

# LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION INFRACTIONS

La *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la Loi) énumère 38 infractions principales qui s'appliquent aux locations à usage d'habitation.

La présente brochure indique comment signaler une infraction, avec qui communiquer et les recours existants.

## ***Signaler une infraction***

On peut signaler une infraction à l'Unité des enquêtes et de l'application des mesures législatives du ministère des Affaires municipales et du Logement en composant le 416-585-7214 ou le numéro sans frais 1-888-772-9277.

Dans certains cas, le personnel de l'Unité des enquêtes et de l'application des mesures législatives communiquera avec le contrevenant présumé pour tenter de résoudre le problème.

Dans d'autres cas, un enquêteur vérifiera la plainte et pourra porter des accusations contre le contrevenant présumé, qui devra alors comparaître devant un juge de paix à la Cour des infractions provinciales. La personne ayant signalé l'infraction sera peut-être appelée à comparaître à titre de témoin.

## ***Vos options***

Vous pouvez choisir de :

- signaler une infraction à l'Unité des enquêtes et de l'application des mesures législatives;
- ou
- présenter une demande à la Commission de location immobilière (la Commission).

Il s'agit de deux processus distincts. L'Unité des enquêtes et de l'application des mesures législatives ne fait pas partie de la Commission. Le fait de remplir une requête auprès de la Commission n'informe pas l'Unité des enquêtes et de l'application des mesures législatives de la plainte. De façon analogue, le fait de signaler une infraction à l'Unité des enquêtes et de l'application des mesures législatives n'avise pas la Commission que vous souhaitez remplir une requête.

Toutefois, si vous estimez qu'on vous doit de l'argent, vous devriez présenter une requête à la Commission, et ce, sans égard au signalement éventuel de l'infraction. Seule la Commission peut ordonner le paiement de toute somme qui vous est due.

## ***Que se passe-t-il lorsque je signale une infraction?***

Si vous signalez une infraction, l'Unité des enquêtes et de l'application des mesures législatives examinera votre plainte, que vous présentiez une requête à la Commission ou non. Vous n'avez pas besoin de payer des frais pour signaler une infraction à l'UEAML.

Pour la plupart, mais pas la totalité, des infractions, la première mesure que prendra l'Unité des enquêtes et de l'application des mesures législatives consiste à discuter du dossier avec les parties et tenter d'amener le contrevenant présumé à se conformer aux exigences de la *Loi sur la location à usage d'habitation* (la Loi). Une lettre exposant brièvement la plainte et expliquant les mesures nécessaires à la correction du problème est postée au contrevenant présumé. Cette lettre présente aussi les pénalités maximales prévues par la loi. Dans l'éventualité où une des parties refuse ou omet de se conformer à la demande de l'Unité des enquêtes et de l'application des mesures législatives, l'affaire peut être déférée pour une enquête plus approfondie.

## ***Qui peut commettre une infraction?***

Certaines infractions peuvent être commises par n'importe quelle personne, y compris un locateur, un locataire, un sous-locataire, une personne qui agit au nom d'un locateur (comme un concierge, un gardien ou un gestionnaire ou agent immobilier), ou l'agent d'un locataire.

Il peut y avoir infraction même si une personne n'est pas consciente de l'illégalité de ses actions.

## ***Aperçu des infractions***

### ***Harcèlement***

- Est coupable d'une infraction quiconque tente d'empêcher un locataire de remplir une demande aux termes de la Loi ou de prendre part à une audience.
- Est coupable d'une infraction quiconque tente d'empêcher un locataire de faire partie d'une association de locataires ou de constituer une telle association.
- Est coupable d'une infraction quiconque menace, importune ou pousse un locataire à quitter le logement locatif.
- Est coupable d'une infraction tout locateur, ou toute personne agissant au nom d'un locateur, faisant quoi que ce soit pour entraver la jouissance raisonnable du logement locatif par le locateur.
- Est coupable d'une infraction tout locataire qui entrave ou qui tente d'empêcher un locateur souhaitant remplir une demande en vertu de la Loi, exercer ses droits ou prendre part à une audience.

## ***Éviction***

- Est coupable d'une infraction quiconque interdit l'accès d'un locataire à son logement locatif en changeant les serrures sans suivre les règles.
- Est coupable d'une infraction quiconque tente de contraindre un locataire à quitter son logement locatif en lui signifiant un avis de résiliation pour un motif dont la fausseté était connue du locateur.
- Est coupable d'une infraction quiconque s'approprie les effets personnels d'un locataire sans suivre les règles.
- Est coupable d'une infraction quiconque manque de faire en sorte que les biens du locataire évincé puissent être récupérés de 8 heures à 20 heures, pendant 72 heures après l'exécution de l'ordonnance d'éviction par le shérif.

## ***Services essentiels***

- Est coupable d'une infraction quiconque coupe ou entrave de façon délibérée la fourniture d'un service essentiel, y compris l'eau chaude ou froide, le combustible, l'électricité, le gaz naturel et le chauffage (durant la période prescrite).

## ***Entrée dans un logement locatif***

- Est coupable d'une infraction tout locateur qui entre dans un logement locatif, exception faite des situations décrites par la Loi. Si la Loi exige la signification d'un préavis au locataire ou limite l'entrée à certaines heures, est coupable d'une infraction quiconque enfreint ces règles.
- Est coupable d'une infraction tout locataire qui entrave ou interdit l'entrée d'un locateur dans le logement suite à la remise d'un préavis approprié.

## ***Loyer et frais supplémentaires***

- Est coupable d'une infraction quiconque omet de remettre au nouveau locataire l'avis obligatoire qui stipule le montant légal du loyer à payer, ou quiconque inscrit de faux renseignements sur l'avis lorsque la Commission de location immobilière a délivré une ordonnance interdisant les augmentations de loyer.
- Est coupable d'une infraction quiconque omet de fournir de l'information sur le coût total des services publics, ce qui comprend le chauffage, l'électricité et l'eau lorsque la Loi l'exige.
- Est coupable d'une infraction quiconque exige un loyer supérieur à celui permis par la Loi.
- Est coupable d'une infraction quiconque exige le paiement d'un loyer demandé au moyen d'une requête d'augmentation supérieure au taux légal présentée à la Commission avant que cette requête n'ait été approuvée.

- Est coupable d'une infraction quiconque refuse de remettre un reçu de loyer au locataire sur demande de ce dernier ou quiconque refuse de remettre un reçu de loyer à un locataire antérieur sur demande de ce dernier à l'intérieur d'une période de 12 mois suivant la résiliation de la location.
- Est coupable d'une infraction quiconque impose, ou tente d'imposer, à un locataire, un sous-locataire ou un locataire potentiel, tout type de frais en sus du loyer, comme un dépôt en cas de dommages.
- Est coupable d'une infraction quiconque pousse un locataire ou un sous-locataire à acheter quoi que ce soit au locateur ou quiconque pousse un locataire existant à protéger ou surveiller un logement locatif. Par exemple, il est illégal d'exiger qu'un locataire potentiel achète des draps ou des meubles afin de louer un logement.
- Est coupable d'une infraction quiconque omet de rembourser un dépôt de garantie à un locataire potentiel si le locateur ne peut donner libre possession du logement locatif au locataire.

### ***Entretien et réparations***

- Est coupable d'une infraction tout locateur qui ne se conforme pas, en tout ou en partie, à un ordre d'exécution provincial délivré par l'Unité des enquêtes et de l'application des mesures législatives.
- Est coupable d'une infraction tout locateur qui ne se conforme pas à une ordonnance de la Commission concernant des réparations ou des travaux dans un logement locatif.
- Est coupable d'une infraction quiconque empêche un inspecteur ou un enquêteur d'accéder à un immeuble afin d'exercer ses fonctions conformément à la Loi.

### ***Renseignements faux***

- Est coupable d'une infraction quiconque remet un document comprenant des renseignements faux ou trompeurs à la Commission ou à un enquêteur ou un inspecteur du ministère des Affaires municipales et du Logement.

### ***Autres infractions***

- Est coupable d'une infraction quiconque ne se conforme pas à une ordonnance délivrée par la Commission ordonnant à une personne de ne pas faire certaines choses.
- Est coupable d'une infraction quiconque change les serrures du logement locatif ou de l'immeuble sans l'approbation du locateur.
- Est coupable d'une infraction quiconque change les serrures des portes du logement locatif ou de l'immeuble sans donner une copie des nouvelles clés au locataire.

- Est coupable d'une infraction quiconque n'impute pas l'avance de loyer du locataire au loyer du dernier mois de la location.
- Est coupable d'une infraction quiconque omet de verser au locataire des intérêts sur le montant de l'avance de loyer s'il y a lieu.
- Est coupable d'une infraction tout agent qui impose des frais à un locateur ou un locataire selon un pourcentage supérieur au pourcentage permis du versement ordonné par la Commission.
- Est coupable d'une infraction quiconque interdit l'accès de l'ensemble d'habitation à un candidat aux élections ou à un de ses agents qui souhaitent y faire de la sollicitation électorale.
- Est coupable d'une infraction quiconque donne au locataire un avis de résiliation d'une location pour l'usage personnel du locateur d'un logement locatif converti en condominium lorsque cela est interdit.
- Est coupable d'une infraction quiconque omet d'offrir au locataire le droit de premier refus lorsqu'il est tenu de le faire, lorsque l'immeuble est converti en partie privative de condominium, ou après des réparations ou des rénovations majeures.
- Est coupable d'une infraction quiconque évince un locataire d'un logement locatif devant être démolé, rénové ou modifié pour un usage autre qu'une location, sans donner au locataire trois mois de loyer ou lui offrir un autre logement locatif, lorsque c'est nécessaire.

### ***Maisons de soins***

Toutes les infractions qui s'appliquent aux logements locatifs s'appliquent également aux maisons de soins. Ces dernières sont également visées par d'autres infractions qui leurs sont exclusives :

- Est coupable d'une infraction quiconque entrave la prestation de soins additionnels à un locataire par un prestataire externe.
- Est coupable d'une infraction quiconque tente, par quelque moyen que ce soit, d'empêcher un locataire d'une maison de soins d'obtenir des soins additionnels prodigués par une personne de son choix.
- Est coupable d'une infraction quiconque coupe ou entrave la fourniture raisonnable d'un service essentiel, d'un service en matière de soins ou de nourriture.
- Est coupable d'une infraction quiconque donne un avis d'augmentation du loyer ou un avis d'augmentation du prix des repas ou des services en matière de soins avant d'avoir remis au locataire la trousse d'information exigée.
- Est coupable d'une infraction quiconque augmenter le prix des repas ou d'un service en matière de soins sans donner au locataire un préavis de 90 jours annonçant l'augmentation.

## ***Parcs de maisons mobiles et zones résidentielles à baux fonciers***

Toutes les infractions qui s'appliquent aux logements locatifs s'appliquent également aux parcs de maisons mobiles et aux zones résidentielles à baux fonciers. Ces dernières sont aussi visées par d'autres infractions qui leur sont exclusives :

- Est coupable d'une infraction quiconque entrave la tentative d'un locataire de vendre ou de louer une maison mobile ou une maison à bail foncier.
- Est coupable d'une infraction quiconque force un locataire à signer une convention de mandat pour la vente ou la location d'une maison mobile ou d'une maison à bail foncier.
- Est coupable d'une infraction quiconque empêche un locataire d'acheter des biens ou des services auprès de n'importe quelle personne.

## ***Pénalités***

- Toute personne trouvée coupable d'une infraction aux termes de la Loi est passible d'une amende maximale de 25 000 \$; dans le cas d'une société, l'amende maximale est de 100 000 \$.

## ***Coordonnées***

- Pour de plus amples renseignements ou pour signaler une infraction, vous pouvez communiquer avec l'Unité des enquêtes et de l'application des mesures législatives en composant le 416-585-7214 ou le numéro sans frais 1-888-772-9277. Des agents de l'application des mesures législatives et du service à la clientèle sont disponibles de 8 h 30 à 17 h, du lundi au vendredi, sauf durant la période des Fêtes. Vous pouvez également visiter notre site Web à l'adresse suivante : [www.mah.gov.on.ca/ieu](http://www.mah.gov.on.ca/ieu).
- Vous pouvez aussi écrire à l'Unité à l'adresse suivante :  
**Unité des enquêtes et de l'application des mesures législatives**  
**777 rue Bay, 12e étage**  
**Toronto, ON M5G 2E5**
- Vous pouvez communiquer avec la Commission de location immobilière en composant le 416-645-8080 ou le numéro sans frais 1-888-332-3234. Les préposés du service à la clientèle sont disponibles de 8 h 30 à 17 h, du lundi au vendredi, sauf durant la période des Fêtes. Vous pouvez également visiter son site Web, à l'adresse suivante : [www.CLI.gov.on.ca](http://www.CLI.gov.on.ca).
- Il est possible de commander un exemplaire de la *Loi de 2006 sur les locations à usage d'habitation* auprès de Publications Ontario en composant le 416-326-5300 ou le numéro sans frais 1-800-668-9938, ou alors en visitant leur site Web à l'adresse suivante : [www.publications.gov.on.ca](http://www.publications.gov.on.ca)
- Le texte de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* est accessible en ligne à l'adresse suivante : [www.e-laws.gov.on.ca](http://www.e-laws.gov.on.ca).