



Tribunaux décisionnels Ontario

Commission de la location immobilière

Parcs de maisons mobiles et zones résidentielles à baux fonciers

Renseignements contenus dans la brochure

La *Loi sur la location à usage d'habitation* (la Loi) s'applique à la plupart des logements locatifs, y compris les parcs de maisons mobiles et les zones résidentielles à baux fonciers. Les emplacements loués dans un parc de maisons mobiles ou une zone résidentielle à baux fonciers sont couverts par la majorité des mêmes règles qui s'appliquent aux autres types de logements locatifs. Toutefois, certaines règles s'appliquent **uniquement** aux parcs de maisons mobiles et aux zones résidentielles à baux fonciers.

La présente brochure fournit des renseignements sur les règles prévues par la Loi et qui s'appliquent uniquement aux parcs de maisons mobiles et zones résidentielles à baux fonciers. Cette brochure n'offre pas de résumé complet de la Loi et son objectif n'est pas de fournir des conseils juridiques. Si vous avez besoin de plus amples renseignements sur la Loi, veuillez consulter la section **Pour de plus amples renseignements** située à la fin de cette brochure.

Sujet	Page
Droits et obligations	3
Vente ou location d'une maison mobile	4
Loyer et frais	6
Augmentations du loyer	8
Résiliation de la location	9
Renseignements complémentaires	10

À qui s'applique la Loi?

Les locateurs et locataires de la plupart des logements locatifs sont couverts par les règles prévues par la *Loi sur la location à usage d'habitation* (la Loi). Cela comprend un emplacement loué dans un parc de maisons mobiles ou une zone résidentielle à baux fonciers.

Les maisons mobiles et les maisons dans des zones résidentielles à baux fonciers appartiennent habituellement au locataire qui loue l'emplacement sur lequel la maison est située. Il y a toutefois des situations où :

**À qui
s'applique la
Loi?**
(suite)

- le locataire loue à la fois la maison et l'emplacement;
- la personne qui est propriétaire de la maison et qui loue l'emplacement du locateur peut louer la maison, auquel cas elle devient le locateur du locataire qui occupe la maison.

Un **parc de maisons mobiles** peut avoir une combinaison de logements construits sans roues ou des remorques construites avec des roues sur des emplacements couverts par la Loi. La Loi peut s'appliquer que l'emplacement soit utilisé de façon permanente ou saisonnière. Toutefois, la Loi ne s'applique pas aux emplacements suivants :

- un emplacement destiné à être utilisé par une personne en voyage ou en vacances;
- un emplacement situé dans un centre de villégiature, un camp de vacances, un terrain de camping ou un parc à roulotte qui est occupé seulement pendant une période saisonnière ou temporaire.

Une **zone résidentielle à baux fonciers** a généralement des emplacements qui sont loués par des locataires qui possèdent une maison sur l'emplacement. Une maison à bail foncier est une structure permanente. La Loi s'applique à l'emplacement d'une maison à bail foncier à moins qu'elle ne soit utilisée par des voyageurs ou des personnes en vacances.

Un parc de maisons mobiles ou une zone résidentielle à baux fonciers peut avoir une combinaison d'emplacements dont certains sont couverts par la Loi et d'autres pas.

**Requête pour
déterminer
l'application
de la Loi**

Un locataire ou un locateur qui est incertain quant à l'application de la Loi sur le logement locatif peut déposer une requête pour demander à la Commission de déterminer si la Loi s'applique. Pour présenter une requête à la Commission pour ce motif, vous devez utiliser la formule **A1 - Requête relative au champ d'application de la Loi**. Cette formule est disponible auprès de la Commission.

Droits et obligations

Règles du parc

Si le locateur d'un parc de maisons mobiles ou d'une zone résidentielle à baux fonciers a établi des règles du parc, il doit remettre une copie de ces règles à chaque locataire. Le locateur doit aussi aviser chaque locataire par écrit de toute modification aux règles du parc.

Si un locateur ne remet pas au locataire une copie des règles du parc ou s'il ne l'informe pas par écrit des éventuelles modifications, le locataire peut refuser de payer son loyer jusqu'à ce que le locateur lui donne les renseignements. Toutefois, une fois que le locateur donne les renseignements au locataire, le locataire devra payer le montant retenu du loyer. Si le locataire ne verse pas au locateur le montant retenu, le locateur peut remettre au locataire un avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer.

Entretien et réparations

Toutes les règles concernant l'entretien et les réparations qui s'appliquent aux autres locataires et locateurs s'appliquent aussi aux parcs de maisons mobiles et zones résidentielles à baux fonciers. Ces règles sont expliquées dans la brochure de la Commission intitulée **Entretien et réparations**. Cette brochure est disponible auprès de la Commission.

Dans un parc de maisons mobiles ou une zone résidentielle à baux fonciers, le locateur a les responsabilités supplémentaires suivantes :

- enlever ou éliminer les ordures ou s'assurer d'avoir des mesures en place pour que les ordures soient enlevées ou éliminées régulièrement;
- garder en bon état les chemins dans le parc de maisons mobiles ou la zone résidentielle;
- déneiger les chemins;
- garder en bon état le réseau d'approvisionnement en eau, le réseau d'évacuation des eaux d'égout ainsi que les systèmes d'approvisionnement en combustible, de drainage et d'électricité du parc ou de la zone résidentielle;
- garder en bon état les terrains ainsi que les immeubles, les constructions, les clôtures et l'équipement qui sont destinés à l'usage commun des locataires;
- réparer tout dommage que le locateur cause aux biens d'un locataire (y compris la maison mobile) intentionnellement ou par sa négligence.

Entrepreneurs, gens de métier, équipement

Le locataire a le droit d'acheter les biens ou les services de la personne de son choix. Le locateur peut toutefois établir des normes **raisonnables** en ce qui concerne l'équipement des maisons mobiles.

Vente ou location d'une maison mobile

Vente de la maison

Le locataire a le droit de vendre une maison mobile ou une maison à bail foncier dont il est propriétaire.

Le locateur ne peut obliger le locataire à le choisir comme représentant pour la vente de la maison. Toutefois, le locataire et le locateur peuvent **s'entendre** pour que le locateur agisse comme représentant, mais cette entente doit être écrite et elle ne doit pas faire partie de la convention de location entre le locataire et le locateur.

La partie d'une convention de location qui contient une disposition exigeant que le locateur soit le représentant du locataire pour la vente de la maison est nulle et n'engage pas le locataire.

Droit de première option

La convention de location entre le locataire et le locateur peut comprendre une clause ou condition selon laquelle le locateur a le droit de se voir offrir le premier l'achat de l'habitation que veut vendre le locataire. C'est ce qu'on appelle le « droit de première option ».

Si cette exigence est prévue dans un contrat de location et si le locataire reçoit une offre acceptable pour acheter la maison, le locataire doit :

- donner au locateur un préavis d'au moins 72 heures de l'offre d'achat
- donner au locateur l'opportunité de faire une offre semblable ou de refuser de faire une offre semblable.

La disposition d'une convention de location qui vise à permettre au locateur d'acheter la maison du locataire à un prix inférieur à celui qui figure dans l'offre d'achat de l'acheteur éventuel est nulle et n'engage pas le locataire.

Écritureaux de mise en vente

Le locateur peut interdire au locataire de mettre un écriteau « À vendre » à la fenêtre de son habitation seulement si **toutes** les conditions suivantes sont respectées :

- l'interdiction s'applique à **tous** les locataires;
- le locateur fournit un tableau d'affichage où les locataires peuvent placer leur annonce de mise en vente;
- l'utilisation du tableau d'affichage est gratuite;
- le tableau d'affichage est accessible au public à toute heure raisonnable.

Si l'une ou l'autre de ces conditions n'est pas respectée, le locataire pourra mettre un écriteau « À vendre » à la fenêtre de son habitation.

Cession de la location

Si une personne achète la maison du locataire et si elle veut la conserver dans le même emplacement, le locataire peut demander au locateur de consentir à céder la location à l'acheteur. Le locataire doit écrire au locateur pour lui demander d'accorder son consentement à la cession de la location. Le locateur ne peut pas refuser de consentir à la cession de la location à l'acheteur sans la permission de la Commission.

Un locateur qui veut refuser la cession à un acheteur doit déposer une **Requête en vue d'obtenir un règlement en matière de sous-location ou de cession de logement locatif (formule A2)** auprès de la Commission dans les 15 jours suivant la demande du locataire. Cette formule de demande est disponible auprès de la Commission.

Si le locateur ne dépose pas la requête ou si la Commission décide dans une requête que le locateur n'a pas les bons motifs de refuser de céder l'emplacement, le locateur est considéré avoir approuvé la cession.

Lorsque le locataire cède la location à l'acheteur, ce dernier assume les droits et obligations en vertu du contrat de location en tant que nouveau locataire.

Location de la maison mobile du locataire

Le locataire peut louer la maison dont il est propriétaire. Cependant, puisque la location de l'emplacement est visée par une entente avec le locateur, le locataire doit **sous-louer** l'emplacement. La sous-location de l'emplacement ne peut se faire qu'avec le consentement du locateur et celui-ci ne peut pas refuser son consentement sans raison valable.

Pendant la période de sous-location, la convention de location de l'emplacement entre le locateur et le premier locataire demeure en vigueur. Le premier locataire doit continuer d'assumer le paiement du loyer de l'emplacement ainsi que les autres obligations et paiements exigibles en vertu du contrat de location.

Le premier locataire à qui appartient la maison devient également le locateur de la personne – appelée sous-locataire – qui loue sa maison. Les problèmes d'entretien ou les travaux de réparation dans la maison en soi relèvent de la responsabilité du premier locataire en tant que locateur.

Le locateur est responsable des travaux d'entretien de l'emplacement ainsi que des services et installations dans le parc ou la zone résidentielle. Un sous-locataire peut signaler les problèmes au premier locataire qui peut à son tour les signaler au locateur.

Le locateur ne peut pas exiger que le premier locataire lui verse des frais comme condition pour consentir à la sous-location de l'emplacement. Cependant, s'il consent à la sous-location, le locateur peut demander au premier locataire les frais raisonnables qu'il a engagés par suite de la sous-location.

Loyer et frais

Loyer d'un nouveau locataire

Lorsqu'une nouvelle location figure sur un emplacement dans un parc de maisons mobiles ou une zone résidentielle à baux fonciers, le locateur et le locataire décident du loyer de l'emplacement et des services qui seront inclus.

Exception :

Si le locataire qui loue un emplacement dans un parc de maisons mobiles ou une zone résidentielle à baux fonciers vend sa maison et **cède** la location de l'emplacement à l'acheteur de la maison, le locateur ne peut pas, dans la plupart des cas, augmenter le loyer de plus de 50,00 \$ au-dessus du loyer payé par le locataire. Pour de plus amples renseignements sur les cessions, consultez la rubrique intitulée **Cession de la location**.

Perception des impôts

Il y a deux catégories d'impôt foncier qui peuvent s'appliquer à une maison mobile ou une maison à bail foncier.

- premièrement, il y a l'impôt sur la valeur imposable de l'emplacement;
- deuxièmement, il y a l'impôt sur la valeur de la maison mobile ou structure réelle.

Si le locataire est propriétaire de la maison, il est responsable du paiement de l'impôt foncier sur la maison.

En concluant un contrat de location, le locateur et le locataire devraient s'entendre sur la méthode de paiement des impôts sur l'emplacement et la maison mobile. En d'autres termes, ils devraient s'entendre si les impôts sur la maison mobile et/ou l'emplacement sont inclus dans le loyer ou si le locataire les paiera à part. Cette entente devrait se faire par écrit.

Le locateur et le locataire peuvent aboutir à différentes ententes concernant le paiement des impôts :

- Dans de nombreux cas, les impôts relatifs à l'emplacement sont inclus dans le loyer du locataire mais les impôts sur la maison mobile ne le sont pas. Le cas échéant, comme le locateur est tenu de payer les impôts concernant la maison mobile à la municipalité, le locataire doit rembourser ce montant au locateur.
 - Dans d'autres cas, l'impôt sur l'emplacement et l'impôt sur la maison sont inclus dans le loyer et le locataire n'a pas à rembourser les impôts au locateur.
 - Une autre entente possible est celle où ni l'impôt sur la maison mobile ni celui sur l'emplacement ne sont inclus dans le loyer et le locataire doit rembourser les deux montants au locateur.
-

**Perception des
impôts**
(suite)

Le locateur doit donner au locataire les renseignements sur l'évaluation foncière

Le montant des impôts relatifs à la maison mobile ou la maison à bail foncier du locataire dépendra de la valeur imposable de la maison. De manière générale, plus la valeur imposable est élevée, plus les impôts que le locataire paiera seront élevés.

Dans certains cas, l'évaluation foncière du locateur indiquera à la fois la valeur imposable de l'emplacement et la valeur imposable de la maison située sur l'emplacement. Le cas échéant, le locateur doit remettre immédiatement au locataire une copie écrite de l'évaluation pour que le locataire sache la valeur imposable de sa maison pour pouvoir rembourser le locateur.

Dans d'autres cas, l'avis d'évaluation foncière émis à un locateur ne sépare pas les valeurs imposables de l'emplacement et de la maison. Si le locateur n'a pas les renseignements concernant la valeur imposable de la maison du locataire, il doit essayer d'obtenir cette information auprès de la Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM). (La SEFM détermine la valeur des biens et logements et fournit ensuite les évaluations foncières aux résidents de l'Ontario.) Si le locateur obtient de la SEFM des renseignements par écrit concernant la valeur imposable de la maison du locataire, il doit en remettre une copie au locataire.

Qu'arrive-t-il si le locateur ne donne pas au locataire les renseignements sur l'évaluation foncière?

Le locataire n'a pas à rembourser au locateur l'argent correspondant à l'impôt sur sa maison mobile ou la maison à bail foncier si le locateur :

- ne remet pas au locataire une copie de l'information la plus récente de l'évaluation, obtenue auprès de la SEFM et qui indique la valeur imposable de la maison du locataire ou
- ne fait pas un effort raisonnable pour obtenir cette information auprès de la SEFM.

Toutefois, une fois que le locateur remet au locataire une copie de l'évaluation ou des renseignements écrits de la SEFM indiquant la valeur imposable de la maison, le locataire doit payer au locateur les impôts qu'il a retenus.

Important : si le locateur a fait un effort raisonnable au cours des 12 derniers mois pour obtenir des renseignements sur la valeur imposable du logement du locataire auprès de la SEFM mais n'a pas réussi à les obtenir, le locateur pourra toujours demander au locataire de lui rembourser les impôts payés.

Perception des impôts (suite) **Si le locateur perçoit en trop les impôts :**
Si un locataire croit que le locateur a perçu en trop les impôts sur sa maison, il peut déposer une **Requête présentée par le locataire en vue d'obtenir un remboursement (formule T1)** auprès de la Commission. Cette formule est disponible auprès de la Commission.

Autres frais Un locateur peut exiger du locataire des frais raisonnables qu'il a engagés ou qu'il engagera pour ce qui suit :

- l'aménagement d'une maison mobile dans un parc ou sa sortie;
- l'installation sur un site ou le déménagement d'un site d'une maison mobile ou d'une maison à bail foncier
- l'analyse de l'eau ou des eaux d'égout dans le parc ou la zone résidentielle à baux fonciers.

Ces frais ne font pas partie du loyer.

Augmentations du loyer

Application de la plupart des règles relatives au loyer La plupart des règles concernant l'augmentation du loyer qui s'appliquent aux autres locataires et locateurs s'appliquent aussi aux parcs de maisons mobiles et aux zones résidentielles à baux fonciers.

On peut trouver les renseignements sur ces règles dans la brochure de la Commission intitulée **Guide d'information sur la Loi sur la location à usage d'habitation**. Cette brochure est disponible auprès de la Commission.

Augmentation supérieure au taux légal Le pourcentage maximal qu'un locateur peut utiliser pour augmenter le loyer **sans demande l'approbation de la Commission** est l'augmentation de loyer conforme au taux légal (le taux légal). Le gouvernement de l'Ontario fixe annuellement le taux légal.

Un locateur peut présenter à la Commission une demande d'augmentation du loyer supérieure au taux légal s'il :

- fait face à une augmentation significative de ses frais à l'égard des redevances et impôts municipaux ou des services d'utilité publique, ou des deux;
 - a fait des réparations ou des rénovations majeures à la propriété locative;
 - a engagé des frais d'exploitation pour assurer la fourniture de services de sécurité à l'égard du logement par des personnes qui ne sont pas ses employés.
-

**Augmentation
supérieure au
taux légal
(suite)**

Si la Commission approuve une augmentation du loyer supérieure au taux légal en raison de réparations ou de rénovations majeures, l'augmentation maximale que la Commission peut autoriser à ce motif est une augmentation annuelle de 3 % au-dessus du taux légal pendant une période maximale de trois ans. Toutefois, si le coût porte sur des travaux d'infrastructure qui sont exigés par le gouvernement du Canada ou l'un de ses organismes, la Commission peut approuver des augmentations du loyer supérieures. Le cas échéant, la Commission peut décider du nombre d'années pendant lesquelles l'augmentation peut s'appliquer (période non limitée à 3 ans). L'augmentation annuelle que la Commission autorise peut être supérieure à 3 % au-dessus du taux légal.

Les « travaux d'infrastructure » sont des travaux effectués en rapport avec les chemins, les systèmes d'approvisionnement en combustible, le réseau d'approvisionnement en eau, les bouches d'incendie et les installations connexes, les poteaux téléphoniques, le réseau piétonnier, l'entreposage et l'élimination des ordures, les clôtures, les murs de soutènement, les installations de lutte contre les inondations, le réseau d'évacuation des eaux d'égout et les systèmes de drainage et d'électricité.

Résiliation de la location

**Exceptions
aux règles
générales**

Les règles prévues par la Loi au sujet de la résiliation de la location s'appliquent à un parc de maisons mobiles ou à une zone résidentielle à baux fonciers. Un locateur peut présenter une demande de résiliation d'une location de l'emplacement même si le locataire est propriétaire de la maison.

Toutefois, si le locataire d'un emplacement est propriétaire d'une maison mobile, les périodes de préavis sont plus longues si le locateur veut résilier la location pour l'une des raisons suivantes :

- réparations importantes;
- démolition du parc ou de la zone résidentielle;
- conversion du bien à un usage autre que celui d'un logement locatif.

Dans un parc de maisons mobiles ou une zone résidentielle à baux fonciers, le locateur est tenu de donner au locataire un préavis de résiliation d'au moins un an pour l'une de ces raisons. Le locateur peut aussi être obligé de verser une indemnité au locataire. Si un locateur doit verser une indemnité à un locataire, celle-ci doit être de 3 000 \$ ou l'équivalent d'un an de loyer, selon le moins élevé de ces montants.

On peut trouver de plus amples renseignements sur la résiliation d'une location dans la brochure intitulée **Comment un locataire peut résilier une location** et dans le **Guide d'information sur la Loi sur la location à usage d'habitation**. Ces publications sont disponibles auprès de la Commission.

Pour de plus amples renseignements

Autres brochures connexes

La Commission a également des brochures sur les sujets connexes suivants :

- Guide d'information sur la *Loi sur la location à usage d'habitation*
 - Comment un locataire peut résilier une location
 - Entretien et réparations
-

Pour communiquer 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: **tribunauxdecisionnelsontario.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.