

**Dispositions législatives :**

Article 185 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (LLUH)

*Le personnel de la Commission de la location immobilière vérifie toute requête déposée et informe le requérant si la requête est incomplète ou si elle contient des erreurs susceptibles de l'invalider. Le requérant décide ce qu'il entend faire.*

*Même si le personnel vérifie les requêtes, il incombe toujours au requérant de faire en sorte que sa requête soit complète, exacte et conforme à la LLUH. En fin de compte, c'est le membre qui entend la requête qui décide si la requête est valide ou non.*

**Requêtes refusées**

- 8.1** Lorsque la LLUH exige qu'une requête, autre qu'une requête faite aux termes de l'article 126, soit accompagnée de renseignements prescrits, le personnel n'accepte pas la requête si les renseignements prescrits ne sont pas déposés en même temps.

*Le paragraphe 185 (1) de la LLUH exige que la requête soit accompagnée des renseignements prescrits. Si les renseignements prescrits ne sont pas déposés avec la requête, celle-ci n'a pas été dûment déposée et est retournée au requérant.*

*La seule exception à cette règle s'applique dans le cas des requêtes en augmentation du loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal présentées aux termes de l'article 126 de la LLUH. Le personnel ne vérifie pas si ces requêtes comprennent les renseignements requis avant que la requête soit déposée. Le processus suivi par le personnel en ce cas est décrit aux règles 8.5.1 et 8.5.2 ci-dessous.*

- 8.2** Le personnel n'accepte pas la requête du locateur demandant le paiement d'un arriéré de loyer ou une indemnité pour des dommages ou en raison d'une assertion inexacte quant au revenu lorsque le locateur indique que le locataire n'a pas la possession du logement locatif.

*Une requête pour le paiement de l'arriéré (art. 87), une indemnité pour dommages (art. 89) ou une indemnité en raison d'une assertion inexacte quant au*

*revenu (art. 90) peut uniquement être présentée à la Commission si le locataire a toujours la possession du logement locatif au moment où la requête est présentée.*

**8.3 Le personnel n'accepte pas la requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire pour non-paiement du loyer si la requête n'est pas présentée après la date de résiliation figurant dans l'avis de résiliation donné par le locateur.**

*La LLUH prévoit qu'une requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire ne peut pas être présentée avant le lendemain de la date de résiliation précisée dans l'avis. Si la requête est déposée à cette date ou avant, elle est retournée au locateur, lequel est informé de la date la plus rapprochée à laquelle il peut présenter la requête.*

**8.4 Le personnel n'accepte pas la requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire fondée sur l'avis de résiliation prévu à l'article 62, 64 ou 67 avant l'expiration du délai de rectification de sept jours précisé dans l'avis.**

*Lorsque l'avis de résiliation donne au locataire un délai de sept jours pour rectifier la situation, la requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire ne peut être présentée avant le huitième jour. La requête présentée avant l'expiration du délai de rectification de sept jours est retournée.*

**8.5 Le personnel n'accepte pas la requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire si elle est présentée plus de 30 jours après la date de résiliation précisée dans l'avis, à moins qu'il s'agisse d'une requête fondée sur le fait que le locataire n'a pas payé son loyer.**

**Requêtes en augmentation du loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal (art. 126 de la LLUH)**

**8.5.1 Le personnel vérifie que la requête présentée par le locateur aux termes de l'article 126 comprend les renseignements suivants :**

- (i) **formule L5 – *Requête en vue d'obtenir une augmentation supérieure au taux légal* – remplie;**
- (ii) **si la requête comprend une demande aux termes de la disp. 126 (1) 1 :**
  - a) **annexe 1 – *Détails des frais d'exploitation* – remplie;**
  - b) **pièces justificatives;**
- (iii) **si la requête comprend une demande aux termes de la disp. 126 (1) 2 :**

- a) trois copies de l'annexe 2 – *Détails des dépenses en immobilisations* – remplie;
  - b) trois copies de la formule – *Renseignements sur les logements locatifs de l'ensemble d'habitation* – remplie;
  - c) trois copies de la formule – *Dépenses en immobilisations : détails supplémentaires* – remplie;
  - d) deux copies supplémentaires de la formule L5;
  - e) trois copies de toute pièce justificative accompagnant la requête;
  - f) disque compact contenant les renseignements qui accompagnent la requête en format PDF;
- (iv) si la requête comprend une demande aux termes de la disp. 126 (1) 3 :
- a) annexe 1 – *Détails des frais d'exploitation* – remplie;
  - b) pièces justificatives.

*Même si le personnel vérifie que la requête comprend les formules nécessaires remplies et que les pièces justificatives ont été déposées, il ne vérifie pas s'il y a des pièces justificatives pour chacune des dépenses demandées ni ne confirme les montants demandés par le locateur en fonction des pièces justificatives présentées. Le personnel ne vérifie pas non plus s'il y a des erreurs de calcul.*

**8.5.2** Si les renseignements précisés à la règle 8.5.1 manquent dans une requête présentée aux termes de l'article 126 de la LLUH, le personnel envoie au requérant une lettre :

- (i) indiquant les renseignements manquants;
- (ii) informant le requérant que la date d'une audience ne sera pas fixée jusqu'à ce que les renseignements manquants aient été reçus.

*Après que le locateur dépose une requête en augmentation du loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal, le personnel vérifie que la requête comprend les renseignements précisés à la règle 8.5.1. Si quelque chose manque, le personnel en informe le requérant par écrit. La Commission ne fixe pas la date d'une audience visant une requête en augmentation du loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal tant que tous les renseignements exigés n'ont pas été déposés.*

### **Requêtes contenant des erreurs éventuelles**

**8.6** À moins que la requête soit présentée aux termes de l'article 126 de la LLUH, le personnel informe le requérant de tout renseignement manquant ou éventuellement inexact et lui donne la possibilité de fournir le renseignement ou de le corriger avant de considérer que la requête a été déposée.

*Par exemple : erreurs ou renseignements incomplets concernant le nom et l'adresse des parties et du logement locatif; motifs de la requête mal précisés; erreurs dans le calcul des montants demandés dans la requête; requête non signée.*

*Cette règle ne s'applique pas aux requêtes en augmentation du loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal. Le processus suivi par le personnel pour ce genre de requêtes est décrit aux règles 8.5.1 et 8.5.2 ci-dessus.*

- 8.7 a) Si la requête contient une erreur éventuelle susceptible d'invalider l'avis de résiliation, le personnel communique avec le requérant et lui demande ce qu'il souhaite faire.**
- b) Le personnel retourne la requête par la poste si le requérant n'indique pas à la Commission ce qu'il souhaite faire au plus tard un jour ouvrable après que le personnel a communiqué avec lui.**

*Si le locateur présente une requête par télécopieur, par la poste ou par messenger et que l'on note une erreur susceptible d'invalider l'avis de résiliation, le personnel appelle le locateur afin de l'informer de cette erreur et lui demander ce qu'il souhaite faire. Si le personnel est incapable de joindre le locateur, il laisse un message expliquant l'erreur et demandant au locateur de communiquer avec la Commission au plus tard avant la fin du jour ouvrable suivant. Le personnel indique aussi au locateur que la requête lui sera retournée s'il ne communique pas avec la Commission dans ce délai.*

- 8.8 Si l'avis de résiliation précise une date de résiliation qui survient avant le nombre de jours exigé par la LLUH pour ce genre d'avis, on considère que cette erreur est susceptible d'invalider l'avis.**

*Par exemple, si un avis de résiliation est donné en raison du non-paiement du loyer, la date de résiliation pour une location à la journée ou à la semaine doit survenir au plus tôt le septième jour suivant la remise de l'avis, et pour une location au mois ou à l'année, au plus tôt le 14<sup>e</sup> jour après cette remise. Ces délais ne peuvent être prolongés par la Commission et par conséquent, si le locateur a précisé une date de résiliation qui survient avant le nombre de jours exigé, l'avis est invalide.*

- 8.9 En plus de l'erreur mentionnée à la règle 8.8, voici d'autres erreurs susceptibles d'invalider l'avis de résiliation pour non-paiement du loyer donné aux termes de l'article 59 de la LLUH :**

- a) défaut d'identifier le locataire du logement locatif;
- b) défaut de préciser l'adresse et le numéro du logement locatif;
- c) indication d'un montant autre que le loyer dans le montant total que doit le locataire;
- d) indication dans l'avis de montants différents que doit le locataire;
- e) calcul incorrect des montants que doit le locataire (dans le tableau expliquant comment l'arriéré a été calculé);
- f) défaut de signer ou d'inscrire le nom du locateur ou du représentant dans la case de la signature sur la formule d'avis;
- g) défaut de fournir les coordonnées du locateur ou du représentant.

**8.10** Voici des erreurs susceptibles d'invalider un avis de résiliation donné pour des raisons autres que le non-paiement du loyer aux termes de la LLUH :

- a) défaut d'identifier le locataire du logement locatif;
- b) défaut de préciser l'adresse et le numéro du logement locatif;
- c) défaut d'indiquer le motif de la résiliation sur une formule d'avis comprenant plus d'un motif;
- d) défaut de fournir des précisions dans l'avis de résiliation lorsque la formule exige de fournir des précisions expliquant le motif;
- e) défaut de fournir dans l'avis des renseignements complets indiquant comment le locataire peut rectifier le problème lorsque l'avis de résiliation est donné aux termes des articles 62, 64 ou 67 de la LLUH;
- f) défaut de signer ou d'inscrire le nom du locateur ou du représentant dans la case de la signature sur la formule d'avis;
- g) défaut de fournir les coordonnées du locateur ou du représentant.

**8.11** Malgré les règles 8.6 à 8.10, il appartient toujours au requérant de décider d'apporter ou non des changements à la requête ou de la présenter telle quelle.

**8.12** Malgré les règles 8.1 à 8.10, c'est au requérant qu'il incombe de faire en sorte que la requête est complète, exacte et conforme à la LLUH.