

- Contraste élevé
- Gros caractères



Arriéré de loyer

Ligne directrice d'interprétation 11

Les Lignes directrices d'interprétation visent à aider les parties à comprendre l'interprétation de la loi que fait habituellement la Commission, à guider la conduite des membres de la Commission et à favoriser la cohérence des décisions. Les membres ne sont toutefois pas tenus de suivre ces lignes directrices et peuvent prendre les décisions qu'ils jugent appropriées en se fondant sur les faits présentés.

La présente ligne directrice concerne les requêtes fondées sur le non-paiement du loyer par un locataire actuel ou un ancien locataire.

Arriéré de loyer — Choisir la requête qui convient

Si le locataire a la possession du logement locatif et que le locateur souhaite obtenir une ordonnance obligeant le locataire à payer l'arriéré de loyer et accordant au locateur le droit d'expulser le locataire du logement locatif en cas de non-paiement du loyer, le locateur pourra remplir la *Requête en expulsion d'un locataire pour non-paiement du loyer et en paiement de l'arriéré de loyer* (formulaire L1) et la déposer auprès de la CLI. Avant de déposer cette requête, le locateur devra remettre au locataire l'avis N4 intitulé *Avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer*. Voir également la ligne directrice 10, intitulée « Questions de procédure relatives aux requêtes en expulsion ».

Si le locataire a la possession du logement locatif et que le locateur souhaite obtenir une ordonnance l'obligeant à payer l'arriéré de loyer, le locateur pourra déposer une *Requête en paiement de l'arriéré de loyer* (formulaire L9). Si la CLI rend une ordonnance au sujet d'une requête fondée sur le formulaire L9 et que le locataire ne paie pas le montant précisé dans l'ordonnance, le locateur ne pourra se fonder sur cette ordonnance pour expulser le locataire.

Si le locataire a déjà quitté le logement locatif et que le locateur souhaite obtenir une ordonnance l'obligeant à payer l'arriéré de loyer, le locateur pourra déposer une « *Requête en recouvrement de l'arriéré de loyer auprès de l'ancien locataire* » (formulaire L10). Le locataire devra avoir quitté le logement locatif à compter du [date de la proclamation]. Cette requête ne peut être déposée plus d'un an après la date à laquelle le locataire a quitté le logement locatif.

Requêtes L1

Le locateur doit signifier l'Avis de résiliation

Si le locataire doit un arriéré de loyer au locateur, celui-ci pourra lui signifier un Avis de résiliation (formulaire N4). Cet avis indique que le locataire doit payer la totalité de l'arriéré de loyer au plus tard à la date qui y est précisée, appelée la date de résiliation. Selon l'alinéa 43 (2) a) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « LLUH »), si le locataire quitte le logement au plus tard à la date de résiliation indiquée sur le formulaire N4, la location prendra fin à cette date. L'obligation du locataire de payer le loyer au locateur prend fin lorsque la location a été résiliée et que le locataire a quitté le logement locatif (par. 135 (1.1) de la LLUH).

Si le locataire n'a pas annulé l'avis de résiliation en payant la totalité de l'arriéré au plus tard à la date de résiliation et qu'il n'a pas quitté le logement locatif à cette date, le locateur pourra déposer une requête L1 auprès de la Commission afin de demander le paiement de l'arriéré qui est dû. Le locataire doit avoir la possession du logement locatif à la date du dépôt de la requête L1 par le locateur.

Dans l'arrêt [1162994 Ontario Inc. v. Bakker](#), 2004 CanLII 60019 (ONCA), la Cour d'appel de l'Ontario a conclu que le locataire a « la possession » du logement locatif lorsqu'il exerce une [TRADUCTION] « forme de contrôle » sur ce logement, comme le montrent des facteurs tels que l'accès au logement ou l'utilisation ou l'occupation de celui-ci. Le locateur doit être en mesure de fournir des éléments de preuve au sujet des mesures qu'il a prises pour savoir si le locataire a encore la possession du logement. Ces éléments de preuve peuvent comprendre :

- le fait que le locataire a remis les clés au locateur;

- le fait que le locataire a donné au locateur un avis de son intention de quitter le logement, ou que cette intention est par ailleurs évidente;
- le fait qu'un service d'utilité publique du logement a été débranché et que le logement n'est plus branché au gaz ou à l'électricité depuis un certain temps avant l'audience;
- le fait que le locateur ou d'autres personnes ont effectivement vu le locataire quitter le logement;
- le fait que le locateur a changé les serrures ou a pris des mesures pour relouer le logement.

Si le locataire a quitté le logement locatif, mais qu'il doit encore un arriéré de loyer, le locateur ne devrait pas déposer une requête L1, mais pourra peut-être demander le paiement de l'arriéré en déposant plutôt une requête L10.

Calcul de l'arriéré de loyer

Ordonnance de paiement de l'arriéré de loyer lorsque le locataire a encore la possession du logement locatif

Si le locataire a encore la possession du logement lors de l'audience relative à la requête L1, il lui sera ordonné de payer : a) le loyer impayé calculé jusqu'à la date de résiliation précisée dans l'avis de résiliation et b) une indemnité forfaitaire pour l'usage du logement locatif depuis la date de résiliation précisée dans l'avis jusqu'à la date de l'ordonnance. L'avance de loyer et les intérêts courus sur celle-ci seront soustraits de l'arriéré et de l'indemnité conformément au paragraphe 87 (4) de la LLUH. Le paiement d'une indemnité journalière sera ordonné pour l'occupation du logement de la date de l'ordonnance jusqu'à la date à laquelle le locataire quitte le logement.

Si le locateur tente de faire exécuter l'ordonnance, il devra informer la Cour ou le Bureau de l'exécution des actes de procédure de tout paiement de loyer que le locataire a fait, mais dont il n'est pas tenu compte dans l'ordonnance.

L'arriéré est habituellement déterminé en fonction du principe selon lequel les paiements sont imputés au loyer exigible le moins récent. Par exemple, si le locataire n'a pas payé le loyer de mai, mais qu'il paie celui de juin, le paiement fait en juin sera imputé au loyer de mai et le loyer de juin sera considéré comme un loyer impayé.

Ordonnance de paiement de l'arriéré de loyer lorsque le locataire a quitté le logement locatif

Dans certains cas, la preuve peut établir que le locataire a quitté le logement locatif après que la requête a été déposée, mais avant la date de l'audience. En pareil cas, la Commission précise généralement dans son ordonnance que la location a pris fin à la date à laquelle le locataire a quitté le logement. De plus, la Commission prend généralement les mesures suivantes dans son ordonnance : (1) elle met fin à la location dès la date à laquelle le locataire a quitté le logement locatif sans ordonner l'exécution par le bureau du shérif; 2) elle oblige le locataire à payer l'arriéré jusqu'à la date précisée dans l'avis de résiliation ainsi qu'une indemnité forfaitaire pour l'usage du logement de la date de la résiliation précisée dans l'avis jusqu'à la date à laquelle la location a pris fin. Contrairement aux ordonnances de paiement de l'arriéré et de résiliation rendues dans les cas où le locataire a la possession du logement à la date de l'audience, l'ordonnance ne permettrait pas au locataire de poursuivre la location en payant la totalité de l'arriéré au plus tard à une date précisée. De plus, comme l'ordonnance comporte une conclusion selon laquelle la location a pris fin, l'avance de loyer versée par le locataire et les intérêts courus sur celle-ci seront soustraits de l'arriéré et de l'indemnité que l'ordonnance accorde au locateur.

Montant de l'arriéré inférieur à l'avance de loyer

L'avis N4 n'est pas invalide du simple fait que le locateur détient une avance de loyer supérieure au montant de loyer exigible. L'avance de loyer ne peut être imputée qu'au dernier mois de la location. Par conséquent, le locateur ne devrait pas imputer l'avance de loyer à l'arriéré avant de demander l'expulsion du locataire.

Il est possible que la somme due au locateur à la date de l'ordonnance soit un montant négatif, une fois que l'avance de loyer et les intérêts sont soustraits du loyer et de l'indemnité dus au locateur. En pareil cas, le locateur devra de l'argent au locataire, et la Commission pourrait ordonner au locateur de verser au locataire la somme qui sera exigible à la date de l'ordonnance. Ce pouvoir est conféré à la Commission par l'article 205 de la LLUH, qui dispose que « [l]e locateur ou le locataire verse à l'autre toute somme exigible par suite de la présente ordonnance ».

Mesures d'allègement

Si la Commission conclut, pendant l'audience relative à une requête L1, à l'existence d'un arriéré de loyer, elle devra se demander s'il y a lieu de refuser ou de reporter l'expulsion aux termes de l'article 83 de la LLUH. Dans certains cas, la décision de refuser ou de reporter

l'expulsion est discrétionnaire; dans d'autres, le refus de l'expulsion est obligatoire. Même si l'expulsion demandée dans la requête est refusée ou reportée, le locataire sera tenu de payer tout arriéré de loyer au locateur. Selon l'article 204 de la LLUH, un calendrier de paiement peut être imposé au locataire comme condition de la mesure d'allègement qui lui est accordée au titre de l'article 83. Voir également la ligne directrice 7, « Mesures d'allègement pour les cas d'expulsion », pour plus de détails à ce sujet.

Montant à payer pour éviter l'expulsion

L'article 74 de la LLUH prévoit trois façons pour le locataire d'éviter l'expulsion pour non-paiement du loyer après que le locateur a déposé la requête L1.

Avant que l'ordonnance ne soit rendue

Le paragraphe 74 (2) de la LLUH dispose que, si le locataire paie au locateur la totalité de l'arriéré de loyer, les droits de présentation de la requête et le loyer supplémentaire qui est exigible à la date du paiement par le locataire avant que l'ordonnance d'expulsion ne soit rendue, la requête du locateur sera abandonnée.

Après que l'ordonnance est rendue

Selon le paragraphe 74 (3) de la LLUH, l'ordonnance doit préciser le loyer échu, l'indemnité journalière exigible et les dépens éventuels ordonnés par la Commission. L'ordonnance précisera également les frais pour chèque sans provision et les frais d'administration exigibles. De plus, l'ordonnance doit informer le locataire et le locateur qu'elle deviendra nulle, en application du paragraphe 74 (4), si le locataire paie au locateur ou à la Commission la somme précisée dans l'ordonnance avant que celle-ci ne devienne exécutoire. L'ordonnance devient exécutoire à la date, précisée dans l'ordonnance, à laquelle le Bureau d'exécution des actes de procédure (shérif) peut remettre la possession du logement au locateur.

Si le locataire paie la totalité de la somme au locateur ou la verse dans le compte en fiducie de la Commission au plus tard à la date à laquelle l'ordonnance devient exécutoire, l'ordonnance sera automatiquement annulée et le locateur ne pourra la présenter pour exécution au Bureau d'exécution des actes de procédure (shérif).

Si le locataire paie à la Commission la somme précisée dans l'ordonnance, une personne employée à la Commission délivrera au locateur et au locataire un avis confirmant que l'ordonnance est nulle.

Si le locataire paie la totalité de la somme au locateur, ou qu'il en paie une partie au locateur et une partie à la Commission, le locataire pourra, sans donner de préavis au locateur, présenter à la Commission une motion afin de lui demander de rendre une ordonnance déterminant qu'il a

payé le montant intégral exigible et confirmant que l'ordonnance d'expulsion est nulle. Cette ordonnance sera rendue sans qu'une audience ne soit tenue. Cependant, dans les dix jours qui suivent le prononcé de l'ordonnance, le locateur pourra, sur préavis donné au locataire, présenter une motion en annulation de l'ordonnance. Une audience visant à trancher la motion en annulation du locateur sera tenue.

Après que l'ordonnance devient exécutoire

Selon le paragraphe 74 (11) de la LLUH, si le locataire paie au locateur ou à la Commission la somme précisée dans l'ordonnance et le loyer supplémentaire exigible après que l'ordonnance devient exécutoire, mais avant son exécution par le shérif, le locataire pourra, sur préavis donné au locateur, présenter à la Commission une motion en annulation de l'ordonnance d'expulsion. L'ordonnance d'expulsion est automatiquement suspendue dès le dépôt de la motion et ne peut être exécutée avant que la Commission ne rende une ordonnance annulant la suspension.

Le locataire doit déposer en même temps que la motion un affidavit indiquant toutes les sommes qu'il a payées depuis l'audience. Les sommes payées avant l'audience ne peuvent être indiquées dans l'affidavit, car elles devraient être mentionnées dans l'ordonnance. Si le locataire estime que l'ordonnance est erronée parce qu'elle ne couvre pas tous les paiements qui ont été faits avant l'audience, il pourra envisager la possibilité de déposer une demande de révision de l'ordonnance.

La Commission tiendra une audience au sujet de la motion. Si la Commission conclut que le locataire n'a pas payé l'arriéré de loyer et le loyer supplémentaire exigible à la date du paiement, ainsi que les frais pour chèque sans provision, les frais d'administration et les dépens ordonnés par la Commission, elle rendra une ordonnance rejetant la motion et annulant la suspension. Si la Commission juge que le locataire a payé l'arriéré de loyer et le loyer supplémentaire exigible à la date du paiement, ainsi que les frais pour chèque sans provision, les frais d'administration et les dépens ordonnés par la Commission, elle rendra une ordonnance déclarant nulle l'ordonnance d'expulsion. Cependant, si la Commission détermine, en application du paragraphe 74 (15) de la LLUH, que le locateur a payé une somme non remboursable au titre de la *Loi sur l'administration de la justice* aux fins de l'exécution de l'ordonnance (p. ex. les droits du shérif), elle précisera cette somme dans l'ordonnance et exigera que le locataire consigne cette somme à la Commission au plus tard à la date précisée dans l'ordonnance.

Si le locataire paie la somme précisée dans l'ordonnance au plus tard à la date qui y est également précisée, une personne employée à la Commission délivrera au locataire et au locateur un avis confirmant que l'ordonnance d'expulsion est nulle.

Si la Commission détermine que le locataire n'a pas payé la somme précisée dans l'ordonnance au plus tard à la date qui y est également précisée, une personne employée à la Commission délivrera un avis indiquant que la suspension de l'ordonnance d'expulsion cesse de s'appliquer et que celle-ci peut être exécutée.

Si le locataire a payé la totalité ou une partie de la somme due au locateur au moyen d'un chèque non certifié et que le locateur craint que le chèque ne soit retourné en raison de fonds insuffisants, le membre qui préside l'audience pourra accorder un ajournement ou autoriser la présentation d'observations après l'audience afin de tenir compte du délai nécessaire pour que le chèque soit compensé avant de rendre son ordonnance finale.

La motion visant à faire annuler une ordonnance après que celle-ci est devenue exécutoire ne peut être présentée qu'une fois pendant la période visée par la convention de location que le locataire a conclue avec le locateur : voir le paragraphe 74 (12) de la LLUH.

Requêtes L9

Si la requête L9 du locateur est accordée, le locataire devra payer l'arriéré de loyer dû à la date de l'audience, mais l'ordonnance ne met pas fin à la location ni n'entraîne l'expulsion du locataire. En conséquence, il n'est pas nécessaire que le locateur remette au locataire un avis de résiliation avant de déposer une requête L9 auprès de la Commission. Le locataire doit avoir la possession du logement locatif à la date du dépôt de la requête L9 par le locateur.

Calcul de l'arriéré de loyer

Le locataire peut être contraint de payer le loyer impayé calculé jusqu'à la fin du mois au cours duquel l'audience est tenue. En vertu du paragraphe 87 (1) de la LLUH, la Commission peut ordonner au locataire de payer « l'arriéré de loyer ». La Commission ne peut ordonner au locataire de payer le loyer qui n'est pas échu à la date de l'audience.

Le paragraphe 88 (1) de la LLUH peut avoir une incidence sur le montant de l'arriéré de loyer que la Commission peut ordonner au locataire de payer, si le locataire a abandonné ou quitté le logement locatif sans donner d'avis de résiliation valable, que les parties n'ont pas conclu de convention de résiliation ou que le locateur n'a pas signifié d'avis de résiliation :

Si le locataire a quitté le logement locatif après avoir donné au locateur un avis de résiliation qui n'était pas conforme à la LLUH, l'arriéré de loyer sera exigible pour la période qui prend fin à la

première date de résiliation qui aurait pu être précisée dans l'avis, si le locataire avait donné un avis conformément à la LLUH.

Si le locataire a abandonné ou quitté le logement locatif sans donner d'avis, l'arriéré de loyer sera exigible pour la période qui prend fin à la première date de résiliation qui aurait pu être précisée dans un avis de résiliation si le locataire, à la date où le locateur a su ou aurait dû savoir qu'il avait abandonné ou quitté le logement, avait donné un avis de résiliation conformément à la LLUH.

Dans ces circonstances, le membre de la Commission se demandera également si le locateur a pris des mesures raisonnables pour réduire ses pertes au minimum, ainsi que l'exigent l'article 16 et le paragraphe 88 (4) de la LLUH. Pour répondre à cette question, le membre doit habituellement déterminer si le locateur a tenté de relouer le logement locatif dès qu'il a su que le locataire avait quitté celui-ci ou avait l'intention de le quitter.

Si le locateur a reloué le logement, la Commission n'ordonnera pas au locataire de payer l'arriéré de loyer pour la période à l'égard de laquelle le locateur perçoit un loyer du nouveau locataire.

Si le locateur détient une avance de loyer, celle-ci ne sera habituellement pas soustraite de l'arriéré dans une ordonnance fondée sur une requête L9, parce que la location n'est pas résiliée. Cependant, si la Commission détermine, dans cette même ordonnance, que la location a déjà été résiliée, elle pourra soustraire l'avance de loyer de l'arriéré accordé au locateur. Le paragraphe 106 (10) de la LLUH dispose que l'avance de loyer doit être imputée à la dernière période de location précédant la résiliation de la location.

Si le locataire a quitté le logement locatif, mais qu'il doit encore un arriéré de loyer, le locateur ne devrait pas déposer une requête L9, mais pourra peut-être demander le paiement de l'arriéré de loyer en déposant plutôt une requête L10.

Requêtes L10

Le locateur peut déposer une requête L10 si l'ancien locataire doit un arriéré de loyer et a quitté le logement locatif le [date de la proclamation] ou après cette date. Cette requête ne peut être déposée plus d'un an après la date à laquelle l'ancien locataire a quitté le logement. Si la requête L10 du locateur est accordée, l'ancien locataire devra payer l'arriéré de loyer ou une

indemnité pour chaque jour où il sera resté dans le logement après que la location aura été résiliée au moyen d'un avis de résiliation ou d'une convention de résiliation.

Calcul de l'arriéré de loyer

Conformément à l'alinéa 43 (2) a) de la LLUH, si le locateur donne au locataire un avis de résiliation et que le locataire quitte le logement au plus tard à la date de résiliation indiquée dans l'avis, la location sera résiliée à cette date. L'obligation du locataire de payer le loyer au locateur prend fin lorsque la location a été résiliée et que le locataire a quitté le logement locatif (par. 135 (1.1) de la LLUH).

Le paragraphe 88 (1) de la LLUH peut avoir une incidence sur le montant de l'arriéré de loyer que la Commission peut ordonner au locataire de payer, si le locataire a abandonné ou quitté le logement locatif sans donner d'avis de résiliation valable, que les parties n'ont pas conclu de convention de résiliation ou que le locateur n'a pas signifié d'avis de résiliation :

Si le locataire a quitté le logement locatif après avoir donné au locateur un avis de résiliation qui n'était pas conforme à la LLUH, l'arriéré de loyer sera exigible pour la période qui prend fin à la première date de résiliation qui aurait pu être précisée dans l'avis, si le locataire avait donné un avis conformément à la LLUH.

Si le locataire a abandonné ou quitté le logement locatif sans donner d'avis, l'arriéré de loyer sera exigible pour la période qui prend fin à la première date de résiliation qui aurait pu être précisée dans un avis de résiliation si le locataire, à la date où le locateur a su ou aurait dû savoir qu'il avait abandonné ou quitté le logement, avait donné un avis de résiliation conformément à la LLUH.

Dans ces circonstances, le membre de la Commission se demandera également si le locateur a pris des mesures raisonnables pour réduire ses pertes au minimum, ainsi que l'exigent l'article 16 et le paragraphe 88 (4) de la LLUH. Pour répondre à cette question, le membre doit habituellement déterminer si le locateur a tenté de relouer le logement locatif dès qu'il a su que le locataire avait quitté celui-ci ou avait l'intention de le quitter.

Si le locateur a reloué le logement, la Commission n'ordonnera pas à l'ancien locataire de payer l'arriéré de loyer pour la période à l'égard de laquelle le locateur perçoit un loyer du nouveau locataire.

Si le locateur détient encore une avance de loyer perçue de l'ancien locataire, la Commission pourra, dans son ordonnance, soustraire l'avance de l'arriéré accordé au locateur. Selon le

paragraphe 106 (10) de la LLUH, l'avance de loyer doit être imputée à la dernière période de location précédant la résiliation de la location.

Le locateur doit signifier la requête L10

Alors que c'est la Commission qui remet au locataire les requêtes L1 et L9, l'article 189.0.1 de la LLUH dispose que le locateur qui a déposé une requête L10 doit remettre celle-ci, ainsi que l'avis d'audience, à chacun des anciens locataires au moins 30 jours avant l'audience.

Le paragraphe 191 (1.0.1) de la LLUH et l'article 3.3 des Règles de procédure permettent au locateur d'utiliser les méthodes suivantes pour signifier ce type de requête :

- En donnant le(s) document(s) en main propre au (à l'ancien) locataire.
- En donnant le(s) document(s) à une personne majeure qui se trouve dans la résidence actuelle du (de l'ancien) locataire; l'adresse utilisée doit être précisée.
- En expédiant le(s) document(s) par courrier ordinaire à la résidence actuelle du (de l'ancien) locataire. L'adresse utilisée doit être précisée.
- En expédiant le(s) document(s) par service de messagerie à la résidence actuelle du (de l'ancien) locataire. L'adresse utilisée doit être précisée.
- En laissant le(s) document(s) à l'endroit où le courrier est habituellement livré, ou en le(s) glissant sous la porte ou dans la fente à lettres de la porte de la résidence actuelle du (de l'ancien) locataire. L'adresse utilisée doit être précisée.

Si le locateur indique qu'il a signifié la requête et l'avis d'audience en les expédiant à la résidence actuelle de l'ancien locataire et que celui-ci n'est pas présent à l'audience, le membre pourra demander au locateur comment il a déterminé quelle était la résidence actuelle de l'ancien locataire.

Comme le permet l'article 3.4 des Règles de procédure, si le locateur est incapable de signifier les documents à l'ancien locataire au moyen de l'une ou l'autre des méthodes visées au paragraphe 191 (1.0.1) de la LLUH et à l'article 3.3 des Règles de procédure, il pourra demander à la CLI d'autoriser l'utilisation d'un autre mode de signification en présentant une *Demande d'utilisation d'un autre mode de signification*. Par exemple, si le locateur connaît le lieu de travail de l'ancien locataire, il pourra demander l'autorisation de signifier les documents à cette adresse ou, s'il communique avec l'ancien locataire par courriel, il pourra demander l'autorisation de signifier les documents par courriel. Cette demande doit être présentée au moins 30 jours avant l'audience. La demande devrait comporter un énoncé des raisons pour lesquelles le locateur a été incapable de signifier les documents à l'ancien locataire au moyen de l'une ou l'autre des méthodes visées au paragraphe 191 (1.0.1) de la LLUH et à l'article 3.3 des Règles de procédure et des raisons pour lesquelles il croit que l'ancien locataire recevra les documents au moyen de l'autre mode de signification proposé.

Après avoir donné à chacun des anciens locataires une copie de la requête L10 et de l'avis d'audience, la personne qui a signifié les documents doit remplir un *Certificat de signification* — *Signification à un ancien locataire ou à un locataire qui n'a plus la possession du logement locatif* et le remettre à la Commission au moins 20 jours avant l'audience. Si elle ne reçoit pas le *Certificat de signification*, la Commission pourra annuler l'audience et fermer le dossier de la requête.

Lorsqu'il remplit une requête L10, le locateur devrait indiquer l'adresse de la résidence actuelle de l'ancien locataire, si elle est connue. La CLI a besoin de ce renseignement afin de pouvoir remettre à l'ancien locataire une copie de l'ordonnance qu'elle rendra à l'issue de l'audience.

Questions supplémentaires concernant toutes les requêtes relatives aux arriérés de loyer

Modification des requêtes

Ainsi que le prévoit l'article 15.4 des Règles de procédure, la CLI peut accepter une demande de modification d'une requête faite à l'audience si elle est convaincue que la modification est appropriée, qu'elle ne causera pas de préjudice à une partie et qu'elle contribuera au traitement juste et rapide de l'instance.

Au cours d'une audience relative à une requête L1, un membre peut déterminer que l'avis N4 ne respecte pas toutes les exigences et que, par conséquent, la Commission ne peut rendre d'ordonnance mettant fin à la location. Dans ces circonstances, le locateur peut se voir accorder, à l'audience, la possibilité de modifier la requête L1 et d'en faire plutôt une requête L9. Tel qu'il est mentionné plus haut, le locateur n'est pas tenu de signifier au locataire un avis de résiliation afin de présenter une requête L9, parce que l'ordonnance qui en découle ne met pas fin à la location.

À l'audience relative à une requête L1 ou L9, le membre peut déterminer que le locataire a quitté le logement locatif avant le dépôt de la requête par le locateur. En pareil cas, le locateur pourra se voir accorder la possibilité, à l'audience, de modifier la requête L1 ou L9 et d'en faire plutôt une requête L10. Cependant, pour décider s'il y a lieu de faire droit à la demande de modification, le membre doit vérifier si l'ancien locataire (1) assiste à l'audience; (2) a reçu signification de la requête et de l'avis d'audience au moyen de l'une des méthodes approuvées pour les requêtes L10; ou (3) est au courant de l'audience et des demandes du locateur à l'égard de l'arriéré de loyer.

Frais pour chèque sans provision

Selon le paragraphe 87 (5) de la LLUH, lorsque le locateur demande une ordonnance de paiement d'un arriéré de loyer, sa requête peut comprendre une demande de paiement des frais versés à un établissement financier à l'égard des chèques sans provision remis au locateur par le locataire ou l'ancien locataire, ainsi que des frais d'administration du locateur se rapportant à ces chèques. Les frais d'administration ne doivent pas dépasser 20 \$ par chèque, selon l'article 17 du Règlement de l'Ontario 516/06.

Le paiement de ces frais sera normalement accordé, s'ils sont établis par le locateur. De plus, s'il est mis fin à la location dans l'ordonnance, le locataire devra payer ces frais en plus des autres montants à payer pour éviter l'expulsion. Voir également plus haut la section « Montant à payer pour éviter l'expulsion ».

Bien que le locateur puisse demander le remboursement des frais pour chèque sans provision, il ne peut pas le faire dans un avis de résiliation N4. Selon le paragraphe 59 (3) de la LLUH, l'avis de résiliation est nul si le locataire paie l'arriéré et le loyer supplémentaire qui est devenu exigible. Il n'est pas obligatoire que le locataire paie les frais pour chèque sans provision pour que l'avis soit annulé. En conséquence, si le paiement de ces frais est demandé dans un avis de résiliation N4, celui-ci sera vraisemblablement invalide.

Avances de loyer

Le locateur peut exiger du locataire qu'il verse une avance de loyer dont le montant ne doit pas être supérieur au montant du loyer d'un mois, à la condition qu'il le fasse au plus tard au moment de conclure la convention de location, ainsi que le prévoit le paragraphe 106 (1) de la LLUH. Si le locataire ne verse pas d'avance de loyer, la Commission ne peut pas lui ordonner de le faire. Par conséquent, si le locateur demande une avance de loyer dans l'avis de résiliation N4, cet avis sera invalide.

Frais des services d'utilité publique

Selon la LLUH, les services d'utilité publique s'entendent du chauffage, de l'électricité et de l'eau.

Dans la plupart des cas, les frais des services d'utilité publique qui ne sont pas payés ne sont pas considérés comme un « arriéré de loyer » et le paiement ne peut donc en être demandé dans un avis de résiliation N4 ou dans une requête L1 ou L9 déposée auprès de la Commission.

Cependant, si le locateur a fait des dépenses parce que le locataire n'a pas payé les frais des services d'utilité publique qu'il devait payer aux termes de la convention de location, le locateur

pourra demander une ordonnance exigeant le paiement de ces frais au moyen du formulaire de requête L2. La Commission pourra ordonner au locataire de payer les dépenses du locateur qui se rapportent aux frais des services d'utilité publique. Si le locataire a déjà quitté le logement locatif, le locateur pourra, au moyen du formulaire de requête L10, demander le remboursement des dépenses qu'il a faites parce que l'ancien locataire n'a pas payé les frais de service d'utilité publique.

Lorsqu'ils signent une convention de location, le locateur et le locataire peuvent convenir d'inclure les frais de service d'utilité publique dans le loyer. En pareil cas, le locateur devra payer toutes les factures de services d'utilité publique, et le loyer demeurera normalement inchangé malgré toute fluctuation de ces frais.

Par contre, le locateur et le locataire peuvent convenir, au début de la location, de ne pas inclure les frais de service d'utilité publique dans le loyer, auquel cas le locataire devra payer tous les frais en question directement à l'entreprise de services d'utilité publique. En pareil cas, les sommes que le locataire paie directement à l'entreprise ne constituent pas un loyer et, même si le locataire ne paie pas la facture, le locateur ne pourra demander le paiement du montant impayé à titre d'arriéré de loyer dans un avis de résiliation N4. Le fait d'inclure les frais de service d'utilité publique impayés sur un formulaire N4 aura probablement pour effet d'invalider l'avis.

Subsidiairement, le locateur et le locataire peuvent convenir, au début de la location, que le locataire paiera au locateur un certain pourcentage des frais de service d'utilité publique. Prenons l'exemple d'un complexe résidentiel qui compte deux logements distincts, mais un seul compteur, chacun des locataires ayant convenu de verser au locateur 50 % des frais d'électricité. Étant donné que les frais d'électricité dont chaque locataire est redevable fluctuent régulièrement en fonction de la consommation et des modifications du tarif, le montant que doit le locataire à ce titre n'est pas considéré comme un « loyer ». Il en est ainsi parce que les articles 116 et 119 de la LLUH disposent que le locateur ne peut augmenter le loyer qu'une fois tous les 12 mois et doit signifier un avis d'augmentation au moyen d'un formulaire approuvé par la Commission au moins 80 jours à l'avance. Si le paiement des frais de service d'utilité publique impayés est demandé sur un formulaire N4, l'avis sera probablement invalide. Cependant, tel qu'il est mentionné plus haut, le locateur peut demander le remboursement des dépenses qu'il a faites parce que le locataire n'a pas payé les frais de service d'utilité publique [en présentant un formulaire de requête L2 ou de requête L10] si le locataire a déjà quitté le logement locatif.

Lorsqu'un immeuble comporte un maximum de six logements locatifs et que le locateur fournit un service d'utilité publique pour chacun des logements de l'immeuble, la convention de

location peut comporter une clause obligeant le locataire à rembourser au locateur une partie des frais du service en question conformément aux règles énoncées dans le Règlement de l'Ontario 394/10. En pareil cas, le service d'utilité publique n'est pas considéré comme un service dont le coût est visé par la définition de « loyer ».

Autres frais qui ne font pas partie du loyer

D'autres sommes peuvent être dues au locateur à l'égard des frais autorisés aux termes de la LLUH ou des règlements, comme les frais à payer pour l'installation d'une maison mobile (article 166 de la LLUH) ou pour le déménagement d'un logement locatif à un autre logement d'un ensemble de logements sociaux (article 17 du Règlement de l'Ontario 516/06). Bien que la LLUH permette au locateur de percevoir ces frais, elle n'en prévoit pas le recouvrement dans une requête présentée à la Commission. Le locateur ne devrait donc pas inclure ces frais dans un avis de résiliation ou dans une requête pour non-paiement du loyer.

Certains frais ne sont pas autorisés par la LLUH, même s'ils sont mentionnés dans la convention de location. Ces frais comprennent, par exemple, les dépôts non remboursables pour des clés, la plupart des types de frais d'administration et les frais pour paiement tardif supérieurs au montant maximal autorisé. Voir l'article 17 du Règlement de l'Ontario 516/06.

Le répondant peut-il être contraint de payer l'arriéré de loyer?

Il existe des locations que le locateur accepte uniquement si une personne autre que le locataire garantit que le loyer sera payé si le locataire ne peut le payer. Il reste à savoir si la Commission peut ordonner à un répondant de payer l'arriéré de loyer si le locateur ajoute ce répondant aux locataires intimés dans sa requête.

Dans la plupart des cas, le répondant n'a aucun droit de possession explicite et, même s'il en a un, personne ne s'attend à ce qu'il occupe le logement locatif.

La Commission ne rendra pas d'ordonnance contre les répondants, car ce ne sont pas des locataires. La LLUH n'autorise pas la Commission à traiter ce genre de demande, même si elle est liée à la question de l'arriéré de loyer.

Questions soulevées par des locataires au cours des audiences relatives aux arriérés de loyer

Selon l'article 82 de la LLUH, le locataire ou l'ancien locataire peut, pendant toute audience relative aux arriérés de loyer, soulever toute question qui pourrait faire l'objet d'une requête présentée par lui, par exemple un problème d'entretien ou de harcèlement. Le locataire doit remettre au locateur et à la Commission une description écrite de chaque question au moins

sept jours avant l'audience. Le locataire devrait fournir une description de la question et indiquer la date à laquelle celle-ci est survenue pour la première fois et la date à laquelle le locateur en a pris connaissance. La Commission met à la disposition des locataires un formulaire de divulgation d'une question aux termes de l'article 82 qui peut servir à fournir ces renseignements, mais les locataires ne sont pas tenus de l'utiliser. Le locataire doit également remettre au locateur et à la Commission une copie de tous ses éléments de preuve à l'appui de la question au moins sept jours avant l'audience.

Après avoir examiné la preuve et les questions que le locataire a l'intention de soulever à l'audience en vertu de l'article 82 de la LLUH, le locateur peut décider de présenter sa propre preuve à l'égard de ces questions. Le locateur doit fournir à toutes les autres parties et à la Commission tout élément qui lui semble pertinent en réponse, y compris des documents et des photos, et qu'il a l'intention d'invoquer, au moins cinq jours avant la date fixée pour l'audience.

Le locataire qui désire soulever des questions aux termes de l'article 82, mais qui n'a pas fourni au locateur et à la Commission les renseignements exigés au sujet des questions et des éléments de preuve à l'appui de celles-ci au moins sept jours avant l'audience, ne sera pas autorisé à soulever les questions à moins de fournir une explication, que la Commission juge satisfaisante, de la raison pour laquelle il n'a pu se conformer à ces exigences. Si la Commission n'est pas satisfaite de l'explication du locataire, elle pourra quand même examiner les questions lorsqu'elle décidera s'il y a lieu de reporter ou de refuser l'expulsion en application de l'article 83 de la LLUH. Pour un examen plus approfondi de la question, voir la ligne directrice 7, « Mesures d'allègement pour les cas d'expulsion ». Le locataire peut également déposer sa propre requête afin de demander à la Commission d'examiner les questions qu'il soulève.

À l'audience, le locateur aura l'occasion de répondre aux questions soulevées par le locataire en vertu de l'article 82.

Si elle tranche la question en faveur du locataire, la Commission pourra accorder toute mesure de redressement qu'elle aurait pu accorder à l'issue d'une requête du locataire, comme une ordonnance enjoignant au locateur d'effectuer des travaux de réparation ou accordant au locataire une diminution de loyer. Si la Commission détermine que le locataire a droit à une diminution de loyer, le montant sera soustrait de l'arriéré de loyer dû au locateur.

En vigueur le [date]
tribunalsontario.ca/cli