

**Ministry of Housing**

**Minister Responsible for the  
Poverty Reduction Strategy**

Office of the Minister

777 Bay Street, 17<sup>th</sup> Floor  
Toronto ON M5G 2E5  
Tel.: 416 585-6500  
Fax: 416 585-4035

**Ministère du Logement**

**Ministre responsable de la Stratégie  
de réduction de la pauvreté**

Bureau du ministre

777, rue Bay, 17<sup>e</sup> étage  
Toronto ON M5G 2E5  
Tél. : 416 585-6500  
Télééc. : 416 585-4035



JUN 29 2017

17-74092

Bonjour,

Je souhaite vous informer que le projet de loi 124, la *Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière*, a reçu la sanction royale le 30 mai 2017.

La *Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière* apporte des changements importants et opportuns à la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (LLUH), qui comprennent :

- le contrôle des loyers étendu à tous les logements locatifs privés, y compris ceux dont l'occupation a commencé après le 1<sup>er</sup> novembre 1991 ou à cette date;
- la possibilité de prescrire par règlement les circonstances dans lesquelles une dépense en immobilisations ne serait pas admissible à une augmentation de loyer supérieure au taux légal;
- l'élimination des augmentations de loyer supérieures au taux légal fondées sur le coût des services d'utilité publique, pour protéger les locataires contre les coûts liés au carbone et pour inciter les locateurs à améliorer l'efficacité énergétique de leurs immeubles;
- l'utilisation d'un bail standard pour aider à la fois les locataires et les locateurs à connaître leurs droits et leurs responsabilités tout en réduisant le nombre de différends;
- la protection du locataire contre l'expulsion fondée sur l'abus de la disposition relative à l'utilisation du logement par le locateur;
- l'interdiction pour le locateur de poursuivre l'ancien locataire relativement à des frais non autorisés;
- l'interdiction de prendre une augmentation supérieure au taux légal dans un immeuble où un ordre d'exécution de travaux visant un ascenseur n'est pas respecté;
- le renforcement du système de logement de transition en vue d'améliorer les résultats pour les participants et de favoriser l'atteinte de l'objectif de la province d'éliminer l'itinérance chronique d'ici à 2025;
- des modifications techniques visant à améliorer les processus de la Commission de la location immobilière (CLI).

Élargir le contrôle des loyers et renforcer les mesures de protection des locateurs en vertu de la LLUH sont des éléments clés du Plan de l'Ontario pour le logement équitable qui vise à aider plus de personnes à trouver un chez-soi abordable.

Vous trouverez ci-dessous de plus amples détails sur les modifications et sur la mise en œuvre de la loi.

## **Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation**

- **Rendre le logement locatif plus abordable et plus stable**
  - La portée étendue du contrôle des loyers s'applique aux avis d'augmentation de loyer donnés le 20 avril 2017 ou après cette date (date à laquelle le gouvernement de l'Ontario a annoncé son plan pour le logement équitable). Il supprime l'exclusion du 1<sup>er</sup> novembre 1991 (ainsi que deux autres exemptions du contrôle des loyers liées à des dates), de sorte que tous les logements locatifs privés sont assujettis au taux légal d'augmentation des loyers, fixé à 1,5% pour 2017. Le taux légal annuel d'augmentation des loyers est plafonné à 2,5%.
  - Un locateur a 60 jours pour rembourser toute somme perçue au-delà du loyer qui aurait dû être payé si l'augmentation avait correspondu au taux légal d'augmentation des loyers. Autrement, le locataire peut déduire ce montant d'un paiement subséquent de son loyer.
- **Prescrire les circonstances dans lesquelles une dépense en immobilisations ne serait pas admissible à une augmentation de loyer supérieure au taux légal**
  - L'amendement renforce les règles relatives aux augmentations de loyer supérieures au taux légal en prévoyant un mécanisme qui permet de prescrire par règlement les circonstances dans lesquelles une dépense en immobilisations ne serait pas admissible.
  - L'amendement répond aux inquiétudes des locataires qui pensent que nombre de dépenses en immobilisations engagées par les locateurs ne sont pas nécessaires ou qu'elles devraient être couvertes par les revenus locatifs existants, et il pourrait contribuer à rendre le logement locatif plus abordable.
  - L'amendement entrera en vigueur le jour fixé par proclamation.
- **Atténuer les effets des coûts carbone sur les locataires**
  - La réglementation a été modifiée le 24 avril 2017 afin d'exclure immédiatement les coûts carbone du calcul des augmentations de loyer supérieures au taux légal.
  - La réglementation a également été modifiée pour interdire aux locateurs de présenter une requête en augmentation du loyer supérieure au taux légal fondée sur une augmentation réputée extraordinaire des frais liés aux services d'utilité publique. L'amendement entrera en vigueur le jour fixé par proclamation.
  - Ces modifications appuient le Plan d'action de l'Ontario contre le changement climatique (PAOCC) et visent à atténuer les effets des coûts carbone sur les locataires et à inciter les locateurs à améliorer l'efficacité énergétique de leurs immeubles.

- **Renforcer les mesures de protection des locataires et favoriser une location réussie**

- Élaborer un cadre de référence pour un bail standard pour la location à usage d'habitation :
  - Les contrats de location conclus avant la date d'entrée en vigueur ne seraient pas soumis à l'obligation d'établir un bail standard. Cependant, les parties concluant un nouveau contrat de location (c.-à-d. un nouveau bail avec de nouvelles conditions) devraient utiliser le bail standard émis par le gouvernement une fois ce document élaboré et approuvé.
  - L'amendement réduira le nombre de différents au sujet des contrats de location, servira d'outil d'éducation pour le secteur et évitera l'utilisation de clauses illicites dans un bail et la confusion que peut créer une convention de location verbale.
  - Le ministère du Logement mènera des consultations sur les détails du bail standard au cours des prochains mois.
- Freiner le recours abusif aux expulsions fondées sur l'utilisation du logement par le locateur :
  - Le locateur doit remplir certaines conditions supplémentaires pour résilier la location d'un logement qu'il veut utiliser pour son usage personnel ou pour sa famille. Ces changements protégeront les locataires d'une expulsion abusive et renforceront leur droit au maintien dans les lieux.
  - L'amendement entrera en vigueur le jour fixé par proclamation.
- Interdire au locateur de poursuivre un ancien locataire relativement à des frais arbitraires :
  - Il est interdit à un locateur d'exiger d'un ancien locataire des frais supplémentaires ou des pénalités si le locataire a quitté le logement locatif conformément à l'avis de résiliation donné par le locateur.
  - Une partie de cet amendement est entrée en vigueur à la date de la sanction royale. Le reste de l'amendement entrera en vigueur le jour fixé par proclamation.
- Refuser ou renvoyer une requête en augmentation du loyer supérieure au taux légal pour un immeuble où un ordre d'exécution de travaux se rapportant à un ascenseur n'est pas respecté :
  - Lorsqu'un locateur présente une requête en augmentation du loyer supérieur au taux légal, il est tenu d'indiquer tout ordre d'exécution de travaux visant un ou plusieurs ascenseurs et il devra achever ces travaux avant de recevoir une ordonnance lui permettant de prendre cette augmentation.
  - L'amendement entrera en vigueur le jour fixé par proclamation.

- **Favoriser de meilleurs résultats pour les personnes vivant dans un logement de transition**
  - L'amendement soustrait les programmes de logement de transition de l'application de la LLUH qui satisfont aux exigences suivantes :
    - Le fournisseur du logement conclut une convention de logement écrite avec la personne participant au programme afin d'assurer la protection de cette dernière;
    - Le logement est fourni pour une période maximale de quatre ans;
    - Les services connexes comprennent des services de réadaptation ou thérapeutiques, ou des services de soutien à l'emploi ou de développement des aptitudes à la vie quotidienne;
    - Le programme est destiné à aider l'occupant du logement à obtenir et à conserver un logement plus permanent par la suite;
    - Une partie du programme est fournie par – ou financée aux termes d'un accord avec – un palier de gouvernement ou un organisme de bienfaisance enregistré.
  - L'amendement apporte plus de clarté au secteur et donne aux fournisseurs de logement la souplesse nécessaire pour offrir leurs programmes sur une plus longue période afin de mieux répondre aux besoins des participants.
  - L'amendement entrera en vigueur le jour fixé par proclamation.
- **Améliorer et simplifier les processus de la Commission de la location immobilière (CLI)**
  - Clarifier la disposition relative à la possibilité de « payer et rester » :
    - L'amendement clarifie l'intention de la disposition de la LLUH relative à la possibilité de « payer et rester » en précisant que seuls les locataires qui paient le montant intégral des arriérés de loyer peuvent obtenir la suspension d'une ordonnance d'expulsion. Cette clarification réduira les délais excessifs et assurera que la législation a les effets voulus.
    - L'amendement est entré en vigueur à la date de la sanction royale.
  - Simplifier les requêtes en expulsion fondées sur un deuxième manquement du locataire à ses obligations :
    - L'amendement permet au locateur de donner un deuxième avis de résiliation sans avoir à prouver que le premier avis a été annulé par le locataire. Ce changement réduira la confusion à l'égard des requêtes en expulsion pour toutes les parties.
    - L'amendement entrera en vigueur le jour fixé par proclamation.

- Autoriser le dépôt de déclarations faites sans prêter serment pour appuyer une requête ou une motion :
  - La CLI peut établir des règles autorisant les déclarations qui ne sont pas faites sous serment, ce qui facilitera le dépôt de requêtes ou de motions par voie électronique, améliorera l'efficacité pour toutes les parties et permettra aux locateurs et aux locataires d'économiser du temps et des ressources.
  - L'amendement est entré en vigueur à la date de la sanction royale.
- Autoriser la CLI à combiner ordonnances et ententes obtenues par médiation :
  - La CLI peut combiner les ordonnances et les ententes obtenues par médiation en vue de simplifier l'exécution des ordonnances par les locateurs. Ceci créera moins de confusion pour toutes les parties et réduira les délais excessifs.
  - L'amendement entrera en vigueur le jour fixé par proclamation.

Grâce au Plan de l'Ontario pour le logement équitable et à la *Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière*, le gouvernement veille à protéger les locataires et à faire en sorte que les Ontariennes et Ontariens aient accès à un logement abordable. Dans le même temps, le gouvernement tient à ce que les locateurs puissent investir dans leurs biens locatifs et les entretenir. À ce titre, le gouvernement conserve la déréglementation des loyers des logements vacants, une mesure importante pour inciter les locateurs à continuer d'investir dans le logement locatif. La déréglementation des loyers des logements vacants permet aux locateurs de fixer un loyer qui reflète les conditions du marché lors d'un changement de locataire. De plus, les locateurs de logements nouvellement soumis au contrôle des loyers pourront déposer une requête auprès de la CLI pour procéder à une augmentation du loyer supérieure au taux légal justifiée par des dépenses en immobilisations admissibles.

Je tiens à vous remercier de vos précieux commentaires sur les amendements à la LLUH.

Le ministre,



Chris Ballard