

Legislative
Assembly
of Ontario



Assemblée
législative
de l'Ontario

1^{re} SESSION, 43^e LÉGISLATURE, ONTARIO
1 CHARLES III, 2022

Projet de loi 25

**Loi modifiant la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation
afin de mettre en oeuvre diverses mesures destinées à stabiliser les loyers**

Coparrains :

M^{me} B. Karpoche

M^{me} J. Bell

M. J. Harden

M. T. Kernaghan

Projet de loi de députés

1^{re} lecture 26 octobre 2022

2^e lecture

3^e lecture

Sanction royale



NOTE EXPLICATIVE

Le projet de loi modifie la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* pour faire ce qui suit :

1. Abroger et remplacer les règles concernant la responsabilité du locateur de garder un ensemble d'habitation en bon état comme l'exige l'article 20 de la Loi.
2. Créer un mécanisme permettant aux locataires de présenter une requête à la Commission de la location immobilière lorsqu'un locateur a omis de se conformer à certaines ordonnances ou à un règlement obtenu préalablement par la médiation.
3. Énoncer de nouvelles règles concernant le loyer qu'un locateur peut demander à un nouveau locataire.
4. Élargir l'éventail des circonstances dans lesquelles un locataire peut demander par requête à la Commission de la location immobilière de rendre une ordonnance fixant le loyer maximal qui peut légalement lui être demandé.
5. Créer un registre des loyers que doit tenir la Commission de la location immobilière et énoncer des règles exigeant que chaque locateur dépose auprès de la Commission une déclaration à inclure dans le registre, prévoir les conséquences en cas de non-dépôt de cette déclaration et régir la divulgation des renseignements figurant dans le registre.

Par ailleurs, la *Loi de 2020 sur les services d'aide juridique* est modifiée afin d'exiger que les particuliers directement concernés par une requête en augmentation du loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal établi aux termes de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* soient représentés par un avocat devant la Commission de la location immobilière.

**Loi modifiant la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation
afin de mettre en oeuvre diverses mesures destinées à stabiliser les loyers**

Sa Majesté, sur l'avis et avec le consentement de l'Assemblée législative de la province de l'Ontario, édicte :

1 Le paragraphe 6 (1) de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation est modifié par remplacement de «6, 7 et 8» par «7 et 8» dans le passage qui précède l'alinéa a).

2 Le paragraphe 7 (1) de la Loi est modifié par remplacement de «6, 7 et 8» par «7 et 8» dans le passage qui précède la disposition 1.

3 Le paragraphe 8 (1) de la Loi est modifié par remplacement de «La disposition 6 du paragraphe 30 (1) et la partie VII ne s'appliquent pas» par «La partie VII ne s'applique pas» au début du paragraphe.

4 (1) Le paragraphe 20 (1) de la Loi est abrogé et remplacé par ce qui suit :

Obligation du locateur d'effectuer les réparations

(1) Sous réserve de l'article 34, le locateur garde l'ensemble d'habitation, y compris les logements locatifs qui s'y trouvent, en bon état, propre à l'habitation et conforme aux normes de salubrité, de sécurité et d'entretien, ainsi qu'aux normes relatives à l'habitation.

(2) L'article 20 de la Loi est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Idem

(3) Il est entendu que le locateur manque aux obligations que lui impose le paragraphe (1) s'il omet, de quelque manière que ce soit, de garder l'ensemble d'habitation, y compris les logements locatifs qui s'y trouvent, en bon état, propre à l'habitation et conforme aux normes de salubrité, de sécurité et d'entretien, ainsi qu'aux normes relatives à l'habitation, malgré les efforts qu'il a faits en ce sens.

5 La disposition 6 du paragraphe 30 (1) de la Loi est abrogée.

6 La Loi est modifiée par adjonction de l'article suivant :

Requête fondée sur un règlement obtenu par la médiation ou sur une ordonnance antérieure

31.1 (1) Si le locateur n'a pas effectué les remplacements ou les travaux de réparation ou autres précisés dans le délai précisé dans un règlement ou une ordonnance antérieure, le locataire peut, sans préavis au locateur, demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance en vertu du présent article.

Idem

(2) Le locataire joint à la requête une copie du règlement ou de l'ordonnance antérieure ainsi qu'un affidavit exposant les travaux qui n'ont pas été effectués.

Ordonnance de paiement

(3) Si elle conclut que le locateur ne s'est pas conformé au règlement ou à l'ordonnance antérieure, la Commission peut rendre une ou plusieurs des ordonnances suivantes :

1. Ordonner au locateur de lui verser une pénalité administrative d'au plus 1 000 \$ par jour jusqu'à ce qu'il la convainque qu'il s'est conformé à l'ordonnance ou au règlement.
2. Ordonner une diminution de loyer jusqu'à ce que le locateur la convainque qu'il s'est conformé à l'ordonnance ou au règlement.
3. Ordonner une diminution de loyer égale aux coûts raisonnables qu'engagera le locataire pour effectuer les remplacements ou les travaux de réparation ou autres précisés dans l'ordonnance ou le règlement.

Modification du règlement ou de l'ordonnance

(4) Dans l'ordonnance qu'elle rend en vertu du paragraphe (3), la Commission peut modifier le règlement ou l'ordonnance antérieure si elle le juge approprié.

Prescription

(5) Sont irrecevables les requêtes présentées en vertu du paragraphe (1) à l'égard d'un ordre d'exécution de travaux donné en vertu de l'article 225 jusqu'à ce que le délai imparti pour présenter une requête en révision de l'ordre en vertu de l'article 226 ait expiré et que le locateur n'ait pas présenté une telle requête ou, s'il l'a présentée, jusqu'à ce que la Commission ait rendu une ordonnance en vertu du paragraphe 226 (2).

Définitions

(6) Les définitions qui suivent s'appliquent au présent article.

«ordonnance antérieure» Ordonnance de la Commission rendue en vertu de la disposition 4 du paragraphe 30 (1) ou ordre d'exécution de travaux donné en vertu de l'article 225. («prior order»)

«règlement» Règlement obtenu par la médiation en vertu de l'article 194. («settlement»)

7 (1) L'alinéa 37 (7) c) de la Loi est abrogé.

(2) Le paragraphe 37 (9) de la Loi est modifié par remplacement de «l'alinéa (7) a), b) ou c)» par «l'alinéa (7) a) ou b)».

8 L'article 113 de la Loi est abrogé et remplacé par ce qui suit :

Loyer légal du nouveau locataire

113 Sous réserve de l'article 111, le loyer légal de la première période de location du nouveau locataire dans le cadre d'une nouvelle convention de location est, selon le cas :

- a) le montant égal ou inférieur au dernier loyer légal qui a été ou aurait dû être demandé au locataire précédent si le logement locatif a été loué au cours des 12 mois précédents;
- b) relativement à un logement locatif qui n'a pas été loué au cours des 12 mois précédents, le montant égal ou inférieur à la somme de ce qui suit :
 - (i) le dernier loyer légal qui a été ou aurait dû être demandé au locataire précédent,
 - (ii) toutes les augmentations de loyer que le locateur aurait été autorisé à imposer en vertu de la présente loi si le logement locatif avait été occupé,
 - (iii) toutes les réductions de loyer que le locateur aurait été obligé d'accorder en application de la présente loi si le logement locatif avait été occupé;
- c) le premier loyer demandé au locataire si le logement locatif n'a jamais été loué auparavant.

9 L'article 114 de la Loi est modifié par remplacement de chaque occurrence de «6, 7 ou 8» par «7 ou 8».

10 Le paragraphe 115 (1) de la Loi est abrogé et remplacé par ce qui suit :

Requête présentée par le locataire

(1) Le locataire, autre que le nouveau locataire qui occupe le logement locatif visé à l'alinéa 113 c), peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance fixant le montant du loyer maximal qui peut légalement lui être demandé.

Idem

(1.1) Si, au moment de la requête, une ordonnance rendue en vertu de la disposition 7 ou 8 du paragraphe 30 (1) interdit au locateur de donner un avis d'une augmentation de loyer au locataire ou de toucher toute augmentation de loyer à l'égard de laquelle un avis a été donné concernant le logement locatif du locataire, l'ordonnance de la Commission indique le montant du loyer qui peut légalement être demandé au locataire :

- a) jusqu'à la levée de l'interdiction prévue par l'ordonnance;
- b) après la levée de l'interdiction prévue par l'ordonnance.

Idem

(1.2) Si elle établit que le locateur a demandé au locataire un loyer supérieur au loyer légal maximal, la Commission ordonne au locateur de rembourser au locataire tout excédent de loyer que ce dernier a payé en sus du loyer maximal qui peut légalement lui être demandé.

11 L'article 117 de la Loi est abrogé et remplacé par ce qui suit :

Conformité du locateur : aucun avis exigé

117 (1) Malgré l'article 116, mais sous réserve des paragraphes (2) et (3) du présent article, si une ordonnance a été rendue en vertu de la disposition 8 du paragraphe 30 (1), le locateur peut, sans être tenu de remettre un avis d'augmentation de loyer, toucher une augmentation de loyer à laquelle il aurait eu droit en l'absence de l'ordonnance.

Restriction

(2) Le paragraphe (1) ne s'applique que si le locateur a terminé, à la fois :

- a) les éléments figurant dans les ordres d'exécution de travaux dont le délai de conformité est écoulé et dont la Commission a conclu qu'ils se rapportent à un manquement grave à une norme de salubrité, de sécurité ou d'entretien ou à une norme relative à l'habitation;
- b) les remplacements ou les travaux de réparation ou autres précisés qui sont ordonnés en vertu de la disposition 4 du paragraphe 30 (1) et dont la Commission a conclu qu'ils se rapportent à un manquement grave aux obligations que le paragraphe 20 (1) ou l'article 161 impose au locateur.

Date d'effet

(3) Le pouvoir que confère le paragraphe (1) de toucher une augmentation de loyer ou de demander un montant sans avis d'augmentation de loyer prend effet le premier jour de la période de location qui suit la date à laquelle le locateur a terminé, à la fois :

- a) les éléments figurant dans les ordres d'exécution de travaux dont le délai de conformité est écoulé et dont la Commission a conclu qu'ils se rapportent à un manquement grave à une norme de salubrité, de sécurité ou d'entretien ou à une norme relative à l'habitation;
- b) les remplacements ou les travaux de réparation ou autres précisés qui sont ordonnés en vertu de la disposition 4 du paragraphe 30 (1) et dont la Commission a conclu qu'ils se rapportent à un manquement grave aux obligations que le paragraphe 20 (1) ou l'article 161 impose au locateur.

Date de l'augmentation annuelle

(4) Lors de la fixation de la date d'effet de l'augmentation de loyer légale suivante en application de l'article 119, une augmentation touchée en vertu du paragraphe (1) est réputée l'avoir été au moment où le locateur y aurait eu droit en l'absence de l'ordonnance rendue en vertu de la disposition 8 du paragraphe 30 (1).

12 L'article 120 de la Loi est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Exception

(1.1) Malgré le paragraphe (1), le locateur ne peut pas augmenter le loyer d'un logement locatif tant qu'il n'a pas déposé de déclaration à l'égard du logement conformément à l'article 182.3.2.

13 Le paragraphe 123 (2) de la Loi est modifié par suppression de «et malgré toute ordonnance rendue en vertu de la disposition 6 du paragraphe 30 (1)» à la fin du paragraphe.

14 La Loi est modifiée par adjonction de la partie suivante :

PARTIE XI.1 REGISTRE DES LOYERS

Registre des loyers

182.3.1 (1) La Commission crée et tient un registre des loyers pour tous les logements locatifs auxquels s'applique la présente loi et met les renseignements qui y figurent à disposition conformément à l'article 182.3.3.

Contenu du registre

(2) La Commission inclut dans le registre les renseignements figurant dans la déclaration ou l'avis déposé auprès d'elle en application de la présente partie, ainsi que toutes les ordonnances qu'elle a rendues en vertu de la disposition 7 ou 8 du paragraphe 30 (1) ou du paragraphe 126 (10).

Mises à jour du registre

(3) La Commission prend des mesures raisonnables pour veiller à ce que les renseignements figurant dans le registre soient exacts et elle peut les rectifier ou les mettre à jour.

Dépôt d'une déclaration par le locateur

182.3.2 (1) Chaque locateur d'un logement locatif auquel s'applique la présente loi dépose auprès de la Commission une déclaration, rédigée selon le formulaire qu'a approuvé cette dernière, dans les 30 jours de la conclusion d'un bail visant le logement locatif.

Contenu de la déclaration

(2) La déclaration comprend les renseignements suivants :

1. Le nom et l'adresse du locateur.
2. Si le locateur ne réside pas habituellement en Ontario, le nom et l'adresse de son représentant ou de son mandataire en Ontario.

3. L'adresse municipale du logement locatif.
4. Le loyer demandé au locataire à la date du dépôt de la déclaration, avec une mention indiquant si le loyer comprend les frais attribuables aux services visés au paragraphe 123 (1) ou aux services d'utilité publique et, dans ce cas, les montants attribuables à chacune de ces deux catégories de services.
5. Les autres renseignements prescrits.

Mises à jour concernant le loyer

(3) Chaque locateur d'un logement locatif à l'égard duquel une déclaration a été déposée en application du présent article dépose auprès de la Commission, dans les 30 jours de la prise d'effet d'une modification du loyer demandé au locataire, un avis précisant la modification et sa date d'effet.

Copie au locataire

(4) Le locateur remet au locataire une copie de la déclaration ou de l'avis déposé auprès de la Commission en application du présent article.

Requête du locataire

(5) Sur préavis donné au locateur, le locataire peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance établissant l'exactitude des renseignements figurant dans la déclaration ou l'avis à l'égard de son logement locatif.

Ordonnance rendue par la Commission

(6) Si elle établit que les renseignements figurant dans la déclaration ou l'avis ne sont pas exacts, la Commission peut les rectifier ou ordonner au locateur de déposer une autre déclaration ou un autre avis, selon le cas.

Prescription

(7) Sont irrecevables les requêtes présentées en vertu du paragraphe (5) plus de 60 jours après que le locataire a reçu une copie de la déclaration ou de l'avis.

Disposition transitoire

(8) Si, le jour de l'entrée en vigueur de l'article 14 de la *Loi de 2022 sur la stabilisation des loyers*, un logement locatif auquel s'applique la présente loi est loué, le locateur dépose la déclaration mentionnée au paragraphe (1) auprès de la Commission dans les 30 jours suivant ce jour.

Divulgence des renseignements

182.3.3 (1) La Commission divulgue tout renseignement figurant dans le registre et concernant un logement locatif donné aux particuliers suivants qui les demandent :

1. Le locateur ou tout particulier autorisé par lui.
2. Le locataire, tout particulier qui a cessé d'être locataire du logement locatif dans les 12 mois précédant la demande ou tout particulier autorisé par l'un ou l'autre.
3. Tout locataire éventuel qui a demandé l'occupation du logement locatif au locateur.

Idem

(2) La Commission prend des mesures raisonnables pour vérifier que le particulier qui demande des renseignements concernant un logement locatif donné est une personne visée au paragraphe (1).

Renseignements concernant le loyer

(3) La Commission met les renseignements suivants figurant dans le registre à la disposition du public conformément au paragraphe (4) :

1. L'adresse municipale de chaque logement locatif figurant dans le dossier.
2. Le loyer demandé pour chaque logement locatif figurant dans le dossier et la date d'effet de toute modification du loyer.

Idem

(4) La Commission met les renseignements mentionnés au paragraphe (3) à la disposition du public :

- a) en les publiant sur son site Web;
- b) en les fournissant aux membres du public qui les demandent.

Divulgence aux autorités fiscales

(5) La Commission peut divulguer tout renseignement figurant dans le registre à tout ministère ou organisme du gouvernement du Canada ou de l'Ontario qui applique ou exécute la *Loi de l'impôt sur le revenu*, la *Loi de 2007 sur les impôts* ou la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada).

15 Le paragraphe 196 (1) de la Loi est abrogé et remplacé par ce qui suit :

Refus de la Commission en cas de défaut de paiement ou de non-dépôt de la déclaration

(1) Sur réception de renseignements selon lesquels un requérant doit de l'argent à la Commission parce qu'il n'a pas payé une amende, une pénalité, des droits ou des dépens ou n'a pas déposé de déclaration conformément au paragraphe 182.3.2 (1) :

- a) si les renseignements sont reçus le jour où le requérant présente une requête ou avant ce jour, une personne employée à la Commission refuse de permettre le dépôt de la requête dans les circonstances que précisent les règles;
- b) si les renseignements sont reçus après le dépôt de la requête mais avant la tenue d'une audience, la Commission suspend l'instance jusqu'à ce que l'amende, la pénalité, les droits ou les dépens aient été payés ou la déclaration déposée, selon le cas, et elle peut refuser de donner suite à la requête dans les circonstances que précisent les règles;
- c) si les renseignements sont reçus après qu'une audience à l'égard de la requête a commencé, la Commission ne doit rendre aucune ordonnance tant que l'amende, la pénalité, les droits ou les dépens n'ont pas été payés ou la déclaration déposée, selon le cas, et elle peut refuser de donner suite à la requête dans les circonstances que précisent les règles.

16 L'alinéa 227 a) de la Loi est modifié par remplacement de «s'assure que la présente loi est observée» par «veille à ce que la présente loi soit observée».

17 L'article 233 de la Loi est modifié par adjonction de l'alinéa suivant :

- g.1) fournit de faux renseignements dans une déclaration déposée auprès de la Commission en application du paragraphe 182.3.2 (1);

18 (1) L'alinéa 234 k) de la Loi est abrogé.

(2) L'article 234 de la Loi est modifié par adjonction de l'alinéa suivant :

- r.1) ne dépose pas auprès de la Commission la déclaration prévue au paragraphe 182.3.2 (1);

19 (1) Les dispositions 12, 29 et 30 du paragraphe 241 (1) de la Loi sont abrogées.

(2) Le paragraphe 241 (1) de la Loi est modifié par adjonction de la disposition suivante :

- 61.2 régir le registre des loyers créé en application de la partie XI.1;

Loi de 2020 sur les services d'aide juridique

20 La Loi de 2020 sur les services d'aide juridique est modifiée par adjonction de l'article suivant :

Représentation par un avocat devant la Commission de la location immobilière

4.1 (1) La Société fournit des services d'aide juridique sous forme de représentation par un avocat devant la Commission de la location immobilière aux locataires qui demandent une telle représentation et qui sont directement concernés par une requête présentée à la Commission en vue d'obtenir une ordonnance permettant d'augmenter le loyer demandé d'un pourcentage supérieur au taux légal établi aux termes de l'article 120 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

Idem

(2) Les conditions d'admissibilité à des services d'aide juridique énoncées à l'article 7 ne s'appliquent pas à l'égard de la prestation de services de ce genre en application du paragraphe (1). La Société ne peut pas exiger qu'un particulier contribue au paiement du coût de ces services en vertu de l'article 9.

Entrée en vigueur

21 La présente loi entre en vigueur le jour qui tombe six mois après le jour où elle reçoit la sanction royale.

Titre abrégé

22 Le titre abrégé de la présente loi est *Loi de 2022 sur la stabilisation des loyers*.