

LA LOI DE LA RUE No.6

DROITS DES LOCATAIRES

La plupart des logements locatifs sont régis par la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation (la «LLUH»), et la Commission de la location immobilière (la« Commission ») tranche les différends en matière de location à bail.

Les logements locatifs qui ne sont pas régis par la LLUH sont assujettis au droit des contrats (les règles qui s'appliquent alors ne sont pas les mêmes que celles qui sont décrites ci-dessous), et la Cour des petites créances peut trancher les différends en matière de location à bail. .

Une plainte au sujet des droits de la personne peut être déposée, selon les circonstances, à la Commission des droits de la personne de l'Ontario. La Commission de la location immobilière peut également entendre certaines questions liées aux droits de la personne.

Obtenir du logement

Il est difficile de trouver du logement abordable en Ontario. Vous devriez demander de l'aide d'un intervenant en logement pour vous appuyer dans votre recherche et pour examiner les choix qui s'offrent à vous pour ce qui est de logement social ou coopératif. Un intervenant en logement pourrait également vous aider avec divers programmes de logements subventionnés qui correspondent à vos besoins.

La discrimination par des locateurs est un obstacle important dans la recherche de logement. Le Code ontarien des droits de la personne s'applique aux relations entre locateurs et locataires, y compris pour ce qui est de la recherche et du maintien de logements locatifs.

La loi interdit que les locateurs ou les futurs locateurs discriminent pour les motifs de race, origine ethnique, lieu d'origine, les croyances, la citoyenneté, le sexe, l'orientation sexuelle, l'identité de genre, l'âge, l'état marital, l'état familial, l'handicap ou le fait de recevoir de l'aide sociale. L'âge, en ce qui concerne le domaine du logement est défini comme au moins 16 ans.

Si vous croyez avoir été victime de discrimination, vous et votre intervenant en logement pouvez négocier avec le locateur ou consultez votre clinique juridique, le Centre d'assistance juridique en matière de droits de la personne ou le *Centre for Equality Rights in Accommodation*. Consultez la partie des ressources pour des renseignements.

Mon logement locatif est-il couvert par la LLUH?

La plupart des logements locatifs sont couverts par la LLUH toutefois certaines situations de logement font partie des exceptions, dont voici quelques exemples :

- Le locataire doit partager une salle de bains ou une cuisine avec le propriétaire ou certains membres de la famille du propriétaire;
- le logement est loué sur une base temporaire ou saisonnière (par exemple, un motel);
- le logement est dans une coopérative de logements sans but lucratif;
- les refuges d'urgence destinés à héberger temporairement des personnes

Tout comme les coopératives, qui sont régies par la Loi sur les sociétés coopératives, les logements sans but lucratif et les logements sociaux sont régis par la LLUH, mais exemptés des dispositions relatives aux augmentations de loyer. Selon l'endroit particulier, une situation de logement social peut être régie ou pas par la LLUH.

Quelles sont les obligations de mon locateur en vertu de la LLUH?

Le locateur a les obligations suivantes :

- fournir les services essentiels tels que le chauffage, le gaz, l'eau chaude et l'eau froide. À Toronto, les logis doivent être chauffés à un minimum de 21 degrés Celsius.
- maintenir le logement locatif en bon état
- respecter les normes en matière d'entretien, de santé et de sécurité
- se conformer aux normes locales de santé, de la sécurité et des normes d'habitation
- fournir sur demande des reçus de loyer (sans frais)
- s'assurer que vous avez la jouissance raisonnable de votre logis

Un locateur ne doit PAS agir de la façon suivante :

- demander un dépôt qui dépasse un mois de loyer. Le locateur doit payer de l'intérêt sur le dépôt et appliquer le dépôt sur le dernier mois de loyer du locataire
- modifier les serrures sans donner une clé aux locataires
- entrer dans le logis sans permission ou sans avoir donné un avis préalable de 24 heures à moins qu'il s'agisse d'une urgence
- harceler les locataires ou entraver la jouissance paisible de leur foyer
- augmenter le loyer de façon illégale
- saisir les biens du locataire. Le locateur peut retirer les biens du locataire s'il obtient une ordonnance d'expulsion (avec l'aide du shérif) ou si le locataire abandonne son logis (après que le locateur ait remis un avis de 30 jours)
- empêcher les locataires de sous-louer alors que ceux-ci en ont fait la demande par écrit

Que puis-je faire si mon locateur ne respecte pas ses obligations?

- 1) Recueillir tous les éléments de preuve de mauvaise conduite que vous avez subie y compris le comportement discriminatoire. Voir la ressource **La loi de la rue no.2 : Renseignements sur la preuve.** Si vous êtes en train de négocier avec votre locateur, obtenez l'aide de votre intervenant en logement, le cas échéant.
- 2) Déposez une plainte auprès de l'Unité des enquêtes et de l'application des mesures législatives du ministère des Affaires municipales et du Logement. Pour certains problèmes en lien avec les services essentiels et les réparations, ils devraient venir faire enquête.
- 3) Téléphonnez à votre clinique juridique pour de l'assistance et des conseils. Ils vous offriront des conseils et vous représenteront peut être si vous devez comparaître à la Commission de la location immobilière. Voir la partie sur les ressources pour les liens avec les cliniques juridiques de Toronto. Voir la ressource **La loi de la rue no. 1 : Comment obtenir de l'assistance juridique?**
- 4) Dans des cas urgents, vous pouvez téléphoner à la police et demander de l'aide pour entrer dans votre logement (ex. : changement illégal de serrures). Obtenez de l'aide d'un ami ou d'un intervenant en logement, le cas échéant.
- 5) Faites une demande T2 ou T6 à la Commission de la location immobilière. La Commission peut ordonner que le locateur vous rembourse du loyer, le réduise, vous indemnise pour des pertes ou des dommages ou encore peut exiger que le locateur cesse une conduite ou qu'il paie une amende ou que l'entente de location soit résiliée.

Quelles sont mes obligations en vertu de la LLUH?

- Payer le loyer à temps
- Garder votre logis propre
- Rapporter les problèmes de maintien et de réparations
- Réparer ou payer pour les dommages que vous avez causés dans un temps raisonnable
- NE PAS entraver la jouissance raisonnable du locateur ou des autres locataires en lien avec le logement locatif
- NE PAS commettre des actes illégaux sur les lieux

Si vous ne respectez pas vos obligations, vous risquez de vous faire expulser. Vous pouvez vous faire expulser également si le locateur a besoin du logis pour son utilisation personnelle ou pour celle des membres de sa famille immédiate même si vous n'avez rien fait de mal.

Expulsions

Un locateur doit se conformer à certaines règles et procédures pour procéder à une expulsion. L'expulsion peut se faire soit avec votre consentement ou sur ordonnance de la Commission de la location immobilière. Si un locateur désire vous expulser, il doit vous signifier avec les avis appropriés. Vous avez le droit de remédier à la situation ou d'expliquer votre version des faits au tribunal.

Vous n'avez pas à déménager juste parce que vous avez reçu un avis. Vous devriez communiquer immédiatement avec Aide juridique et obtenir l'assistance de votre clinique juridique.

Qu'arrive t-il une fois que mon entente de location prend fin?

À moins que le locateur ait des motifs de l'expulser, le locataire n'est pas obligé de déménager ou de signer un nouveau bail à la fin de son bail. Le bail est plutôt reconduit automatiquement pour un mois (si le loyer est payé mensuellement) ou pour une semaine (si le loyer est payé hebdomadairement). Les modalités de l'ancien bail continuent de s'appliquer à la location, sous réserve des augmentations de loyer autorisées conformément à la loi. Si vous désirez quitter votre logement, vous devez en général donner un avis par écrit de 60 jours.

Le locateur peut-il m'interdire l'accès à mon logement et saisir mes effets personnels?

Dans la plupart des cas, la loi interdit à un locateur de prendre les effets personnels d'un locataire. Un locateur ne peut pas prendre les effets personnels d'un locataire, même si le locataire n'a pas payé son loyer, a violé une disposition législative (par exemple, faire du bruit excessif ou le trafic de drogues sur la propriété) ou même s'il a enfreint un des règlements du locateur.

Même si vous avez été expulsé de façon légale, (le shérif a changé vos serrures), vous disposez de 72 heures (entre 8 h et 20 h) après l'expulsion pour aller chercher vos effets personnels. Si le locateur ne vous l'autorise pas, vous pouvez déposer une requête d'urgence à la Commission. Obtenez des conseils juridiques.

Si le locateur pense que le locataire est parti sans donner d'avis ou sans conclure d'entente, le logement pourrait être considéré comme abandonné. Dans ce cas, le locateur peut être autorisé à se débarrasser des effets du locataire après avoir présenté une demande à la Commission et après une période d'attente de 30 jours. Si vous devez vous absenter pour une longue période, veuillez vous assurer d'informer le locateur que vous n'avez pas quitté le logement. Si le loyer est payé, le logement ne peut pas être considéré comme abandonné.

Logements locatifs non couverts pas la LLUH

Si le logement n'est pas régi par la LLUH (par exemple, la personne réside chez ses parents, crèche chez des amis ou paye son loyer à un autre locataire) et que les

parents, les amis ou l'autre locataire ne lui permettent pas de prendre ses effets personnels, elle peut appeler la police.

Si la personne a été agressée par quelqu'un avec qui elle résidait, elle devrait appeler la police pour qu'elle l'accompagne quand elle va récupérer des effets personnels. La police a le droit d'entrer dans les lieux avec la personne et de s'assurer qu'elle récupère ses effets personnels en sécurité.

Renseignements et ressources

Il est important d'agir rapidement dans les différends entre locateur et locataire. Rappelez-vous de recueillir les éléments de preuve lorsque vous croyez avoir un problème que ce soit un tuyau qui coule, une situation discriminatoire ou un changement de serrure illégal. Consulter la ressource : **La loi de la rue no.2 : Renseignements sur la preuve**. Le fait de connaître vos droits, de comment les faire valoir et obtenir l'aide nécessaire vous sera utile pour régler vos problèmes. Voici des ressources supplémentaires et des renseignements pour obtenir de l'aide :

Advocacy Centre for Tenant of Ontario (ACTO), 416-597-5855, ligne gratuite 1-866-245-4182, www.acto.org, renseignements sur le logement en Ontario

Centre for Equality Rights in Accommodation (CERA), 416-944-0097, ligne gratuite 1-800-263-1139, www.equalityrights.org/cera, organisme qui fait la promotion des droits de la personne dans le domaine du logement et qui lutte contre la discrimination dans le logement

Centre d'assistance juridique en matière de droits de la personne, 416-597-4900, ligne gratuite 1-866-625-5179, services dans le domaine des droits de la personne aux individus de l'Ontario

L'Unité des enquêtes et de l'application des mesures législatives du ministère des Affaires municipales et du Logement, 416-585-7214, ligne gratuite 1-888-772-9277

Commission de la location immobilière (416) 645-8080 Ligne gratuite 1 (888) 332-3234
Tous les formulaires pour les requêtes des locataires sont disponibles à l'adresse suivante : http://www.ltb.gov.on.ca/en/Forms/STEL02_111308.html

Des directives étape par étape et des renseignements sur comment choisir le formulaire de requête approprié peuvent être commandées à l'adresse suivante : http://www.ltb.gov.on.ca/fr/Application/STEL01_079130.html

Aide juridique Ontario, 416-598-0200, ligne gratuite 1-800-668-8258, www.legalaid.on.ca/fr/, téléphonez à Aide juridique, on vous dirigera vers votre clinique juridique.

Tenant Hotline, 416-921-9494, www.torontotenants.org, service fourni par la Federation of Metro Tenants' Associations