



Tribunaux de justice sociale Ontario

Pour une justice accessible et équitable

Commission de la location immobilière

Formule N3

Avis d'augmentation du loyer/du prix des services en matière de soins et des repas

Directives

- **Section A** : Quand utiliser cet avis [p. 1](#)
- **Section B** : Quand utiliser un avis différent [p. 1](#)
- **Section C** : Comment augmenter le loyer et remettre le présent avis..... [p. 2](#)
- **Section D** : Augmentation des prix des services en matière de soins et des repas..... [p. 2](#)
- **Section E** : Comment remplir cet avis..... [p. 3](#)
- **Section F** : Exemples de calculs d'augmentation de loyer [p. 4](#)
- **Section G** : Que faire si vous avez des questions..... [p. 5](#)

30 novembre 2015

Quand utiliser cet avis

Vous pouvez remettre cet avis au locataire s'il habite dans un logement locatif dans une maison de soins et que vous augmentez son loyer et/le prix des services en matière de soins et des repas.

En vertu de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la Loi), un ensemble d'habitation est une maison de soins si les locataires y occupent un logement locatif pour recevoir des services en matière de soins (peu importe que l'obtention de ces services soit le but premier de l'occupation des lieux ou non). Les services en matière de soins incluent des services de santé, des services de réadaptation, des services thérapeutiques ou des services d'aide à l'accomplissement des activités de la vie quotidienne.

Lorsqu'un locataire emménage dans un logement locatif dans une maison de soins, vous devez lui remettre une trousse d'information ayant trait au logement locatif. À moins de fournir cette trousse d'information au locataire, vous ne pouvez lui remettre un Avis d'augmentation du loyer/du prix des services en matière de soins et des repas.

Quand utiliser un avis différent

Il y a trois autres avis qu'un locateur peut remettre lorsqu'il augmente le loyer d'un locataire :

- Il faut utiliser la **formule N1** pour augmenter le loyer de tout logement locatif (autre qu'un logement locatif situé dans une maison de soins) qui est visé par les règles limitant le montant des augmentations de loyer énoncées dans la Loi.
- Il faut utiliser la **formule N2** pour augmenter le loyer du locataire si le logement locatif est exempté des règles limitant le montant les augmentations de loyer énoncées dans la Loi. Vous n'êtes pas obligé de remettre au locataire un avis d'augmentation du prix des services en matière de soins et des repas.
- Il faut utiliser la **formule N10** si vous et le locataire avez convenu d'augmenter le loyer d'un montant supérieur au taux légal parce que :
 - vous avez effectué ou effectuerez des travaux d'immobilisations,
 - vous avez fourni ou fournirez un service nouveau ou additionnel.

Le loyer peut être augmenté si au moins 12 mois se sont écoulés depuis la dernière hausse de loyer ou depuis que le locataire a emménagé dans le logement locatif. Si le locataire précédent a cédé le logement locatif au locataire actuel dans les 12 mois qui précèdent la date de la hausse, le loyer peut être augmenté si au moins 12 mois se sont écoulés depuis la plus récente hausse de loyer du locataire précédent.

Il faut remettre cet avis au locataire au moins **90 jours** avant la date d'entrée en vigueur de la hausse.

Il y a de nombreuses façons dont vous pourrez remettre cet avis au locataire. Vous pouvez :

- le remettre directement au locataire ou à un adulte dans le logement locatif,
- le laisser dans la boîte aux lettres du locataire ou à l'endroit où le courrier est livré ordinairement,
- le glisser sous la porte du logement locatif ou dans la fente à courrier de la porte,
- l'envoyer par télécopieur à un télécopieur au lieu de travail ou à un télécopieur au domicile du locataire,
- l'envoyer en faisant appel à un service de messagerie,
- l'envoyer par le courrier.

Vous ne pouvez remettre cet avis au locataire en l'affichant sur la porte du logement locatif du locataire.

Si le locataire a un tuteur ou un mandataire spécial qui détient une procuration, vous devez fournir une copie de l'avis à cette personne également.

Vous devez donner au locataire un préavis d'au moins 90 jours lorsque vous augmentez les prix des services en matière de soins et des repas. Cependant, il n'y a aucune restriction quant au temps que vous devez attendre entre les augmentations. Vous ne devez pas attendre que 12 mois se soient écoulés depuis la dernière augmentation pour augmenter les prix des services en matière de soins et des repas. Il n'y a aucune limite s'appliquant à l'augmentation des prix des services en matière de soins et des repas.

Note : Si vous et votre locataire convenez d'ajouter un **nouveau** service en matière de soins et/ou **nouveau** repas qui n'est pas offert actuellement, aucun avis n'est requis et vous n'êtes pas obligé d'attendre 90 jours pour commencer à inclure ce nouveau

service ou repas aux prix comptés. De même, vous n'êtes pas obligé de remettre un avis ou d'attendre 90 jours avant d'inclure aux prix un **nouveau** niveau de service en matière de soins (par exemple, si vous et le locataire convenez d'accroître les services thérapeutiques en les faisant passer de 5 heures par semaine à 10 heures par semaine).

SECTION

E

Comment remplir cet avis

Veillez lire ces directives avant de remplir l'avis et suivre soigneusement les instructions. Si vous ne remplissez pas bien la formule, votre avis risque de ne pas être valide et il se pourrait que vous soyez obligé de recommencer.

Dans la section **Destinataire**, inscrivez le nom du locataire auquel vous souhaitez remettre l'avis. S'il y a plus d'un locataire qui habite dans le logement locatif, veuillez y inscrire les noms de tous les locataires. Si l'adresse postale de n'importe lequel des locataires est différente de l'adresse du logement locatif, veuillez indiquer l'adresse postale dans cette section.

Dans la section **Expéditeur**, inscrivez votre nom et votre adresse postale. S'il y a plus d'un locateur, inscrivez les noms de tous les locateurs.

Dans la section **Adresse du logement locatif**, inscrivez l'adresse complète du logement locatif, y compris le numéro du logement (ou le numéro d'appartement ou de suite) et le code postal.

Votre nouveau loyer et les nouveaux frais :

Veillez indiquer la date à laquelle le loyer et/ou les prix pour les services et/ou les repas augmenteront.

Si vous augmentez le loyer du locataire, ombrez la case appropriée dans la formule. Indiquez le montant total, en dollars et cents, que le locataire devra payer à la date d'augmentation du loyer. Puis, indiquez si le locataire est tenu de payer le loyer chaque mois, chaque semaine ou à une fréquence différente (par exemple, par trimestre). N'incluez pas les montants des prix des services en matière de soins et/ou des repas.

Est-il nécessaire de faire approuver l'augmentation de loyer?

Chaque année, le ministère des Affaires municipales et du Logement fixe un taux légal d'augmentation du loyer. Pour obtenir des renseignements additionnels au sujet du montant du taux légal et son calcul, rendez-vous au site Web de la Commission de la location immobilière à tjso.ca/cli.

Ombrez la case pertinente pour indiquer si l'augmentation de loyer est inférieure ou égale au taux légal ou s'il est supérieur au taux légal énoncé dans la Loi.

Si l'augmentation de loyer est supérieure au taux légal, il faut ombrez la case appropriée pour indiquer si l'augmentation a déjà été approuvée par une ordonnance ou si vous

attendez que la Commission rende une ordonnance permettant l'augmentation du loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal.

Note : Si vous avez présenté une demande d'augmentation du loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal, mais que la Commission n'a pas encore rendu d'ordonnance approuvant l'augmentation de loyer, le locataire peut décider de payer :

- le nouveau loyer augmenté indiqué dans l'avis, ou
- le loyer actuel, plus l'augmentation correspondant au taux légal.

Prix des services en matière de soins et/ou des repas :

Si vous augmentez les prix pour les services en matière de soins et/ou les repas du locataire, ombrez la case appropriée dans la formule. Puis, indiquez si le locataire est tenu de payer le loyer chaque mois, chaque semaine ou à une fréquence différente (par exemple, par trimestre). N'incluez aucun montant relié au loyer à cet endroit.

Montant total à payer par le locataire :

Indiquez le montant total, en dollars et cents, que le locataire devra payer. Le total inclut le nouveau loyer et le nouveau montant facturé pour les services en matière de soins et/ou les repas. Puis, indiquez si le locataire est tenu de payer le loyer chaque mois, chaque semaine ou à une fréquence différente (par exemple, par trimestre).

Signature :

Si vous êtes le locateur, ombrez la case « Locateur », Si vous êtes un représentant du locateur, ombrez la case « Représentant ». Indiquez votre nom et votre numéro de téléphone. Puis, signez et datez la formule.

Renseignements sur le représentant (le cas échéant) :

Si vous êtes le représentant du locateur, indiquez votre nom et votre numéro de téléphone. Inscrivez le nom de votre société (le cas échéant), votre adresse postale et votre numéro de téléphone et le numéro de votre télécopieur, si vous en avez un.

SECTION

F

Exemples de calculs d'augmentation de loyer

Exemple – Calcul du montant total que le locataire devra payer après une augmentation du loyer et une augmentation des prix pour les services en matière de soins et/ou des repas :

Le locateur souhaite augmenter les frais payés par le locataire pour les services en matière de soins et les repas. Le locateur souhaite augmenter ses frais à 1 600,00 \$. Actuellement, le locateur paie 1 500,00 \$ pour les services en matière de soins et les repas.

Le loyer que paie actuellement le locataire s'élève à 1 200,00 \$. Pour 2015, le taux légal de l'augmentation est fixé à 1,6 %.

Voici comment le locateur calculerait l'augmentation du loyer :

$$\frac{1\,200,00 \$ \times 1,6 \%}{100} = 19,20 \$$$

1 200,00 \$ + 19,20 \$ = 1 219,20 \$. Le nouveau loyer s'élève à 1 219,20 \$.

Voici comment le locateur calculerait le montant total que le locataire devra payer :

1 219,20 \$ + 1 600,00 \$ = 2 819,20 \$. Le montant total que devra verser le locataire s'élèvera à 2 819,20 \$.

SECTION

G

Que faire si vous avez des questions

Vous pouvez visiter le site Web de la CLI à : tjso.ca/cli

Vous pouvez appeler la CLI en composant le 416-645-8080 dans la région de Toronto, ou sans frais le 1-888-332-3234 de l'extérieur de Toronto, et parler à un de nos agents du service à la clientèle.

Des agents du service à la clientèle prendront vos appels du lundi au vendredi, sauf les jours fériés, de 8 h 30 à 17 h. Nos agents peuvent vous fournir des **renseignements** sur la *Loi sur la location à usage d'habitation*, mais non des conseils juridiques. Vous pouvez aussi tirer avantage de notre service de messages automatisés, accessible en tout temps aux mêmes numéros.