée dans la requête.

Existe-t-il une limite à l'augmentation de loyer que le locateur sera autorisé à demander?

La partie de l'augmentation de loyer visant les dépenses en immobilisations et les frais d'exploitation pour les services de sécurité ne peut dépasser de plus de 3 % le taux légal pour une année. Si le locateur justifie une augmentation visant des dépenses en immobilisations et des frais d'exploitation qui dépasse de plus de 3 % le taux légal, l'ordonnance précisera que le reste de l'augmentation peut être appliquée pendant chacune des deux périodes de 12 mois qui suivent sans dépasser de plus de 3 % le taux légal pour chaque année.

Aucune limite ne s'applique à l'augmentation de loyer supérieure au taux légal autorisée en raison de l'augmentation extraordinaire des frais visant les redevances et impôts municipaux.

Comment le locataire saura-t-il quel loyer payer?

Après l'audience, le membre de la Commission rédigera une décision appelée ordonnance. La Commission enverra par la poste une copie de l'ordonnance au locateur et à tous les locataires visés par la requête. L'ordonnance précisera le pourcentage d'augmentation justifié par le locateur dans la requête et à quel moment le locateur peut demander cette augmentation.

Règles différentes concernant les parcs de maisons mobiles

Si l'ensemble d'habitation est un parc de maisons mobiles et que le locateur engage des dépenses en immobilisations liées à des travaux d'infrastructure exigés par le gouvernement (travaux liés par exemple aux chemins, au réseau d'approvisionnement en eau, au réseau d'évacuation des eaux d'égout, aux systèmes d'approvisionnement en combustible, de drainage et d'électricité), l'augmentation pour ces dépenses en immobilisations n'est pas limitée à 3 %. Ce sera à la Commission de décider du pourcentage d'augmentation éventuel pouvant être demandé pour une année donnée.

Pour de plus amples renseignements

Communiquez avec la Commission de la location immobilière

Cette brochure vous offre seulement des renseignements généraux. Pour de plus amples renseignements, ou pour obtenir des exemplaires de formules et de publications de la Commission, vous pouvez :

- consulter le site web de la Commission à l'adresse suivante:
tribunauxdecisionnelontario.ca/cli;
- communiquer avec la Commission, au **416-645-8080** ou sans frais au **1-888-332-3234**;

visiter le bureau de la Commission de la location immobilière de votre région. Pour obtenir les adresses des bureaux de la Commission, veuillez consulter le site Web ou composer l'un des numéros indiqués ci-dessus.

ISBN 978-1-4606-0921-7 (Imprime)
ISBN 978-1-4606-0922-4 (HIVIL)
ISBN 978-1-4606-0923-1 (PDF)
© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2013

Available in English