

Guide sur le bail standard pour les logements locatifs

Mars 2021

Guide sur le bail standard pour les logements locatifs

En Ontario, les logements locatifs sont régis par la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la Loi).

Le présent document, disponible en plusieurs langues, vise à aider les locateurs et les locataires à comprendre et à remplir le bail standard. Ce bail peut être obtenu dans le [Répertoire central de formulaires du ministère des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs](#).

Le présent guide est diffusé à titre d'information seulement et ne vise pas à fournir des conseils juridiques sur le bail standard ou la Loi. Pour obtenir de tels conseils, consultez un avocat.

Le bail standard est obligatoire pour la plupart des locations privées à usage d'habitation qui sont conclues à compter du 30 avril 2018. Il renferme également des renseignements utiles sur les droits et les responsabilités prévus par la Loi.

Le bail standard ne vise pas les maisons de soins, les parcs de maisons mobiles, les zones résidentielles à baux fonciers, la plupart des logements sociaux et avec services de soutien, certaines autres locations spéciales et les coopératives de logement.

Si vous avez droit à un bail standard mais n'en avez pas obtenu un, demandez-en une copie par écrit à votre locateur. Ce dernier doit vous la remettre dans un délai de 21 jours civils; sinon, vous pouvez retenir un mois de loyer. Si vous n'avez pas reçu de bail standard 30 jours civils après avoir retenu un mois de loyer, vous pouvez conserver le loyer retenu.

De plus, si vous n'avez pas reçu de bail standard et si vous avez une location à terme fixe, des règles spéciales vous permettent de résilier votre location avant son expiration.

Aux termes du *Code des droits de la personne*, toute personne a droit à un traitement équitable en matière de logement sans discrimination ni harcèlement. Un bail ne peut pas retirer un droit ou une responsabilité que la Loi prévoit.

Le présent document compte deux parties :

1. Les sections du bail standard

Cette partie, qui commence à la page 4, vous aidera à remplir le bail standard et contient des renseignements sur chacune de ses sections.

Toutes les sections du bail standard sont obligatoires et ne peuvent pas être modifiées. Une fois rempli, le bail standard constitue un contrat liant le locateur et le locataire.

2. Droits et responsabilités

Cette partie, qui commence à la page 10, offre davantage de renseignements sur les droits et les responsabilités que la Loi attribue aux locataires et aux locateurs. Ces renseignements sont ceux fournis à l'annexe du bail standard.

Si vous avez des questions

La Commission de la location immobilière offre de l'information en anglais et en français sur les droits et les responsabilités que la Loi attribue aux locateurs et aux locataires. Vous pouvez composer l'un des numéros suivants ou visiter le site de la Commission.

Sans frais : 1 888 332-3234 Région de Toronto : 416 645-8080

ATS : 1 800 855-0511

Site Web : www.tribunalsontario.ca/cli/

Première partie : Les sections du bail standard

Une fois rempli, le bail standard [dont le nom légal est **Convention de location à usage d'habitation (Bail standard)**] constitue un contrat liant le locateur et le locataire pour la plupart des locations à usage d'habitation

Vous devez remplir toutes les sections du bail standard.

1. Parties à la convention

Cette section indique les noms des locateurs et locataires qui consentent à la location.

Pour en savoir plus, voir la section B à la page 10.

2. Logement

Cette section décrit le logement qui sera loué et donne son adresse.

Le nombre et l'emplacement des places de stationnement, le cas échéant, sont aussi indiqués dans cette section.

Si le logement est situé dans un condominium :

- il faut l'indiquer dans cette section;
- le locataire accepte aussi de respecter la déclaration, les règlements administratifs et les règles du condominium que le locateur lui remet.

3. Coordonnées

Cette section indique l'adresse du locateur où il faut lui envoyer les avis. Si le locataire doit remettre au locateur un avis officiel (par exemple, un avis de résiliation de la location), celui-ci doit parvenir à cette adresse.

Cette section permet aussi au locateur et au locataire de consentir à recevoir des avis officiels par courriel, et prévoit un espace pour l'adresse de courriel du locateur et du locataire. Les avis officiels ne peuvent être donnés par courriel que dans les cas autorisés par les règles de la Commission de la location immobilière. Vous pouvez communiquer avec la Commission pour savoir quels avis peuvent être envoyés par voie électronique.

Cette section comprend également un espace où le locateur peut donner des coordonnées additionnelles en cas d'urgence ou pour les communications ordinaires.

Pour en savoir plus, voir la section B à la page 10 et la section E à la page 13.

4. Durée de la convention de location

Cette section indique la date où le locataire aura le droit d'emménager dans le logement locatif et la durée (le terme) de la location.

Pour en savoir plus, voir la section C à la page 10 et la section D à la page 11.

5. Loyer

Cette section indique le loyer total (également appelé le loyer légal).

Le loyer total (loyer légal) [appelé « **Loyer total (loyer légal)** » dans le bail standard] est le total des montants indiqués au paragraphe 5 b) du bail standard, qui comprennent :

- le loyer de base pour le logement;
- les frais distincts pour le stationnement ou les autres services, y compris les services d'utilité publique, que le locateur fournit au locataire, par exemple, une remise ou la climatisation.

Toute augmentation de loyer future sera fondée sur le loyer total.

Cette section indique également le jour où le loyer doit être payé, la personne à qui il doit l'être, le mode de paiement et les frais d'administration exigés pour tout chèque sans provision.

Pour en savoir plus, voir la section F à la page 13 et la section I à la page 15.

6. Services d'utilité publique et autres

Cette section précise les services inclus ou non dans le loyer total (loyer légal) [appelé « **Loyer total (loyer légal)** » dans le bail standard]. Ils comprennent les services, y compris les services d'utilité publique, qui sont inclus dans le loyer de base, et ceux à l'égard desquels le locateur a indiqué des frais distincts au paragraphe 5 b) du bail standard.

Dans certains cas, le locateur et le locataire peuvent s'entendre subséquentement pour ajouter d'autres services en échange d'une augmentation de loyer. Par exemple, ils peuvent convenir d'une augmentation saisonnière du loyer pour la climatisation.

Dans cette section, le locateur et le locataire indiquent aussi qui est responsable des services d'utilité publique (électricité, chauffage, eau) fournis au logement. Pour en savoir plus, voir la section K à la page 17.

7. Remise de loyer

Cette section permet au locateur d'offrir une remise de loyer et d'en décrire les modalités.

Après la fin de la remise de loyer, le locataire doit payer le loyer total (loyer légal) [appelé « **Loyer total (loyer légal)** » dans le bail standard] convenu à la section 5 du bail standard, plus toute augmentation légale.

Pour en savoir plus, voir la section G à la page 13.

8. Avance de loyer

Dans cette section, le locateur et le locataire précisent si une avance de loyer est exigée et, dans l'affirmative, indiquent son montant. La loi limite le montant et la façon de le traiter. L'avance de loyer ne peut pas être utilisée comme un dépôt de garantie.

Pour en savoir plus, voir la section H à la page 14.

9. Dépôt pour les clés

Dans cette section, le locateur et le locataire précisent si un dépôt pour les clés est exigé ou non et, dans l'affirmative, son montant. La loi limite le montant et la façon de le traiter.

Pour en savoir plus, voir la section H à la page 14.

10. Autorisation ou interdiction de fumer

Aux termes des lois provinciales, il est interdit de fumer dans les parties communes intérieures de l'immeuble. Dans cette section, le locateur et le locataire peuvent s'entendre sur les règles à ce sujet qui s'appliquent à l'intérieur du logement locatif.

Pour en savoir plus, voir la section M à la page 18 et la section S à la page 20.

11. Assurance locataire

Dans cette section, le locateur et le locataire peuvent préciser si le locataire doit souscrire une assurance responsabilité civile. Si le locateur demande une preuve de cette assurance, le locataire doit la fournir.

Il revient au locataire d'assurer ou non ses biens meubles.

12. Modifications au logement locatif

Cette section explique que le locataire peut installer des objets décoratifs, comme des cadres ou des couvre-fenêtres, mais qu'il doit obtenir l'autorisation du locateur pour apporter d'autres modifications au logement locatif.

Cette section ne peut pas être modifiée. Si le locateur et le locataire souhaitent s'entendre sur d'autres détails, ils peuvent être indiqués comme conditions additionnelles à la section 15 du bail standard.

Pour en savoir plus, voir la section J à la page 16.

13. Entretien et réparations

Cette section explique que le locateur doit entretenir le logement locatif et l'ensemble d'habitation, mais que le locataire doit réparer ou payer les dommages injustifiés causés par lui-même ou ses invités.

Le locataire doit garder le logement propre, sauf si le locateur a accepté de le faire.

Cette section ne peut pas être modifiée. Si le locateur et le locataire souhaitent s'entendre sur d'autres détails, ils peuvent être indiqués comme conditions additionnelles à la section 15 du bail standard.

Pour en savoir plus, voir la section J à la page 16.

14. Cession et sous-location

Cette section explique que le locataire doit obtenir le consentement du locateur pour céder ou sous-louer le logement à autrui, et que le locateur ne peut pas refuser, de façon arbitraire ou injustifiée, de donner son consentement.

Cette section ne peut pas être modifiée. Si le locateur et le locataire souhaitent s'entendre sur d'autres détails, ils peuvent être indiqués comme conditions additionnelles à la section 15.

Pour en savoir plus, voir la section P à la page 19.

15. Conditions additionnelles

Le locateur et le locataire peuvent s'entendre sur des conditions additionnelles propres à la location. Dans ce cas, les règles ou conditions additionnelles doivent être jointes au bail standard.

Toute condition additionnelle qui vise à supprimer un droit ou une responsabilité que la Loi prévoit est nulle (non valide ni juridiquement contraignante) et ne peut pas être exécutée. Par exemple, est nulle et inexécutable la condition additionnelle qui :

- interdit les animaux de compagnie (cependant, le locateur peut exiger que le locataire se conforme aux règles du condominium, lesquelles peuvent interdire certains animaux de compagnie);
- interdit les invités, colocataires ou occupants supplémentaires;
- exige que le locataire verse un dépôt, des frais ou une pénalité qui sont interdits par la Loi (par exemple, dépôt de garantie, dépôt pour animal de compagnie, intérêts sur un arriéré de loyer);
- exige que le locataire paie la totalité ou une partie des réparations qui relèvent de la responsabilité du locateur.

Les conditions additionnelles doivent être rédigées en langage simple et clairement énoncer ce que le locateur ou le locataire doit faire ou ne pas faire pour s'y conformer. Si elles sont dactylographiées, une police d'au moins 10 points devrait être utilisée.

Les conditions additionnelles peuvent prévoir des règles propres au logement locatif ou à l'ensemble d'habitation, par exemple les règles d'utilisation des aires communes et des commodités.

Le locateur et le locataire pourraient juger bon d'obtenir des conseils juridiques avant de convenir de conditions additionnelles.

16. Modifications à la convention

Cette section explique que toute modification apportée à la convention doit être acceptée par écrit.

Pour en savoir plus, voir la section I à la page 15.

17. Signatures

Dans cette section, le locateur et le locataire indiquent qu'ils acceptent de respecter les conditions de la convention. S'il y a plus d'un locataire, chacun est tenu de

s'acquitter de toutes les obligations du locataire, notamment celle de payer le montant intégral du loyer.

Tout locateur ou locataire dont le nom figure à la section 1 (Parties à la convention) à la première page doivent signer cette section. Les signatures électroniques sont permises si tous les signataires y consentent. Le locateur doit remettre au locataire un exemplaire de la convention dans les 21 jours suivant la date où le locataire l'a signée.

Deuxième partie : Droits et responsabilités

A. Utilisation du bail standard

Le bail standard doit être utilisé pour la plupart des conventions de location à usage d'habitation (baux).

Ce formulaire **ne doit pas** être utilisé pour :

- les maisons de soins;
- les emplacements dans les parcs de maisons mobiles et les zones résidentielles à baux fonciers;
- les logements sociaux et logements avec services de soutien exempts du taux légal d'augmentation des loyers (consulter le règlement pris en application de la Loi pour connaître les exemptions);
- les logements réservés aux membres dans les coopératives de logement;
- les logements exclus de l'application de la Loi (voir l'article 5 de la Loi).

B. Changement de locateur

Le nouveau locateur a les mêmes droits et obligations que l'ancien locateur. Le nouveau locateur doit respecter toutes les conditions de la convention à moins que le locataire et le nouveau locateur conviennent d'autres conditions. Le nouveau locateur doit fournir au locataire ses nom et prénom ou sa raison sociale ainsi que son adresse.

C. Renouvellement de la convention de location (partie V de la Loi)

Si le locateur et le locataire conviennent que la location durera pendant une période précise, on parle d'une location à terme fixe, car les dates auxquelles elle commence et se termine sont inscrites dans la convention de location.

L'expiration d'une convention de location ne signifie pas que le locataire doit quitter son logement ou renouveler la convention ou en signer une nouvelle pour demeurer dans le logement. Les règles de la convention continuent de s'appliquer, et le locataire a le droit de rester dans le logement :

- comme locataire au mois, si la convention prévoyait une location à terme fixe ou une location au mois;

- comme locataire à la semaine, si la convention prévoyait une location à la semaine;
- comme locataire à la journée, si la convention prévoyait une location à la journée.

Le locateur et le locataire peuvent également convenir de renouveler la convention pour une autre période fixe ou conclure une nouvelle convention. Tout changement au loyer doit respecter les règles prévues dans la Loi (voir la section I plus loin pour des précisions).

D. Résiliation de la location (partie V de la Loi)

Pour résilier la location, le locateur et le locataire doivent suivre les règles prévues dans la Loi.

Résiliation de la location par le locataire

Le locataire peut résilier la location en donnant au locateur le préavis requis à l'aide du formulaire de la Commission de la location immobilière prévu à cet effet. Il doit donner :

- un préavis d'au moins 60 jours si la location est au mois ou à terme fixe;
- un préavis d'au moins 28 jours si la location est à la journée ou à la semaine.

Dans le cas d'une location à terme fixe, l'avis ne peut pas prendre effet avant le dernier jour du terme fixe. Dans le cas d'une location au mois ou à la semaine, l'avis doit prendre effet le dernier jour de la période de location (par exemple, mois ou semaine).

Dans certaines situations, le locataire qui a fait l'objet de violence sexuelle ou familiale peut donner à n'importe quel moment un préavis de résiliation de la location de 28 jours, même si la convention de location est à terme fixe (par exemple, une convention d'un an). Il doit utiliser à cet égard l'avis approuvé par la Commission de la location immobilière.

Résiliation de la location par le locateur

Le locateur peut seulement donner au locataire un avis de résiliation de la location dans certaines situations, qui sont énoncées dans la Loi. Pour expulser le locataire, le locateur doit suivre les règles prévues à cet effet. Dans la plupart des cas, le locateur doit donner l'avis de résiliation de la location requis en se servant du formulaire prévu à cet effet. Les formulaires se trouvent sur le site Web de la Commission de la location immobilière.

Si le locateur donne au locataire un avis de résiliation de la location, le locataire n'est pas obligé de quitter le logement.

Le locateur peut donner au locataire un avis de résiliation de la location dans certaines situations qui sont de la responsabilité du locataire. Par exemple :

- le locataire ne paie pas le montant intégral du loyer à la date d'échéance;
- le locataire cause des dommages au logement locatif ou à l'immeuble;
- le locataire entrave de façon importante la jouissance raisonnable de l'ensemble d'habitation par d'autres locataires ou le locateur.

Le locateur peut aussi donner au locataire un avis de résiliation de la location dans certaines situations qui ne sont pas de la responsabilité du locataire, mais uniquement au terme ou à l'expiration de la période de location. Dans ces cas, le locateur doit donner au locataire un avis de la résiliation, et le locataire pourrait avoir droit de recevoir une indemnité ou de retourner vivre dans le logement, ou les deux. Par exemple :

- le locateur ou l'acheteur veut reprendre possession du logement locatif pour lui-même, un membre de sa famille immédiate ou une personne qui fournit des services en matière de soins;
- le locateur doit y effectuer des travaux de réparation ou de rénovation si importants qu'ils exigent un permis de construire et la libre possession du logement locatif.

Si le locataire ne quitte pas le logement, le locateur doit présenter une requête à la Commission de la location immobilière pour expulser le locataire. La Commission de la location immobilière tient alors une audience et décide si la location doit être résiliée. Le locateur et le locataire peuvent assister à l'audience et expliquer leur position respective à la Commission de la location immobilière. Si la Commission de la location immobilière ordonne l'expulsion, l'ordonnance à cet effet peut uniquement être exécutée par le shérif (agent d'exécution des actes de procédure).

Est coupable d'une infraction le locateur qui expulse un locataire sans suivre ce processus. S'il est reconnu coupable, le locateur est passible d'une amende maximale de 50 000 \$ (dans le cas d'une personne) ou de 250 000 \$ (dans le cas d'une société).

Si le locateur et le locataire conviennent de résilier la location

Le locataire et le locateur peuvent convenir de résilier la location à n'importe quel moment en utilisant le formulaire de la Commission de la location immobilière prévu à cet effet. Certains locateurs pourraient demander au locataire de signer ce

formulaire au moment de la signature de la convention de location (du bail). Dans la plupart des cas, toute entente visant la résiliation de la location signée au début de la convention est inexécutable, et le locataire n'est pas tenu de quitter le logement.

Des précisions sur la façon de résilier une location et sur les motifs de résiliation sont fournies dans la Loi et dans les brochures publiées par la Commission de la location immobilière sur son site Web.

E. Remise des avis et des documents (partie XII de la Loi)

Le locateur et le locataire doivent fournir par écrit certains avis officiels et d'autres documents. Ces avis et documents peuvent être :

- remis en personne;
- laissés dans une boîte aux lettres ou à un endroit où le courrier est ordinairement reçu;
- envoyés par la poste (on considère alors que les documents ont été reçus cinq jours après leur envoi).

Il existe d'autres façons de remettre les avis et documents. Pour en savoir plus, prière de communiquer avec la Commission de la location immobilière ou de consulter ses Règles de pratique sur son site Web.

F. Loyer et reçus de loyer (partie VII de la Loi)

Le loyer est la somme que le locataire verse au locateur pour occuper le logement locatif et bénéficier des services et des installations prévus dans la convention.

Le locataire doit payer le loyer à temps. S'il ne le fait pas, le locateur peut lui donner un avis de résiliation de la location.

Si le locataire demande un reçu pour le loyer, une somme ou un dépôt, le locateur doit lui en remettre un gratuitement. Cela s'applique également à l'ancien locataire qui demande un reçu dans les 12 mois qui suivent la fin de sa location.

G. Remise de loyer (partie VII de la Loi)

Le locateur peut accorder au locataire une remise pour le paiement du loyer au plus tard à la date d'échéance. Cette remise peut représenter jusqu'à 2 % du loyer légal.

Le locateur peut également accorder des périodes de loyer gratuit ou des remises de l'une ou l'autre des façons suivantes :

- périodes de loyer gratuit qui représentent jusqu'à trois mois sur une période de 12 mois;
- remise représentant au plus un mois de loyer répartie également sur huit mois;
- remise représentant au plus deux mois de loyer, dont le loyer d'au plus un mois réparti également sur les sept premiers mois, et le loyer d'au plus un mois pour l'un des cinq derniers mois.

Ces remises doivent être prévues par écrit.

H. Dépôts (partie VII de la Loi)

Le locateur peut uniquement percevoir une avance pour le dernier mois de loyer et un dépôt remboursable pour les clés. Le locataire n'est pas tenu de payer tout autre dépôt, par exemple un dépôt pour un animal de compagnie ou un dépôt de garantie. Si le locataire paie un autre dépôt, il peut présenter une requête à la Commission de la location immobilière afin d'en recouvrer la somme.

Avance de loyer (c.-à-d. dernier mois de loyer) : Le locateur peut exiger le versement d'une avance de loyer au plus tard au moment où le locataire conclut la convention de location. Le locateur doit imputer cette avance au loyer de la dernière période de location. L'avance de loyer ne peut pas être supérieure au moindre du loyer d'un mois et du loyer d'une période de location (par exemple, une semaine dans le cas d'une location à la semaine).

Le locateur doit verser chaque année au locataire des intérêts sur l'avance de loyer. Si le loyer augmente après que le locataire a versé une avance de loyer, le locateur peut exiger que le locataire complète l'avance de loyer afin qu'elle soit égale au nouveau loyer. Le locateur peut utiliser les intérêts sur l'avance de loyer pour compléter l'avance de loyer.

Si le locateur ne peut pas laisser le locataire emménager dans le logement locatif, il doit rembourser l'avance à moins que le locataire accepte de louer un logement différent.

Dépôt pour les clés : Si le locateur perçoit un dépôt pour les clés, des dispositifs de déverrouillage à distance ou des cartes-clés, il doit rembourser ce dépôt lorsque le locataire lui rend les clés ou dispositifs à la fin de la location.

Le locateur peut exiger que le locataire verse une somme pour les clés additionnelles que demande le locataire (par exemple, si le locataire veut une clé supplémentaire ou s'il a perdu ses clés), mais cette somme ne peut être supérieure au coût réel des clés. Cette somme ne constitue pas un dépôt pour les clés.

I. Augmentations et diminutions de loyer (partie VII de la Loi)

Normalement, le locateur peut augmenter le loyer seulement une fois tous les 12 mois. Il doit utiliser le formulaire de la Commission de la location immobilière prévu à cet effet et donner au locataire un préavis d'au moins 90 jours avant la date de prise d'effet de l'augmentation de loyer.

Taux légal d'augmentation des loyers

Dans la plupart des cas, l'augmentation de loyer ne peut dépasser le taux légal d'augmentation des loyers à moins que la Commission de la location immobilière approuve une augmentation de loyer supérieure au taux légal. Le taux légal pour chaque année se trouve sur le site Web de la Commission de la location immobilière. Certains logements nouveaux ne sont pas assujettis au taux légal d'augmentation des loyers, dont les suivants :

- un logement locatif situé dans un nouvel immeuble, si aucune partie de l'immeuble n'a été occupée à des fins d'habitation le 15 novembre 2018 ou avant cette date;
- un logement locatif situé dans un rajout à un immeuble, si aucune partie du rajout n'a été occupée à des fins d'habitation le 15 novembre 2018 ou avant cette date;
- un deuxième logement locatif dans une maison existante, comme un appartement en sous-sol, qui a été créé après le 15 novembre 2018 et qui satisfait aux exigences prévues par la Loi.

Augmentation de loyer supérieure au taux légal

Le locateur peut demander par requête à la Commission de la location immobilière qu'elle approuve une augmentation de loyer supérieure au taux légal d'augmentation des loyers. Les locataires touchés peuvent contester cette requête devant la Commission de la location immobilière.

Ce genre d'augmentation de loyer s'appelle une augmentation de loyer supérieure au taux légal. La Commission de la location immobilière peut autoriser ce genre d'augmentation dans les cas suivants :

- les redevances et impôts municipaux que doit payer le locateur ont augmenté considérablement;
- le locateur a fait d'importants travaux de réparation ou de rénovation;

- les frais des services de sécurité externes (c'est-à-dire qui ne sont pas fournis par des employés du locateur) ont augmenté, ou des services de sécurité externes sont fournis pour la première fois.

Le locateur et le locataire peuvent également convenir d'une augmentation de loyer supérieure au taux légal si le locateur accepte de faire des réparations ou d'ajouter un nouveau service pour le locataire. Certaines règles s'appliquent.

Réductions de loyer

Le locateur doit réduire le loyer dans les cas suivants :

- les impôts fonciers municipaux sont réduits de plus de 2,49 %;
- le loyer a été augmenté d'un pourcentage supérieur au taux légal pour payer des coûts de réparation ou de rénovation, et ces coûts ont été entièrement payés (cela s'applique uniquement aux locataires qui habitaient dans le logement lorsque l'augmentation de loyer supérieure au taux légal a été ordonnée).

Le locataire peut demander par requête à la Commission de la location immobilière de réduire son loyer dans les cas suivants :

- les redevances et impôts fonciers municipaux de l'immeuble locatif sont réduits;
- le locateur a réduit ou supprimé un service sans réduire le loyer;
- le locateur n'a pas tenu la promesse qu'il a faite dans une convention prévoyant une augmentation de loyer supérieure au taux légal.

J. Entretien et réparations (parties III, IV, V et XIV de la Loi)

Le locateur doit garder le logement locatif et l'ensemble en bon état et se conformer aux normes de salubrité, de sécurité et d'entretien. Cela comprend l'entretien et la réparation des choses fournies dans le logement, par exemple les appareils, et des aires communes, par exemple les parcs de stationnement, ascenseurs et couloirs.

Le locataire doit payer le loyer même s'il y a des problèmes touchant l'entretien ou l'état de son logement ou de l'ensemble. En cas de tels problèmes, il doit en informer le locateur. Au besoin, le locataire peut présenter une requête à la Commission de la location immobilière.

Le locataire est responsable des dommages à l'immeuble locatif causés par lui-même, ses invités ou une autre personne habitant dans le logement locatif. Cela s'applique à tout dommage qui a été causé intentionnellement ou en ne faisant pas assez attention. Le locateur peut présenter une requête à la Commission de la location immobilière si le locataire ne répare pas les dommages. Cela ne s'applique pas aux dommages causés par l'usage normal du logement locatif avec le temps (« usure normale »).

Le locataire doit garder le logement locatif en bon état de propreté, sauf pour le nettoyage que le locateur a accepté de faire.

K. Services essentiels (parties I et III de la Loi)

Les « services essentiels » sont l'eau chaude ou l'eau froide, le combustible, l'électricité, le gaz et le chauffage.

Le locateur doit équiper le logement locatif des appareils de chauffage nécessaires pour maintenir une température minimale de 20 °C du 1^{er} septembre au 15 juin. Certains règlements municipaux peuvent imposer des exigences plus strictes.

Le locateur ne peut couper la fourniture raisonnable d'un service essentiel, d'un service en matière de soins ou de nourriture qu'il est tenu de fournir aux termes de la convention de location. Si un service essentiel est coupé parce que le locateur n'a pas payé la facture, on considère que le locateur a coupé la fourniture de ce service. Cependant, si un service essentiel est coupé ou débranché parce que le locataire n'a pas payé sa facture, le locataire ne peut pas se plaindre que le locateur a coupé la fourniture d'un service essentiel.

Le locateur ne peut pas entraver de façon délibérée la fourniture raisonnable d'un service essentiel, d'un service en matière de soins ou de nourriture qu'il soit ou non tenu de le fournir aux termes de la convention de location.

L. Harcèlement (parties III et IV de la Loi)

Aux termes de la Loi, il est interdit au locateur (ou à toute personne agissant pour le compte du locateur, par exemple un concierge ou gestionnaire d'immeuble) de harceler le locataire, ou au locataire de harceler le locateur. Si le locateur ou le locataire fait l'objet de harcèlement, il peut présenter une requête à la Commission de la location immobilière.

M. Discrimination

Si le locateur (ou toute personne agissant pour le compte du locateur) fait preuve de discrimination, fondée sur des motifs de discrimination interdits par le *Code des droits de la personne* de l'Ontario (le *Code*), envers le locataire, il pourrait violer les droits du locataire aux termes du *Code*. La Commission de la location immobilière peut prendre en compte la discrimination si celle-ci est liée à une requête présentée aux termes de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*. Dans les autres cas, le locataire devra porter sa cause devant le Tribunal des droits de la personne de l'Ontario.

N. Entrée du locateur dans le logement locatif (partie III de la Loi)

Le locataire a droit à la jouissance raisonnable du logement locatif (par exemple, jouissance paisible, droit raisonnable à sa vie privée, droit de vivre sans être dérangé de façon déraisonnable, usage exclusif du logement locatif).

Le locateur peut entrer dans le logement locatif sur préavis de 24 heures uniquement pour ce qui suit :

- faire des réparations;
- inspecter le logement pour voir si des réparations sont nécessaires, à condition que l'inspection soit raisonnable;
- faire visiter le logement locatif à un acheteur éventuel, à un assureur ou à un prêteur hypothécaire;
- permettre à un agent immobilier de faire visiter le logement à un acheteur éventuel;
- faire faire une inspection avant la conversion de l'ensemble d'habitation en un condominium;
- tout motif raisonnable prévu dans la convention de location.

Le préavis écrit doit inclure la raison de l'entrée et indiquer la date et l'heure (entre 8 h et 20 h) où le locateur entrera dans le logement. En donnant le préavis requis à temps, le locateur peut entrer dans le logement lorsque le locataire est absent.

Le locateur n'a pas besoin de donner un préavis d'entrée dans les cas suivants :

- en cas d'urgence;
- le locataire consent à l'entrée;
- la convention de location prévoit que le locateur nettoie le logement;

- la location prendra bientôt fin et le locateur veut faire visiter le logement à un nouveau locataire éventuel – le locateur peut seulement faire visiter le logement entre 8 h et 20 h et doit faire un effort raisonnable pour informer le locataire du moment où la visite aura lieu.

O. Serrures (parties III et IV de la Loi)

Le locateur ne peut pas changer les serrures du logement locatif à moins de remettre les nouvelles clés au locataire. Le locataire ne peut pas changer les serrures du logement locatif sans le consentement du locateur.

P. Cession ou sous-location (partie VI de la Loi)

Le locataire peut céder ou sous-louer le logement locatif à une autre personne seulement si le locateur y consent. Le locateur ne peut refuser, de façon arbitraire ou injustifiée, de consentir à la sous-location ou à la cession du logement à un sous-locataire ou cessionnaire éventuel.

1. **Cession** : Dans une **cession**, le locataire transfère à une autre personne son droit d'occuper le logement locatif. La nouvelle personne prend la place du locataire, et la convention de location reste la même.
2. **Sous-location** : Il y a **sous-location** lorsque le locataire quitte le logement locatif, laisse une autre personne (le sous-locataire) y habiter jusqu'à une date précise, et peut revenir y vivre avant la fin de la location. La convention de location et la relation locateur-locataire ne changent pas.

Le locataire qui sous-loue son logement locatif ne peut pas :

- demander un loyer plus élevé que celui que le locateur demande pour le logement locatif;
- percevoir des frais additionnels pour la sous-location du logement locatif;
- faire payer le sous-locataire pour des biens ou services additionnels.

Q. Invités (partie III de la Loi)

Le locateur ne peut empêcher le locataire d'avoir des invités ou exiger que le locataire l'informe ou obtienne sa permission avant d'avoir des invités. Le locateur ne peut exiger des frais supplémentaires ou augmenter le loyer parce qu'il y a des

invités dans le logement locatif. Cependant, le locataire est responsable du comportement de ses invités.

Le locateur ne peut empêcher le locataire d'avoir un colocataire, à condition que les règlements municipaux sur les normes d'occupation soient respectés.

Si le locataire loue tout le logement locatif à une autre personne (par exemple, location à court terme), cette personne n'est pas considérée comme un « invité ». Dans ce cas, le locataire pourrait devoir obtenir l'autorisation du locateur.

R. Animaux de compagnie (partie III de la Loi)

La convention de location ne peut pas interdire les animaux dans le logement locatif ou dans l'ensemble d'habitation et ses environs immédiats.

Il existe certaines situations où le locateur peut demander par requête à la Commission de la location immobilière d'expulser le locataire qui a un animal de compagnie, par exemple dans les cas suivants :

- l'animal de compagnie fait trop de bruit, endommage le logement ou provoque des allergies chez d'autres locataires;
- la race ou l'espèce constitue en soi un danger;
- les règles de l'association condominiale interdisent les animaux de compagnie.

S. Interdiction de fumer (partie V de la Loi)

La Loi ne traite pas le droit de fumer dans un logement locatif. Le locateur et le locataire peuvent utiliser la section 10 du bail standard pour convenir d'autoriser ou d'interdire de fumer dans le logement ou dans l'ensemble d'habitation.

Même si le bail n'interdit pas de fumer, le locateur peut demander par requête à la Commission de la location immobilière de résilier la location si le fait que le locataire fume :

- entrave de façon importante la jouissance raisonnable de l'ensemble par le locateur ou d'autres locataires;
- cause des dommages injustifiés;
- compromet la sécurité;
- entrave de façon importante un autre droit, privilège ou intérêt légitime du locateur.

Si le locataire croit que le fait que d'autres personnes fument dans l'immeuble nuit à sa santé ou à sa sécurité, contrevient aux normes d'entretien ou entrave de façon

importante sa jouissance raisonnable du logement locatif, il devrait en discuter avec le locateur avant de communiquer avec la Commission de la location immobilière.

T. Détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone

Le locateur doit équiper le logement locatif de détecteurs de fumée en bon état de fonctionnement et, le cas échéant, de détecteurs de monoxyde de carbone. C'est au locateur qu'il revient de garder les détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone en bon état de fonctionnement, notamment en remplaçant les piles. Le locataire ne doit pas débrancher les détecteurs de fumée ou de monoxyde de carbone ni les altérer et doit immédiatement informer le locateur si un détecteur ne fonctionne pas comme il faut.

U. Règlement des différends

Le locateur et le locataire sont tenus de respecter la loi. S'ils ont des problèmes ou des désaccords, ils devraient d'abord en discuter et tenter de les régler eux-mêmes. Si le locateur ou le locataire croit que l'autre ne respecte pas la loi, il peut communiquer avec la Commission de la location immobilière pour obtenir des renseignements sur ses droits et responsabilités, notamment pour savoir s'il peut présenter une requête à la Commission de la location immobilière pour régler le différend.

Ministère des Affaires municipales et du Logement

© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2021

ISBN 978-1-4868-5135-5 (HTML)

ISBN 978-1-4868-5136-2 (PDF)

03/21

Available in English