

GUIDE DE LA LOCATION EN ONTARIO: UN DOCUMENT DE RESSOURCE POUR LES VINCENTIENS

En tant que Vincentiens, vous pouvez rencontrer des voisins qui ont des problèmes de logement en tant que locataires.

Cette fiche d'information donne un aperçu des droits des locataires en matière de baux, de loyers, d'augmentations de loyer, d'expulsions, d'entretien, de droits de la personne et de respect de la vie privée. Il aborde également certaines responsabilités des locataires. Passez en revue ce matériel afin de pouvoir identifier les problèmes de location courants et orientez les voisins vers leur clinique juridique communautaire locale ou d'autres centres de soutien (répertoriés à la fin de cette fiche d'information) pour obtenir de l'aide.

Veuillez noter qu'il existe deux types de location: les logements privés et les logements publics (sociaux). La discussion qui suit concerne le logement privé; une section séparée sur le logement social se trouve à la fin de cette fiche d'information.

La plupart des baux de logement privés

Baux

- À compter du 30 avril 2018, les propriétaires doivent préparer les contrats de location sur un formulaire type, appelé «Convention de location à usage d'habitation (Bail Standard)». Le propriétaire doit remettre une copie de ce formulaire de location au locataire dans les 21 jours suivant sa signature. Les locataires doivent l'examiner attentivement: il leur fournit un résumé de leurs droits et responsabilités - ainsi que celui de leur propriétaire. S'ils ont des questions ou des préoccupations concernant le bail, ils doivent contacter la clinique juridique communautaire de leur localité avant de le signer.
- Les locataires ont le droit de rester dans leur logement locatif même après l'expiration de leur bail. Les conditions de l'ancien bail s'appliquent jusqu'à l'établissement d'un nouveau bail (bien que le propriétaire puisse toujours augmenter le loyer une fois par an, comme indiqué dans la section «Augmentations de loyer» ci-dessous).
- Pour quitter leur logement, les locataires doivent donner à leur locateur un préavis d'au moins 28 jours s'ils paient leur loyer quotidiennement ou hebdomadairement et un préavis d'au moins 60 jours s'ils paient leur loyer mensuellement. Leur date de résiliation doit correspondre à la fin d'une période de location hebdomadaire / mensuelle ou au dernier jour d'un contrat de location à durée déterminée.

Paiements de location

- Les locataires ne doivent pas payer leur loyer par chèque postdaté ou par prélèvement automatique. Un locataire et un propriétaire peuvent s'entendre sur le mode de paiement et sur d'autres conditions relatives au loyer dans le bail, par exemple, lorsque le loyer est dû.
- Les propriétaires peuvent imputer un dépôt de loyer lors de l'installation des locataires; Ce dépôt de loyer ne peut excéder un mois de loyer (si les locataires paient un loyer mensuel) ou une semaine de loyer (si les locataires paient un loyer hebdomadaire). Le dépôt de loyer ne peut être utilisé que pour le dernier paiement de loyer; il ne peut pas être utilisé pour réparer des dommages à l'unité. Le locateur doit payer au locataire des intérêts sur le dépôt de loyer chaque année jusqu'à ce que le locataire quitte le logement.

- Si un locataire ne paie pas le loyer et vit toujours dans le logement loué, le propriétaire ne peut pas:
 - Fermez un service tel que le chauffage (en hiver), l'électricité, le carburant, le gaz ou l'eau chaude ou froide, sauf pour effectuer des réparations
 - Prenez les biens personnels du locataire
 - Empêcher le locataire de quitter le logement locatif (à moins que le locateur ait une ordonnance d'expulsion de la Commission de la location immobilière et que le shérif vienne au locateur pour l'exécuter)

Augmentations de loyer

- Un locateur ne peut augmenter son loyer qu'une fois par an, jusqu'à concurrence du montant fixé par la ligne directrice en matière d'augmentation du loyer du gouvernement de l'Ontario. (En 2018, la recommandation est de 1,5%. En 2019, elle est de 1,8%.) Le locateur doit donner un préavis écrit d'au moins 90 jours de toute augmentation de loyer.
- Un locateur peut augmenter le loyer plus que le montant indicatif si:
 - Le locataire accepte l'augmentation du loyer et n'a pas repris ce contrat cinq jours plus tard, ou
 - Le locateur obtient une approbation spéciale de la Commission de la location immobilière. (Le locataire peut demander une preuve de cette approbation et, dans certains cas, il peut s'opposer à la demande du locateur d'augmenter la limite fixée par la directive.)

Expulsions

- Un locateur ne peut pas expulser un locataire ni un lock-out du logement locatif. Seul le shérif peut le faire, avec une ordonnance d'expulsion écrite de la Commission de la location immobilière.
- Pour obtenir une ordonnance d'expulsion de la Commission de la location immobilière, un propriétaire doit:
 - Avisez le locataire de mettre fin à la location pour un motif autorisé par la Loi sur la location à usage d'habitation, tel que:
 - The tenants do not pay their rent in full, endommagent le bien locatif, dérangent d'autres locataires ou le propriétaire, ou mènent des activités illégales dans le logement locatif ou le complexe résidentiel,
 - Le locateur prévoit effectuer des réparations majeures qui nécessitent un permis de construire et ne peuvent être effectuées que si le logement locatif est vide,
 - Le locateur ou sa famille / son fournisseur de soins prévoit d'emménager dans l'unité, ou
 - Le propriétaire vend la propriété (dans certains cas), *ET*
 - Assistez à une audience d'expulsion devant la Commission de la location immobilière (où le locataire aura la possibilité d'expliquer pourquoi il ne devrait pas être expulsé).
- Les locataires qui reçoivent une ordonnance d'expulsion sans connaître au préalable l'intention du locateur de résilier le bail devraient contacter dès que possible la clinique juridique communautaire ou la Commission de la location immobilière. La location pourrait encore être sauvegardée.
- Dans certains cas, les locataires peuvent mettre fin au processus d'expulsion en répondant aux préoccupations sous-jacentes du locateur. Si, par exemple, un propriétaire donne un avis au locataire pour mettre fin à la location parce que le locataire n'a pas payé le loyer, l'avis peut devenir nul si le locataire soumet les loyers impayés. (Notez que ce n'est pas toujours une solution. Les locataires peuvent être expulsés sur la base d'un «retard de paiement persistant du loyer».)

Maintenance et Réparation

- Les locataires sont responsables de la propreté de leur logement locatif (sauf s'ils ont spécifiquement conclu un autre arrangement avec le propriétaire).
- Les locataires doivent maintenir le logement locatif en bon état. Tout ce que le propriétaire fournit au locataire devrait fonctionner. Le locataire est responsable des dommages résultant d'une négligence ou d'une conduite délibérée, mais si un objet ne fonctionne tout simplement pas ou s'il tombe en panne avec le temps en raison de l'usure normale, le propriétaire doit le réparer ou le remplacer. (Si le propriétaire remplace un article qui se brise à cause de l'usure normale, il n'est pas nécessaire que l'article de remplacement soit meilleur ou plus récent que l'ancien.)
- Le locataire doit maintenir propres les zones communes du bien locatif (comme le hall d'entrée, les halls, l'ascenseur, le parking, etc.) et prendre des mesures pour lutter contre les parasites. Le locataire doit s'assurer que le logement locatif suit les lois sur la sécurité incendie et respecte les normes de santé, de sécurité, de logement et d'entretien énoncées dans les règlements municipaux et les normes d'entretien provinciales.
- Les locataires qui ont besoin de travaux d'entretien ou de réparation doivent en informer leur propriétaire par écrit. Ils devraient prendre note de toutes les discussions de suivi. Si le problème n'est pas résolu, ils peuvent le signaler à leur municipalité et / ou à la Commission de la location immobilière. Ils peuvent contacter la Commission ou leur clinique juridique communautaire pour obtenir le formulaire approprié.
- À moins que les locataires obtiennent l'approbation écrite préalable de la Commission de la location immobilière, ils ne doivent jamais retenir une partie de leur loyer, car ils estiment que le propriétaire doit effectuer des travaux d'entretien ou de réparation. Ils pourraient être expulsés pour retenue de loyer.

Droits de l'homme et logement

- En vertu du Code des droits de la personne de l'Ontario, toute personne a droit à un traitement égal en matière de logement, indépendamment de sa:
 - Race
 - Ascendance
 - Lieu d'origine
 - Couleur
 - Origine ethnique
 - Citoyenneté
 - Croyance / Religion
 - Sexe (y compris la grossesse)
 - Orientation sexuelle
 - L'âge
 - Etat civil
 - Situation familiale
 - Handicap
 - Réception d'assistance sociale
 - Identité de genre
 - Expression de genre
- Un locataire ne devrait pas refuser une demande de location ou empêcher toute personne de faire une demande de location, pour l'un des motifs énumérés. Les locataires doivent s'assurer que leurs locataires, leurs employés et les autres locataires ne font pas de discrimination à l'endroit des locataires, ni ne les harcèlent, pour aucun des motifs énumérés. (Si les locataires subissent un harcèlement qui n'est fondé sur aucun des motifs énumérés, ils peuvent toujours demander l'aide de la Commission de la location immobilière.)

- Les locateurs ont le devoir de répondre aux besoins des locataires en rapport avec l'un des motifs énumérés, de manière à ce qu'ils aient un accès égal au logement. Ainsi, par exemple, un locateur peut être amené à fournir une rampe d'accès à un logement si le locataire a un handicap physique et utilise un fauteuil roulant. Les locateurs doivent faire preuve de souplesse jusqu'à ce qu'ils subissent une contrainte excessive - jusqu'à ce que les mesures prises par le locataire menacent sérieusement la viabilité financière de leur entreprise ou mettent en danger la santé ou la sécurité d'autres locataires »(CERA:« Droits de la personne et logement locatif en Ontario »).

Intimité

- Dans la plupart des cas, les propriétaires doivent donner un préavis écrit de 24 heures aux locataires avant de pénétrer dans leur appartement. (Certaines exceptions s'appliquent si, par exemple, il y a une urgence ou si la location prend fin et que le propriétaire montre le logement à de nouveaux locataires potentiels ou si le locataire accepte que le propriétaire puisse entrer.)

Logement public (social)

- Dans la plupart des cas, les formulaires de bail standard ne s'appliquent pas au logement social. Si les locataires ont besoin d'aide pour louer leur logement social, ils doivent contacter leur clinique juridique communautaire locale.
- Le loyer est généralement dû le premier du mois. Les locataires et leur fournisseur de logement s'accorderont généralement sur votre méthode de paiement. Cependant, les fournisseurs de logements peuvent parfois exiger un fonds garanti ou appliquer d'autres restrictions si les locataires ont manqué des paiements dans le passé.
- Les lignes directrices sur les augmentations de loyer ne s'appliquent pas aux logements sociaux. Cependant, il existe un processus spécial de révision du loyer. Les locataires doivent contacter la clinique juridique communautaire de leur localité s'ils craignent une augmentation de leur loyer.
- Les normes relatives aux expulsions, à l'entretien, aux droits de l'homme et à la vie privée sont généralement les mêmes que celles établies pour les logements privés ci-dessus.

Pour plus d'informations:

Consultez le site Web du ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario à l'adresse <http://www.mah.gov.on.ca/Page18705.aspx> pour obtenir le formulaire du contrat de location standard et des informations connexes

Consultez le site Web de la Commission de la location immobilière au <http://www.sjto.gov.on.ca/cli/> pour obtenir des brochures, y compris «Renseignements à l'intention des nouveaux locataires», «Guide de la Loi sur la location à usage d'habitation», «Directive concernant l'augmentation de loyer de 2019», «Comment un propriétaire peut mettre fin à une location» et «Entretien et réparation».

Voir le site Web du Centre pour les droits à l'égalité et le logement à l'adresse <http://www.equalityrights.org/cera/> pour plus d'informations, y compris «Droits de la personne et logement locatif en Ontario». (seulement disponible en anglais)

Consultez les sites Web du Centre d'assistance juridique en matière de droits de la personne <http://www.hrlsc.on.ca/fr/accueil> et de la Commission ontarienne des droits de la personne <http://www.ohrc.on.ca/fr>.

Pour aider:

Aide juridique Ontario: 1-800-668-8258 (demandez-leur de vous mettre en contact avec votre clinique juridique communautaire locale)

Commission de la location immobilière: 1-888-332-3234

Centre pour les droits à l'égalité et le logement: 1-800-263-1139

Centre d'assistance juridique en matière de droits de la personne: 1-866-625-5179

Centres d'aide au logement: <https://findhousinghelp.ca> (seulement disponible en anglais)

Votre municipalité locale: 211