



Tribunaux de justice sociale Ontario

Pour une justice accessible et équitable

Commission de la location immobilière

Avis donné par le locateur à un nouveau locataire concernant une ordonnance interdisant une augmentation de loyer

Instructions

- **Section A:** Circonstances dans lesquelles vous devez donner le présent avis à un nouveau locataire p. 2
- **Section B:** Instructions pour remplir le présent avis p. 2
- **Section C:** Façons de donner le présent avis au nouveau locataire p. 5
- **Section D:** Qu'arrive t il après la remise du présent avis? p. 6
- **Section E:** Qui consulter si vous avez des questions p. 6

30 novembre 2015

Vous devez donner cet avis à un nouveau locataire dans les circonstances suivantes :

- l'ancien locataire du logement locatif a présenté au locateur et à la Commission de la location immobilière (la Commission) une requête concernant l'entretien du logement locatif ou de l'ensemble d'habitation;
- à la suite de cette requête, la Commission a rendu une ordonnance qui comprenait une ordonnance interdisant une augmentation de loyer (OIAL) concernant le logement locatif, **et**
- vous n'avez pas encore terminé les travaux précisés dans l'ordonnance et requis pour annuler l'OIAL.

Lorsqu'un nouveau locataire emménage dans le logement locatif visé par l'OIAL, vous devez lui donner le présent avis **avant** de conclure une convention de location.

Lorsque la Commission rend une OIAL après la conclusion d'une nouvelle convention de location concernant le logement visé par l'OIAL, vous devez donner le présent avis au nouveau locataire **avant** la date d'entrée en vigueur de la nouvelle convention de location (en d'autres mots, avant la date à laquelle le nouveau locataire est autorisé à emménager dans le logement locatif).

Si le nouveau locataire réside déjà dans le logement locatif au moment où la Commission rend une OIAL concernant le logement, vous devez donner l'avis au nouveau locataire dès que possible après la date à laquelle la Commission rend l'OIAL.

Qu'arrive t il si vous ne donnez pas le présent avis?

Si vous ne donnez pas l'avis à un nouveau locataire qui y a droit, celui ci pourra demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance exigeant que vous lui remboursiez le montant de loyer qu'il vous a versé qui est en excès de ce que vous êtes autorisé à demander pendant que l'OIAL est en vigueur. La Commission peut aussi vous ordonner de payer une amende pouvant atteindre 25 000 \$.

Il vous incombe de vous assurer que votre avis est conforme aux exigences de la Loi sur la location à usage d'habitation. Lisez les instructions qui suivent et remplissez soigneusement la formule. Si vous ne remplissez pas la formule correctement, votre avis pourrait être non valide et le locataire pourrait être en droit de présenter une requête à la Commission (voir **Qu'arrive t il si vous ne donnez pas le présent avis?**)

À la page 1

Destinataire : Inscrivez le nom du nouveau locataire ainsi que son adresse s'il ne réside pas encore dans le logement locatif. S'il plus d'un nouveau locataire vivra dans le logement, indiquez les noms de tous les locataires.

Expéditeur : Inscrivez le nom du locateur. S'il y a plus d'un locateur, indiquez les noms de tous les locateurs.

Adresse du logement locatif : Inscrivez l'adresse complète du logement locatif, y compris le numéro de logement et le code postal.

Address of the Rental Unit

Street Number	Street Name	
265	WITHROW	
Street Type (e.g. Street, Avenue, Road)	Direction (e.g. East)	Unit/Apt./Suite
BOULEVARD	WEST	21
Municipality (city, town, etc.)	Province	Postal Code
SCARBOROUGH	ON	M5N 2R7

Partie A : Le loyer dont nous avons convenu

Dans la première case, à la page 1 de l'avis, vous devez remplir les trois champs suivants :

- Le montant du loyer que vous et le nouveau locataire avez convenu pour le logement locatif.

Remarque : le montant du loyer doit correspondre au **loyer total** dont vous et le locataire avez convenu. Ce loyer comprend le loyer de base du logement locatif, ainsi que tout montant que vous avez convenu avec le nouveau locataire et qui sera payé séparément pour certains services comme le stationnement ou le câble.

- La fréquence du paiement du loyer convenue entre vous et le nouveau locataire (par exemple, au mois ou à la semaine).
- La date à partir de laquelle le nouveau locataire commencera à payer le loyer (autrement dit, la date du début de la location).

Partie B : Le loyer que je suis autorisé à vous demander

Dans la deuxième case, à la page 1 de l'avis, vous devez remplir les deux champs suivants :

- Le montant du loyer que vous êtes autorisé à demander jusqu'à ce que vous ayez terminé les travaux ordonnés par la Commission.

Le loyer que vous êtes autorisé à demander tant que les travaux ne sont pas terminés est le loyer que vous demandiez à l'ancien locataire du logement locatif. **Exception** : Si vous et le nouveau locataire avez convenu d'inclure dans le nouveau loyer des services qui n'étaient pas fournis à l'ancien locataire, le loyer que vous êtes autorisé à demander peut comprendre des montants pour ces services. Voir l'exemple ci après.

- La fréquence du paiement du loyer convenue entre vous et le nouveau locataire (par exemple, au mois ou à la semaine).

Exemple :

Georges Michaud (le locateur) et Antoine Donat (le locataire) planifient de conclure une convention de location pour le logement 101. La Commission a rendu une ordonnance comprenant une OIAL visant le logement 101. En conséquence, Georges a donné à Antoine le présent avis avant de conclure la convention de location.

L'ancien locataire payait un loyer de 800 \$ par mois sans place de stationnement. Cependant, Antoine a accepté de payer 40 \$ de plus par mois pour une place de stationnement. Le montant que Georges est autorisé à demander à Antoine jusqu'à ce que les travaux ordonnés par la Commission soient terminés est 800 \$ + 40 \$ = 840 \$ par mois. Dans la partie B de l'avis, Georges indique qu'il ne peut pas demander plus de 840 \$ par mois tant qu'il n'aura pas effectué les travaux ordonnés par la Commission.

Partie C : Renseignements sur le loyer que je suis autorisé à demander

Dans la partie C, à la page 1 de l'avis, vous devez remplir deux parties. Premièrement, vous devez inscrire le numéro de dossier de l'ordonnance de la Commission qui comprend l'OIAL relative au logement locatif dans lequel le nouveau locataire a emménagé ou emménagera.

Vous devez aussi fournir des renseignements sur ce que l'OIAL vous interdit de faire tant que les travaux ne seront pas terminés. Il y a trois interdictions et vous devez cocher celles qui s'appliquent à votre situation. Une OIAL peut interdire au locateur de faire une ou plusieurs des trois choses suivantes :

- demander un loyer qui est supérieur au loyer légal,
- donner un avis d'augmentation de loyer pour le logement locatif,
- percevoir une augmentation de loyer, si le locateur avait antérieurement donné un avis d'augmentation de loyer avant le rendement d'une ordonnance par la Commission, et si l'augmentation de loyer devait entrer en vigueur après le rendement de l'ordonnance

Dans la plupart des cas, l'ordonnance de la Commission comprendra les trois dispositions de l'OIAL.

À la page 2

Partie D : Les travaux que je dois effectuer

Dans cette partie de l'avis, vous devez indiquer au locataire les travaux que vous devez effectuer conformément à l'ordonnance de la Commission pour annuler l'OIAL. Dans l'espace prévu, décrivez **tous** les travaux que vous devez effectuer comme l'exige l'ordonnance de la Commission. Si la Commission vous a ordonné d'effectuer des travaux de réparation, décrivez chacun de ces travaux et indiquez le délai imposé pour les exécuter conformément à l'ordonnance. Si la Commission vous a ordonné de remplacer des biens qui ont été endommagés, décrivez chaque remplacement et indiquez le délai précisé dans l'ordonnance pour remplacer ces biens. Annexez des feuilles supplémentaires au besoin.

Signature :

Si vous êtes le locateur, vous devez cocher la case marquée Locateur. Signez ensuite l'avis et indiquez la date à côté de la case réservée à la signature. Vous devez aussi inscrire dans l'espace prévu à cet effet votre nom, la raison sociale de la société (le cas échéant), votre adresse postale et vos numéros de téléphone et de télécopieur.

Si vous êtes le représentant du locateur, vous devez cocher la case appropriée et apposer votre signature et la date de la signature. Vous devez aussi inscrire dans l'espace prévu à cet effet votre nom, la raison sociale de la société (le cas échéant), son adresse postale et ses numéros de téléphone et de télécopieur.

SECTION C

Façons de donner le présent avis au nouveau locataire

Il existe de nombreuses façons de donner le présent avis au nouveau locataire; vous pouvez :

- le donner en main propre au nouveau locataire (si celui-ci réside déjà dans le logement, ou à un adulte qui est dans le logement locatif);
- le laisser dans la boîte aux lettres du nouveau locataire ou à l'endroit où il reçoit ordinairement son courrier;
- si le nouveau locataire réside déjà dans le logement, le placer sous la porte du logement ou dans la fente du courrier dans la porte;
- l'envoyer par télécopieur au numéro de télécopieur professionnel du nouveau locataire ou à son numéro de télécopieur privé (dans ce cas, l'avis est réputé donné à la date imprimée sur la télécopie);
- l'envoyer par messenger au nouveau locataire (dans ce cas, compter **un jour ouvrable** de livraison);
- l'expédier par la poste (dans ce cas, compter **cinq jours** de livraison).

Si le nouveau locataire réside déjà dans le logement, vous **ne pouvez pas** donner l'avis au locataire en le plaçant sur la porte de son logement.

Il importe que vous conserviez une copie de l'avis que vous donnez au nouveau locataire.

SECTION D

Qu'arrive t il après la remise du présent avis?

Voir la **partie E**, à la page 2 de l'avis – Lorsque vous aurez exécuté **tous** les travaux conformément à l'ordonnance de la Commission, l'OIAL cessera d'être en vigueur. Autrement dit, vous serez autorisé à demander au nouveau locataire le loyer sur lequel vous vous êtes entendus. Ce montant est celui indiqué dans la partie A, à la page 1 du présent avis. Vous pouvez commencer à demander ce montant la première journée de la période de location qui commence après le jour où vous avez terminé les travaux. Si la Commission vous a ordonné d'effectuer un certain nombre de travaux de réparation ou de remplacer un certain nombre de biens endommagés, l'OIAL cessera d'être en vigueur seulement lorsque vous aurez exécuté chacune des réparations ou remplacé chacun des biens endommagés. Voir l'exemple suivant :

Exemple :

Berthe Morin (la locataire) et Théo Francoeur (le locateur) ont convenu que Berthe paierait, le premier de chaque mois, un loyer mensuel de 825 \$. Cependant, au moment où ils ont convenu de ce montant, une OIAL avait été rendue concernant le logement locatif. Théo a donné le présent avis à Berthe avant de conclure la convention de location. Théo a terminé le 20 avril les travaux requis et précisés dans l'ordonnance de la Commission. Théo pourra commencer le 1^{er} mai à demander à Berthe un loyer de 825 \$ par mois.

SECTION E

Qui consulter si vous avez des questions

Pour obtenir d'autres renseignements ou si vous avez des questions, vous pouvez communiquer avec la Commission de la location immobilière au 416-645 8080 ou, sans frais d'interurbain, au 1-888-332-3234. Vous pouvez aussi visitez le site de la Commission à l'adresse suivante : tjso.ca/cli.