

Les Lignes directrices d'interprétation visent à aider les parties à comprendre l'interprétation de la loi que fait habituellement la Commission, à guider la conduite des membres de la Commission et à favoriser la cohérence des décisions. Les membres ne sont toutefois pas tenus de suivre ces lignes directrices et peuvent prendre les décisions qu'ils jugent appropriées en se fondant sur les faits présentés.

Toute augmentation du loyer est assujettie aux règles énoncées dans la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (LLUH). Le paragraphe 126 (1) de la LLUH permet aux locateurs de présenter à la Commission une requête en augmentation du loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal (ALPSTL). La requête du locateur peut viser tout ou partie des logements locatifs de l'ensemble d'habitation.

Une requête en ALPSTL peut être déposée dans l'un ou l'autre des cas suivants :

1. Une augmentation extraordinaire des frais, pour l'ensemble d'habitation ou tout immeuble dans lequel les logements locatifs sont situés, à l'égard des redevances et impôts municipaux ou des services d'utilité publique, ou des deux.
2. L'engagement de dépenses en immobilisations admissibles à l'égard de l'ensemble d'habitation ou d'au moins un de ses logements locatifs.
3. L'engagement de frais d'exploitation relatifs aux services de sécurité fournis, à l'égard de l'ensemble d'habitation ou de tout immeuble dans lequel les logements locatifs sont situés, par des personnes qui ne sont pas employées par le locateur.

La présente ligne directrice a pour objet d'aider les parties à comprendre les mesures législatives et les procédures applicables aux divers types de requêtes en ALPSTL.

NATURE DE LA REQUÊTE

En application de l'article 120 de la LLUH, le ministre doit établir le taux légal d'augmentation des loyers chaque année. La Commission n'établit pas ce taux, ni n'a le pouvoir de l'augmenter ou de le réduire.

L'article 126 de la LLUH a pour objet de permettre aux locateurs de présenter une requête en ALPSTL dans trois situations précises où ils ont engagé des dépenses qui ne sont pas prises en compte dans le calcul du taux légal.

Questions d'entretien

Même si une requête en ALPSTL est déposée par le locateur, un locataire peut déposer une plainte concernant un manquement aux obligations d'entretien du locateur. Toutefois, aux termes du paragraphe 126 (12), la Commission ne peut examiner que les manquements graves existants à ces obligations. De plus, la Commission doit se limiter aux mesures de redressement qu'elle peut ordonner si elle conclut qu'il y a un manquement grave aux obligations d'entretien. Conformément au paragraphe 126 (13) de la LLUH, si elle conclut qu'il y a manquement grave à ces obligations, soit elle rejette la requête en ALPSTL à l'égard du logement, soit elle prévoit, dans une ordonnance qu'elle rend aux termes de l'alinéa b) du paragraphe 126 (13), que le loyer demandé pour le logement ne doit pas être augmenté jusqu'à ce que le locateur présente une motion appropriée, avec préavis donné au locataire, et qu'elle permette l'augmentation, si le locateur :

- n'a pas effectué tous les travaux visés par un ordre d'exécution des travaux relatif à un manquement grave à des normes de santé, de sécurité, d'habitation ou d'entretien;
- n'a pas effectué les travaux, les réparations ou les remplacements ordonnés par la Commission aux termes de la disposition 4 du paragraphe 30 (1) de la LLUH et qu'elle estimait liés à des manquements graves au paragraphe 20 (1) ou à l'article 161 de la LLUH;
- contrevient gravement au paragraphe 20 (1) ou à l'article 161 de la LLUH.

La Commission ne peut ordonner une diminution de loyer à l'égard d'un locataire visé par une ordonnance permettant une ALPSTL.

Si le locataire croit que le locateur a manqué aux obligations d'entretien énoncées dans la LLUH, il peut présenter sa propre requête à ce sujet, peu importe si les questions d'entretien sont soulevées à l'audience relative à la requête en ALPSTL. (Pour obtenir de plus amples renseignements sur les requêtes des locataires relatives aux obligations d'entretien, se reporter à la ligne directrice n° 5 : *Manquement aux obligations d'entretien*, qui traite des obligations d'entretien du locateur et des mesures de redressement qui peuvent être ordonnées à l'égard de la requête du locataire).

Limite de 3 %

Le paragraphe 126 (11) de la LLUH stipule que le pourcentage maximum d'augmentation annuelle pouvant être accordé dans le cadre d'une requête fondée sur des dépenses en

immobilisations et/ou des frais d'exploitation relatifs aux services de sécurité ne peut être supérieur de plus de 3 % au taux légal. Si une augmentation d'un pourcentage supérieur de plus de 3 % au taux légal est justifiée, le loyer sera augmenté de 3 % la première année et le reste de l'augmentation pourra être appliqué lors d'années ultérieures à concurrence de deux années additionnelles à 3 % par an, conformément aux règles prescrites à l'article 33 du Règl. de l'Ont. 516/06.

La limite de 3 % ne s'applique pas aux requêtes fondées sur une augmentation des frais à l'égard des redevances et impôts municipaux ou des services d'utilité publique. Lorsqu'une augmentation de loyer est justifiée compte tenu de frais appartenant à ces catégories, le locateur pourra toucher intégralement cette augmentation la première année.

Exception pour les parcs de maisons mobiles et les zones résidentielles à baux fonciers

L'article 167 de la LLUH prévoit une exception au paragraphe 126 (11) lorsqu'un locateur engage une dépense en immobilisations à l'égard d'un parc de maisons mobiles ou d'une zone résidentielle à baux fonciers dans le cadre de « travaux d'infrastructure », selon la définition donnée au paragraphe 167 (2) et à l'article 51 du Règl. de l'Ont. 516/06, dont le gouvernement du Canada ou de l'Ontario, une municipalité ou un organisme qui relève de l'un ou l'autre exige l'exécution. En pareil cas, la Commission a le pouvoir de déterminer le nombre d'années pendant lesquelles l'augmentation de loyer justifiée pourra être touchée.

Application de l'augmentation de loyer approuvée

Lorsqu'un locateur présente une requête en ALPSTL, toutes les règles relatives aux avis d'augmentation de loyer continuent de s'appliquer. Si, après avoir déposé une telle requête, le locateur remet au locataire un avis d'augmentation de loyer avant que la Commission ait émis une ordonnance autorisant cette augmentation, le locataire peut décider de ne payer que le montant que le locateur pourrait légalement demander s'il n'obtenait pas cette ordonnance. Si le locataire décide de payer un montant plus élevé et que la requête est rejetée, ou si la Commission autorise une augmentation moins élevée, le locateur devra au locataire tout montant payé en trop. Si la requête en ALPSTL est reçue favorablement et que le locataire n'a pas payé le montant exigible aux termes de l'ordonnance, le locataire devra au locateur la différence entre le montant payé et celui prévu par l'ordonnance, pour autant que le locateur ait signifié un avis d'augmentation de loyer en bonne et due forme indiquant ce dernier montant. Si la Commission rend une ordonnance d'ALPSTL trois mois ou plus après la PDE d'une augmentation de loyer, l'art. 205 de la LLUH lui permet d'autoriser le locataire à payer toute somme qu'il doit par suite de l'augmentation ordonnée, en versements mensuels, au cours d'une période de 12 mois ou moins.

Aux termes du paragraphe 33 (2) du Règl. de l'Ont. 516/06, un locateur qui ne touche pas une augmentation de loyer pendant la période de 12 mois prévue dans l'ordonnance ne pourra toucher cette augmentation à une date ultérieure. Il n'aura alors plus le droit de toucher cette augmentation.

Première date d'effet (PDE) dans une requête en ALPSTL

Toute requête en ALPSTL doit être présentée au moins 90 jours avant la date d'effet de la première augmentation demandée dans la requête.

DÉPÔT DE LA REQUÊTE

Compte tenu de la nature des requêtes en ALPSTL, les preuves à l'appui de ces requêtes sont généralement d'ordre documentaire. L'article 22 du Règl. de l'Ont. 516/06 prévoit le dépôt en temps opportun de pièces accompagnant la requête en exigeant :

1. Si la requête est fondée sur une augmentation extraordinaire des frais à l'égard des redevances et impôts municipaux ou des services d'utilité publique, ou des deux, à la fois :
 - i. une preuve des frais et une preuve du paiement de ces frais,
 - ii. des preuves des subventions, des autres formes d'aide financière, des remises et des remboursements que le locateur a reçus et qui réduisent effectivement ces frais. Si ces renseignements ne sont pas disponibles au moment du dépôt de la requête, le locateur sera tenu de les déposer s'ils deviennent disponibles avant la fin de l'audience;
2. Si la requête est fondée sur des dépenses en immobilisations, à la fois :
 - i. des précisions, selon la formule qu'approuve la Commission, sur chaque facture et chaque paiement pour chaque élément des dépenses en immobilisations,
 - ii. des précisions, selon la formule qu'approuve la Commission, sur les loyers de tous les logements locatifs de l'ensemble d'habitation qui sont touchés par les dépenses en immobilisations,
 - iii. une preuve de tous les frais et paiements qui se rapportent aux sommes réclamées, y compris des renseignements sur toute subvention ou autre aide de quelque palier de gouvernement que ce soit, tout produit d'une assurance, d'une revente, d'une récupération

ou d'une reprise ou une remise ou un remboursement qui réduit effectivement les frais du locateur. Si ces renseignements ne sont pas disponibles au moment du dépôt de la requête, le locateur sera tenu de les déposer s'ils deviennent disponibles avant la fin de l'audience;

- iv. deux photocopies supplémentaires de la requête et des pièces qui l'accompagnent ainsi qu'un disque compact contenant ces dernières pièces sous format PDF. Voir ci-dessous l'exception :

Exception au point iv. : le locateur n'est pas tenu de fournir un disque compact si l'ensemble d'habitation compte au plus six habitations et est situé en milieu rural ou dans une région éloignée et que le locateur ne peut pas raisonnablement fournir ce disque.

Un membre peut refuser que le locateur s'appuie sur les documents qui n'ont pas été déposés à temps. Ce refus aura souvent pour conséquence que le locateur ne pourra pas prouver qu'il a engagé les dépenses déclarées.

Si la requête ne vise que les frais d'exploitation, le locateur doit également être prêt à se conformer aux exigences en matière de divulgation énoncées à la règle 19.2 des Règles de pratique de la Commission. Cette règle stipule qu'un locateur qui dépose une requête en ALPSTL doit être prêt à divulguer, pendant l'audience, le loyer de chaque logement locatif de l'ensemble domiciliaire, ainsi que la date d'établissement du loyer pour les nouveaux locataires et la date de la dernière augmentation de loyer des locataires actuels.

En outre, le paragraphe 126 (4) de la LLUH prévoit que si une requête se fonde en totalité ou en partie sur des dépenses en immobilisations, le locateur met à la disposition des locataires de l'ensemble d'habitation, conformément aux règles prescrites, les renseignements qui accompagnent la requête. L'article 23 du Règl. de l'Ont. 516/06 énonce les règles suivantes concernant les pièces mentionnées aux paragraphes 22 (1) et (2) :

1. le locateur fournit au locataire visé par la requête qui le lui demande un disque compact contenant les pièces fournies à la Commission, sous format PDF, moyennant des frais d'au plus cinq dollars;
2. au lieu de choisir l'option 1, le locateur peut convenir avec le locataire de lui fournir soit une photocopie des pièces fournies, moyennant au plus les frais raisonnables de photocopie engagés par le locateur, soit un courriel contenant les pièces fournies, sous format PDF, sans frais pour le locataire;
3. malgré l'option 1, le locateur qui ne fournit pas un disque compact à la Commission fournit au locataire, sur demande, une photocopie des pièces fournies, moyennant des frais d'au plus cinq dollars;

4. le locateur qui a un bureau dans l'ensemble d'habitation ou à proximité met gratuitement à la disposition des locataires visés par la requête, pendant les heures normales de bureau, une photocopie des pièces fournies;
5. dans la requête, le locateur informe chaque locataire visé de la façon dont il peut accéder, en vertu du présent article, aux pièces fournies.

AUDIENCE ÉCRITE OU ORALE

Conformément à l'article 184 de la LLUH, la Commission planifie généralement une audience orale pour les requêtes en ALPSTL. Cependant, l'article 5.1 de la *Loi sur l'exercice des compétences légales* (la « LECL ») autorise un tribunal à tenir des audiences écrites si ce tribunal a adopté des règles à cet égard. La règle 22 des Règles de pratique de la Commission énonce la procédure qu'elle suit lorsqu'elle tient une audience écrite.

AJOURNEMENTS

L'article 21 de la LECL autorise la Commission à ajourner une audience lorsque cela s'avère nécessaire pour permettre que cette audience se tienne dans des conditions satisfaisantes. On trouvera d'autres renseignements sur les ajournements dans la Ligne directrice n° 1.

Comme dans le cadre de toute autre requête, on s'attend à ce que les requérants et les intimés, pour autant que ces derniers aient reçu un avis en bonne et due forme, soient tous prêts à entreprendre l'audience relative à la requête en ALPSTL à la date prévue.

Lors des requêtes en ALPSTL, les motifs d'ajournement le plus fréquemment invoqués sont, pour les locateurs, la nécessité de disposer de plus de temps pour déposer les documents et, pour les locataires, le besoin d'avoir plus de temps pour se préparer à l'audience. Comme l'article 22 du Règl. de l'Ont. 516/06 exige du requérant qu'il dépose toutes ses preuves documentaires avec la requête, une audience ne sera généralement pas ajournée pour permettre le dépôt de ces documents. L'audience aura lieu, mais le locateur ne sera pas autorisé à s'appuyer sur les documents qui n'auront pas été déposés en bonne et due forme.

De même, puisque les locateurs déposant une requête en ALPSTL sont tenus, en vertu de la règle 10.4, de remettre l'avis d'audience au moins 30 jours avant la date d'audience, on s'attend à ce que les locataires aient suffisamment de temps pour se préparer à l'audience et retenir les services d'un représentant. Une audience ne sera donc pas ajournée si les locataires n'ont pas fait un effort raisonnable pour tirer profit du temps qu'ils avaient à leur disposition.

La Commission réserve beaucoup de temps d'audience pour les requêtes en ALPSTL. Cette ressource de la Commission ne peut pas être récupérée si l'audience est ajournée. Souvent, les requêtes en ALPSTL concernent un grand nombre de locataires pour qui la présence à plus d'une audience pourrait s'avérer difficile. Ces facteurs sont pris en compte lorsqu'une partie demande un ajournement.

Un locateur qui souhaite déposer des documents qui auraient dû être soumis en même temps que la requête doit en outre demander un prolongement du délai de dépôt prévu. Le membre tiendra compte des critères énoncés à la règle 15.6 pour prendre sa décision. Cette autorisation ne sera pas accordée si le défaut de déposer les documents à temps est de toute évidence attribuable à la négligence du requérant.

MÉDIATION ET ORDONNANCE PAR CONSENTEMENT

Comme pour toute autre requête, la Commission encourage les parties à une requête en ALPSTL à la régler avec l'aide d'un médiateur de la Commission. La médiation peut donner lieu à une entente ou à une ordonnance par consentement.

Si la requête en ALPSTL est réglée par la médiation et qu'elle porte sur un logement locatif qui n'est ni une maison mobile, ni une maison à bail foncier, ni un emplacement pour une telle maison, le paragraphe 194 (3) de la LLUH limite l'augmentation à la somme de l'augmentation légale et de 3 pour cent du loyer légal de l'année précédente.

Il est clair que si toutes les parties assistent à l'audience et négocient un règlement qui aboutit à une ordonnance par consentement, ils seront liés par cette ordonnance à moins que certaines circonstances rendent l'entente nulle, par exemple en cas de fraude, de contrainte ou de fausse déclaration. Cela vaut même si l'ordonnance n'est pas celle qui aurait été rendue s'il y avait eu audience¹.

Lorsque les locataires ne sont pas tous présents à l'audience, l'approche de la Commission est de présumer que ceux qui sont absents admettent les faits présentés dans la requête. Par conséquent, si la requête est déposée en bonne et due forme, les locataires présents à l'audience et le locateur peuvent accepter une ordonnance par consentement fixant une augmentation qui n'est pas supérieure à ce que les éléments de preuve déposés avec la requête pourraient justifier.

L'ordonnance par consentement qui permet une augmentation de loyer doit préciser le pourcentage d'augmentation attribué à une augmentation extraordinaire des frais ou à une dépense en immobilisations. Dans le cas d'une augmentation de loyer attribuable à une dépense en immobilisations, l'ordonnance de la Commission doit également préciser la

¹ Voir les décisions rendues par la Cour divisionnaire dans les affaires suivantes : *Torgis c. Brajovic* (14 janvier 2002), Cour divisionnaire de Brampton, n° de dossier 01-BN-2696; *Carlson c. Kaneff Properties* (14 janvier 2002), Cour divisionnaire de Toronto, n° de dossier 176/01 [2002] O.J. n° 361; et *Berbatovci c. Crescent Village* (25 juillet 2002), Cour divisionnaire de Toronto, n° de dossier 428/02.

date d'effet de la diminution de loyer si le locataire continue d'occuper le logement. Dans le cas d'une augmentation extraordinaire des frais de services d'utilité publique, l'ordonnance doit préciser le montant total de ces frais rajustés pour l'année de base conformément au paragraphe 29 (4) du Règl. de l'Ont. 516/06. Ces exigences découlent des articles 128 et 129 de la LLUH, qui exigent que le locateur diminue le loyer, lorsqu'il y a diminution des frais de services d'utilité publique ou lorsque prend fin la période d'amortissement des dépenses en immobilisations, du pourcentage d'augmentation permis par l'ordonnance de la Commission.

QUESTIONS EXAMINÉES DANS LE CADRE DE L'AUDIENCE

(a) Impôts et services d'utilité publique

La disposition 1 du paragraphe 126 (1) de la LLUH permet aux locateurs de présenter une requête en ALPSTL s'ils ont subi, pour tout l'ensemble d'habitation ou tout immeuble dans lesquels sont situés les logements locatifs, une augmentation extraordinaire des frais à l'égard des redevances et impôts municipaux ou des services d'utilité publique, ou des deux.

Le paragraphe 126 (2) de la LLUH précise qu'une « augmentation extraordinaire » s'entend d'une augmentation extraordinaire au sens des règlements ou déterminée conformément à ceux-ci. L'article 28 du Règl. de l'Ont. 516/06 précise que l'augmentation des frais à l'égard des redevances et impôts municipaux ou des services d'utilité publique est extraordinaire si elle est supérieure au taux légal majoré de 50 pour cent. La Commission utilisera ce taux légal pour l'année civile où tombe la PDE. Si le taux légal est inférieur à zéro, toute augmentation des frais à l'égard des redevances et impôts municipaux est réputée extraordinaire.

Un locateur peut présenter une requête relative aux redevances et impôts municipaux ou aux services d'utilité publique, ou aux deux. Si la requête ne concerne qu'une seule catégorie, les frais à l'égard de l'autre catégorie ne sont pas pertinents. Le montant reconnu aux fins du calcul de l'augmentation de loyer totale justifiée sera déterminé selon les règles précisées à l'article 29 du Règl. de l'Ont. 516/06.

L'article 29 du Règl. de l'Ont. 516/06 permet aux locateurs de présenter une requête en ALPSTL s'ils ont subi une augmentation des redevances et impôts municipaux qui résulte d'un appel portant sur une cotisation d'impôt.

Les redevances et impôts municipaux sont définis à l'article 2 de la LLUH et à l'article 41 Règl. de l'Ont. 516/06. Ils comprennent :

- les impôts qu'une municipalité demande au locateur (y compris les impôts scolaires prélevés aux termes de la section B de la partie IX de la *Loi sur l'éducation*);
- les redevances que la municipalité prélève auprès du locateur; et

- les impôts prélevés sur les biens du locateur dans un territoire non érigé en municipalité.

Cependant, les redevances et impôts municipaux ne comprennent pas :

- les redevances pour des inspections effectuées par une municipalité en ce qui concerne la prétendue violation d'une norme de salubrité, de sécurité ou d'entretien ou d'une norme relative à l'habitation;
- les redevances pour les réparations d'urgence qu'effectue une municipalité;
- les redevances pour des travaux assimilables à des dépenses en immobilisations qu'effectue une municipalité;
- les redevances pour des services fournis par une municipalité, ou pour des travaux ou des réparations non urgentes qu'elle effectue en raison de la non-conformité du locateur à un règlement;
- les pénalités, les intérêts, les frais pour paiement tardif et les amendes;
- tout montant dépensé par une municipalité afin de prévoir les services essentiels d'un logement locatif conformément à un règlement sur les services essentiels, majoré de frais administratifs correspondant à 10 pour cent de ce montant;
- toute autre redevance prescrite visée à l'article 41 du Règl. de l'Ont. 516/06.

Les services d'utilité publique, définis à l'article 1 de la LLUH, sont le chauffage, l'électricité et l'eau. Un locateur présentant une requête en ALPSTL fondée sur une augmentation des frais liés aux services d'utilité publique doit indiquer les frais à l'égard de chacune de ces trois catégories de services. Une diminution des frais dans une catégorie pourra par conséquent faire contrepoids à une augmentation dans une autre catégorie. Si le locateur ne peut attester des coûts engagés dans toutes les catégories, la requête à l'égard des services d'utilité publique sera rejetée.

Des locataires ont fait valoir que lorsqu'un locateur subit une augmentation temporaire des frais liés aux services d'utilité publique, suivie d'une diminution l'année suivante, la Commission ne devrait pas rendre une ordonnance fondée sur cette augmentation étant donné que cela constituerait une manne pour le locateur, l'augmentation n'étant jamais soustraite du loyer une fois qu'elle a été accordée. On a soutenu que le Tribunal du logement de l'Ontario avait le pouvoir d'adopter cette approche fondée sur le « fond véritable » de l'opération, comme l'exigeait l'article 188 de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires*.

La Cour divisionnaire a abordé cette question dans la décision qu'elle a rendue dans l'affaire *Scott Burton et al c. Leadway Apartments Ltd.*², où on a examiné l'article 188 de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires*, qui renfermait un libellé semblable à celui de l'art. 202 de la LLUH. La Cour a statué que le Tribunal du logement de l'Ontario n'avait pas le pouvoir de déroger aux règlements lorsqu'il prenait une décision à cet égard. La Cour d'appel a ultérieurement rejeté une demande d'autorisation d'en appeler de la décision de la Cour divisionnaire.

² 26 août 2002, Cour divisionnaire de Toronto, n° de dossier 86/02.

Toutefois, la LLUH traite de situations où les frais de services d'utilité publique diminuent dans les années qui suivent une ordonnance d'augmentation rendue en vertu de l'article 126. Pour obtenir de plus amples renseignements sur les diminutions de loyer attribuables aux diminutions des frais de services d'utilité publique, consultez l'article 128 et les articles 35 à 37 du Règl. de l'Ont. 516/06.

(b) Services de sécurité

La disposition 3 du paragraphe 126 (1) de la LLUH permet aux locataires de présenter une requête en ALPSTL fondée sur des frais d'exploitation relatifs aux services de sécurité fournis à l'égard de l'ensemble d'habitation ou de tout immeuble dans lequel sont situés les logements locatifs. Les frais ne sont cependant admissibles que s'ils concernent des services fournis par des personnes qui ne sont pas employées par le locateur. Le montant reconnu sera déterminé selon les règles énoncées à l'article 30 du Règl. de l'Ont. 516/06.

Pour que la requête soit admise, le locateur doit prouver soit qu'il y a eu une augmentation au cours de l'année de base par rapport à l'année de référence (voir (c) ci-dessous), soit que des frais ont été engagés dans cette catégorie à l'égard d'un nouveau service. Ce service doit également avoir été fourni par des personnes qui ne sont pas employées par le locateur. À titre d'exemple, si le concierge fournit ce service en plus de s'acquitter de ses tâches et responsabilités habituelles, l'augmentation des frais ne sera pas reconnue.

(c) Périodes comptables applicables aux requêtes en ALPSTL fondées sur des frais à l'égard des services d'utilité publique et des services de sécurité

Lorsqu'un locateur dépose une requête en ALPSTL fondée sur des frais d'exploitation relatifs à des services d'utilité publique ou à des services de sécurité, il est tenu d'indiquer ces frais pour les périodes comptables prescrites. L'article 19 du Règl. de l'Ont. 516/06 précise les périodes comptables à utiliser pour calculer le montant qui sera reconnu à l'égard des frais d'exploitation relatifs aux services d'utilité publique ou aux services de sécurité. Les périodes comptables comprennent une année de base et une année de référence. En ce qui concerne les frais d'exploitation relatifs aux services d'utilité publique ou aux services de sécurité, l'année de base est la dernière période de 12 mois choisie par le locateur qui est révolue 90 jours avant la date d'effet de la première augmentation de loyer proposée que vise la requête. L'année de référence est la période de 12 mois qui précède immédiatement l'année de base. Si la requête du locateur porte sur une augmentation extraordinaire des frais à l'égard des services d'utilité publique et des services de sécurité, les périodes comptables doivent être les mêmes pour ces deux catégories de frais.

Si une ordonnance rendue antérieurement aux termes de la LLUH a accordé une ALPSTL fondée sur une augmentation extraordinaire des frais à l'égard des services d'utilité publique ou sur des frais d'exploitation relatifs aux services de sécurité, le paragraphe 19 (2) du Règl. de l'Ont. 516/06 exige que l'année de base utilisée dans une requête en

ALPSTL ultérieure commence et prend fin aux dates utilisées pour l'année de base de l'ordonnance antérieure. Cette règle s'applique même si un nouveau locateur a acheté l'ensemble d'habitation ou si, dans le cadre de la requête ultérieure, le locateur a déplacé la PDE à un autre mois de l'année.

(d) Dépenses en immobilisations

La disposition 2 du paragraphe 126 (1) de la LLUH permet aux locateurs de présenter une requête en ALPSTL s'ils ont engagé des dépenses en immobilisations admissibles à l'égard de l'ensemble d'habitation ou d'un de ses logements locatifs. Le montant d'une dépense en immobilisations et le montant qui sera reconnu seront déterminés selon les règles précisées aux articles 16 et 27 du Règl. de l'Ont. 516/06.

Critères auxquels doit répondre une dépense pour être reconnue comme une dépense en immobilisations dans le cadre d'une requête en ALPSTL

Pour qu'une dépense en immobilisations soit reconnue dans le cadre d'une requête en ALPSTL :

- elle doit être admissible;
- elle doit répondre à la définition qui en est donnée dans les règlements;
- elle doit avoir été engagée par le locateur au moment où la requête est déposée;
- elle doit avoir été terminée dans les délais prescrits.

Opération avec lien de dépendance

Si le locateur engage des frais par suite d'une opération qui met en cause des personnes liées, la Commission détermine qu'il s'agit d'une opération qui n'est pas sans lien de dépendance. Dans un pareil cas, elle ne tient compte que de la partie de ces frais qui est inférieure ou égale à ceux qui découleraient d'une opération semblable sur le marché. L'article 25 du Règl. de l'Ont. 516/06 définit ce qui constitue une opération qui n'est pas sans lien de dépendance.

Définition de dépense en immobilisations

L'article 18 du Règl. de l'Ont. 516/06 définit la dépense en immobilisations comme suit :

dépense à l'égard de travaux de rénovation, de réparation ou de remplacement ou de nouveaux agrandissements qui sont extraordinaires ou importants et dont les avantages escomptés s'étendent sur au moins cinq ans et, notamment :

- a) une dépense pour un bien loué à bail si le bail satisfait aux exigences prévues;
- b) une dépense que le locateur est tenu de payer à l'égard de travaux entrepris par une municipalité, un conseil local ou un service public, autres que des travaux entrepris parce que le locateur ne l'a pas fait,

à l'exception toutefois de ce qui suit :

- c) les travaux courants ou ordinaires entrepris régulièrement ou aux fins d'entretien d'un bien immobilisé pour le garder en bon état, comme les services de nettoyage et d'entretien, l'entretien des ascenseurs, l'entretien général des bâtiments, l'entretien des terrains et les réparations d'appareils ménagers;
- d) les travaux qui sont de nature essentiellement esthétique ou conçus pour augmenter le niveau de prestige ou de luxe offert par un logement ou un ensemble d'habitation.

La Commission tient compte de toutes les circonstances, notamment la taille de l'ensemble d'habitation, la nature des travaux, leur effet sur le logement ou l'ensemble domiciliaire, leur importance et le montant de la dépense, pour déterminer si la dépense est extraordinaire ou importante.

La période pendant laquelle des avantages sont escomptés est déterminée sur la base du moment où la dépense est engagée. Par conséquent, si un locateur engage une dépense à l'égard d'une chose dont on escompte des avantages pendant plus de cinq ans, mais dont la durée de vie s'avère inférieure, le locateur ne sera pas inadmissible au recouvrement de cette dépense uniquement pour cette raison.

Le paragraphe 126 (7) de la LLUH prévoit que, sous réserve des paragraphes (8) et (9), une dépense en immobilisations est admissible pour l'application de cet article si, selon le cas :

- elle est nécessaire pour protéger ou rétablir l'intégrité matérielle de tout ou partie de l'ensemble d'habitation;
- elle est nécessaire à l'observation du paragraphe 20 (1) ou des alinéas 161 a) à e);
- elle est nécessaire pour maintenir des installations de plomberie sanitaire, de chauffage, de ventilation ou de conditionnement de l'air ou des installations mécaniques ou électriques;
- elle offre des moyens d'accès aux personnes atteintes d'une invalidité;
- elle favorise l'économie d'énergie ou la conservation de l'eau;
- elle maintient ou améliore la sécurité de tout ou partie de l'ensemble d'habitation.

Les termes mentionnés au paragraphe 126 (7) de la LLUH ne sont pas définis dans la Loi ou dans les règlements, à l'exception d' « intégrité matérielle ». Selon le paragraphe 18 (1) du Règl. de l'Ont. 516/06, « intégrité matérielle » s'entend de l'intégrité de toutes les parties d'une construction, y compris les fondations, qui supportent des charges ou qui constituent une protection contre les intempéries, notamment :

- le toit, les murs extérieurs, les portes extérieures et les fenêtres extérieures;
- les éléments contigus à la construction qui contribuent à la protection contre les intempéries; et
- les colonnes, les murs et les planchers qui supportent des charges.

Le paragraphe 126 (8) prévoit qu'une dépense en immobilisations servant à remplacer des installations ou une chose n'est pas admissible pour l'application de cet article si les installations ou la chose qui ont été remplacées n'avaient pas besoin de réparations majeures ou d'être remplacées, sauf si le remplacement favorise :

- soit les moyens d'accès pour les personnes atteintes d'une invalidité;
- soit l'économie d'énergie ou la conservation de l'eau;
- soit la sécurité de tout ou partie de l'ensemble d'habitation.

Le paragraphe 126 (9) prévoit qu'une dépense en immobilisations n'est pas admissible à l'égard d'un logement locatif pour l'application de cet article si un nouveau locataire a conclu à son égard une nouvelle convention de location qui a pris effet après que les travaux visés par la dépense en immobilisations ont été terminés.

Travaux entrepris par une municipalité, un conseil local ou un service public

Conformément à l'alinéa b) du paragraphe 18 (1) du Règl. de l'Ont. 516/06, si un locateur est obligé de payer pour des travaux d'immobilisations entrepris par une municipalité, un conseil local ou un service public, cette dépense peut être considérée comme une dépense en immobilisations (à moins que la réalisation de ces travaux soit due au défaut du locateur de les effectuer).

À titre d'exemple, si une municipalité améliore le réseau d'égouts et demande à un locateur de payer pour cette amélioration par le biais d'un prélèvement spécial qui figurera sur sa facture d'impôt municipal, le locateur pourra réclamer cette dépense comme une dépense en immobilisations. Les frais engagés par le locateur consisteront en l'impôt spécial prélevé par la municipalité.

Si une municipalité fait payer à un locateur les frais liés à certains travaux d'immobilisations parce qu'il ne les a pas effectués lui-même, les dépenses à l'égard de ces travaux ne pourront pas être considérées comme des dépenses en immobilisations. À titre d'exemple, une municipalité émet un ordre d'exécution de travaux exigeant que le

locateur répare les balcons de son immeuble pour des raisons de sécurité. Comme le locateur ne se conforme pas à cette exigence, la municipalité décide d'effectuer les réparations et de les faire payer au locateur sous forme d'un prélèvement qui apparaîtra dans sa facture d'impôts. Les dépenses à l'égard de ces travaux ne pourront pas être considérées comme des dépenses en immobilisations.

Si le locateur effectue les travaux pour donner suite à un ordre d'exécution, le fait que celui-ci ait été émis ne veut pas dire que les dépenses à l'égard de ces travaux ne répondent plus à la définition d'une dépense en immobilisations.

Biens loués à bail

Aux termes du paragraphe 18 (2) du Règl. de l'Ont. 516/06, une dépense à l'égard d'un bien loué à bail est également considérée comme une dépense en immobilisations si, pour l'essentiel, tous les risques et avantages rattachés au bien loué à bail sont transmis au preneur à bail et que, à l'entrée en vigueur du bail, une ou plusieurs des quatre conditions suivantes sont remplies :

1. Le bail prévoit que la propriété du bien est transmise au preneur à bail au plus tard à l'expiration du bail.
2. Le bail prévoit que le preneur à bail a l'option d'acheter le bien à l'expiration du bail à un prix inférieur à ce que sera sa valeur marchande à ce moment-là.
3. La durée du bail s'étend sur au moins 75 pour cent de la durée de vie utile du bien, déterminée conformément à l'article 27 du Règl. de l'Ont. 516/06, mais sans égard à la partie de cet article qui empêche de fixer une durée de vie utile inférieure à 10 ans.
4. La valeur actuelle nette des paiements minimaux correspond à au moins 90 pour cent de la juste valeur marchande du bien à l'entrée en vigueur du bail.

En vertu de la disposition 4 du paragraphe 18 (2) du Règl. de l'Ont. 516/06, la valeur actuelle nette est calculée au moyen du taux d'intérêt déterminé aux termes de l'article 20 du Règl. de l'Ont. 516/06. Ce taux est le taux d'intérêt administré par les banques à charte pour une hypothèque ordinaire de cinq ans le dernier mercredi du mois qui précède celui où la requête est présentée, tel qu'il est communiqué par la Banque du Canada.

Dépenses en immobilisations « engagées » et « terminées »

Les dépenses déclarées doivent non seulement répondre à la définition de dépenses en immobilisations, mais elles doivent également avoir été engagées par le locateur au moment où la requête est déposée **et** avoir été terminées au cours de la période prescrite par les règlements.

La disposition 2 du paragraphe 126 (1) de la LLUH permet à un locateur de présenter une requête à l'égard d'une dépense en immobilisations qu'il (ou le locateur précédent) a engagée.

Le terme « engager » est défini à l'article 18 du Règl. de l'Ont. 516/06. Il signifie que le paiement intégral du montant de la dépense en immobilisations, autre qu'une retenue exigée aux termes de la *Loi sur le privilège dans l'industrie de la construction*, doit avoir été effectué au moment du dépôt de la requête. Si la dépense en immobilisations a trait à un bail, « engager » s'entend de la prise en charge des obligations qu'il prévoit. Si la dépense a trait à des travaux entrepris par une municipalité, un conseil local ou un service public, « engager » veut dire que les travaux sont achevés.

Le paragraphe 26 (2) du Règl. de l'Ont. 516/06 stipule qu'une dépense en immobilisations ne sera reconnue que si les travaux ont été achevés au cours de la période de 18 mois se terminant 90 jours avant la PDE.

Dans certains cas, il faudra plus de 18 mois pour achever un projet. Étant donné qu'un locateur ne peut présenter une requête avant que le projet soit achevé et qu'il serait déraisonnable de conclure que l'intention du règlement est d'exclure le recouvrement dans le cas de projets de ce type, la Commission permettra le recouvrement des dépenses si le projet a été achevé dans les délais prescrits. Cette approche ne permet cependant pas à un locateur qui a entrepris plusieurs projets de nature similaire au cours d'une longue période de recouvrer ses dépenses à l'égard de tous les projets dans le cadre d'une seule requête. Par exemple, un locateur qui a réparé une partie du toit il y a cinq ans, en a réparé une autre il y a trois ans et une dernière au cours des six derniers mois ne pourra pas recouvrer toutes ses dépenses dans le cadre d'une seule requête en faisant valoir que les travaux de réparation du toit ont été achevés il y a six mois.

Montant d'une dépense en immobilisations

Si une dépense répond aux critères d'une dépense en immobilisations, le membre doit déterminer la part de cette dépense qui sera utilisée pour calculer le montant reconnu à son égard. Le paragraphe 26 (5) du Règl. de l'Ont. 516/06 précise que le montant d'une dépense en immobilisations est calculé en additionnant :

- A. le prix d'achat, le coût des biens loués et les coûts d'installation, de rénovation et de construction;
- B. la valeur du travail du locateur;

puis en soustrayant de la somme obtenue :

- C. toute subvention ou autre aide reçue de quelque palier de gouvernement que ce soit et tout produit d'une assurance, d'une récupération, d'une revente ou d'une reprise.

Travail du locateur

La valeur du travail du locateur dans l'exécution des travaux dont fait l'objet la dépense en immobilisations peut être reconnue lors du calcul du montant de la dépense. Le paragraphe 26 (3) du Règl. de l'Ont. 516/06 stipule que la valeur du travail du locateur doit être calculée en multipliant le temps passé par le locateur par un taux de rémunération raisonnable compte tenu de son expérience et de ses compétences dans le type de travaux effectués.

Si le temps passé dépasse le temps qui serait raisonnable compte tenu de l'expérience et des compétences du locateur, la Commission reconnaîtra ce dernier. La Commission ne tiendra compte que de la partie de la valeur du travail qui ne dépasse pas le prix que demanderait une personne de métier. La valeur du travail du locateur ne comprend aucune somme à l'égard de la gestion et de l'administration des travaux dont fait l'objet la dépense en immobilisations.

Les coûts de ce genre ne seront généralement recouverts que par des locateurs qui sont des particuliers, et non par des sociétés dont les employés ou les représentants travaillent dans l'ensemble d'habitation.

Prêts et subventions reçus de gouvernements

Si le locateur a reçu une aide financière du gouvernement fédéral, de la province ou de la municipalité, le montant approprié de la subvention ou du prêt à remboursement conditionnel devra être soustrait des frais d'achat, d'installation, de rénovation et de construction liés à chaque dépense en immobilisations visée.

Produit d'une assurance, d'une récupération, d'une revente ou d'une reprise

Outre l'aide gouvernementale obtenue, le locateur doit fournir des renseignements sur tout produit d'une assurance, d'une récupération, d'une revente ou d'une reprise qu'il a reçu. Le montant indiqué pour ces catégories doit être déduit du montant de la dépense en immobilisations.

Durée de vie utile

Conformément au paragraphe 27 (1) du Règl. de l'Ont. 516/06, la durée de vie utile d'une chose ou de travaux faisant l'objet d'une dépense en immobilisations est déterminée au moyen de l'annexe prescrite sous réserve des règles suivantes :

1. Si la durée de vie utile indiquée à la colonne 2 de l'annexe est inférieure à 10 ans, la durée de vie utile de travaux effectués ou d'une chose achetée est réputée être de 10 ans.
2. Si une chose, à l'achat, a déjà été utilisée, sa durée de vie utile est déterminée en tenant compte de sa durée d'utilisation préalable.
3. Si les travaux effectués ou la chose achetée ne figurent pas à l'annexe, leur durée de vie utile est déterminée par comparaison aux articles y figurant qui ont des caractéristiques semblables.
4. Malgré les dispositions 2 et 3 ci-dessus, pour ce qui est d'émettre une conclusion en vertu de cet article, la durée de vie utile fixée des travaux effectués ou de la chose achetée ne doit pas être inférieure à 10 ans.

Le paragraphe 27 (2) précise que si la durée de vie utile de travaux effectués ou d'une chose achetée ne peut être déterminée aux termes du paragraphe (1) parce que les travaux ou la chose ne figurent pas à l'annexe et qu'aucun article ayant des caractéristiques semblables n'y figure non plus, la durée de vie utile correspond à la durée généralement admise comme durée de vie utile des travaux ou de la chose, mais elle ne doit en aucun cas être inférieure à 10 ans.

L'article 129 de la LLUH prévoit que si le locataire continue d'occuper le logement locatif, le locateur doit diminuer le loyer du pourcentage d'augmentation qui est attribué à la dépense en immobilisations dans l'ordonnance de la Commission, à la date qui y est précisée. L'article 38 du Règl. de l'Ont. 516/06 énonce les règles pour déterminer la date à laquelle la diminution de loyer peut entrer en vigueur. Le locateur réduira le loyer du pourcentage d'augmentation qui est attribué à la dépense en immobilisations dans l'ordonnance de la Commission, à la date qui y est précisée.

RÉPARTITION DES COÛTS

Si des composantes non résidentielles ou d'autres ensembles d'habitation font l'objet de la dépense en immobilisations ou des frais d'exploitation et/ou si la requête en ALPSTL ne porte que sur certains logements de l'ensemble d'habitation, le membre répartira le montant de la dépense de manière à ce que seule la partie applicable aux logements visés par la requête soit reconnue.

L'article 24 du Règl. de l'Ont. 516/06 prescrit les règles de répartition des frais d'exploitation et/ou des dépenses en immobilisations de l'ensemble d'habitation, si ces coûts visent également des parties non résidentielles de l'ensemble ou d'autres ensembles d'habitation. Le paragraphe 24 (2) du Règl. de l'Ont. 516/06 prévoit que les frais peuvent être répartis selon un ou plusieurs des facteurs suivants :

- la surface (superficie en pieds carrés) de l'ensemble d'habitation;
- la valeur marchande de l'ensemble d'habitation; ou
- les recettes générées par l'ensemble d'habitation.

L'approche habituelle consiste à répartir les frais selon la superficie en pieds carrés étant donné qu'en général, une dépense bénéficiera uniformément à toutes les parties d'un ensemble. Si l'on obtient une répartition déraisonnable des coûts en utilisant l'une ou l'autre de ces méthodes, ceux-ci devraient être répartis dans des proportions raisonnables en fonction de la fraction des coûts et des dépenses qui est attribuable aux composantes résidentielles de l'ensemble ou à l'ensemble d'habitation. Ces règles sont précisées au paragraphe 24 (3) du Règl. de l'Ont. 516/06.

La décision concernant la répartition des frais est prise à l'égard de chaque dépense. Il est donc possible que des méthodes différentes soient utilisées pour répartir les frais des diverses catégories. Les locateurs sont tenus d'indiquer dans la formule de requête les méthodes qu'ils ont choisies pour répartir les frais entre les composantes résidentielles et non résidentielles (ou d'autres composantes résidentielles). La Commission pourra cependant choisir une autre méthode jugée plus raisonnable.

Une catégorie de frais peut toucher certains ou l'ensemble des logements visés par la requête. Pour chaque catégorie de frais, le membre répartira les coûts et le montant reconnu si :

- la requête en ALPSTL ne vise que certains des logements de l'ensemble d'habitation, et
- la catégorie de frais concerne des logements qui ne sont pas visés par la requête.

En pareil cas, la Commission doit rajuster les frais et le montant reconnu de manière à ce que seule la partie de ces frais et de ce montant reconnu qui concerne les logements faisant l'objet de la requête soit appliquée à ces derniers. Le locateur doit préciser dans la requête les catégories de frais qui touchent tel ou tel logement, ainsi que les logements visés par la requête. Toutefois, la Commission n'est pas liée par ces renseignements et répartira les frais selon sa conclusion sur les logements qui bénéficient de la dépense.

Les frais et les montants reconnus applicables sont calculés en multipliant par le facteur de répartition les frais ou les montants reconnus totaux. Dans le cas où une catégorie de frais d'exploitation touche des logements non visés par la requête, le facteur de répartition est énoncé au paragraphe 21 (1) du Règl. de l'Ont. 516/06. La formule utilisée est la suivante :

$$\text{Facteur de répartition} = \frac{\text{Total des loyers des logements visés par la requête et touchés par les frais d'exploitation}}{\text{Total des loyers des logements visés par la requête}}$$

Pour l'application du paragraphe 21 (1) du Règl. de l'Ont. 516/06, le loyer du logement locatif qui est vacant ou non loué est réputé correspondre au loyer moyen demandé pour les logements locatifs de l'ensemble d'habitation.

Les montants reconnus pour les dépenses en immobilisations sont calculés en fonction de chaque logement locatif. La méthode de calcul est déterminée aux termes du paragraphe 26 (6) du Règl. de l'Ont. 516/06 et le montant liée à un logement locatif pour chaque dépense en immobilisations tient compte du fait que la dépense ne touche pas nécessairement tous les logements locatifs de l'ensemble.