

Legislative  
Assembly  
of Ontario



Assemblée  
législative  
de l'Ontario

1<sup>re</sup> SESSION, 43<sup>e</sup> LÉGISLATURE, ONTARIO  
2 CHARLES III, 2024

# Projet de loi 170

**Loi modifiant la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation,  
la Loi de 2006 sur la cité de Toronto et la Loi de 2001 sur les municipalités  
pour mettre en œuvre diverses mesures relatives aux logements locatifs**

**M<sup>me</sup> A. Clancy**

**Projet de loi de député**

1<sup>re</sup> lecture      6 mars 2024

2<sup>e</sup> lecture

3<sup>e</sup> lecture

Sanction royale



## NOTE EXPLICATIVE

Le projet de loi modifie la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, la *Loi de 2006 sur la cité de Toronto* et la *Loi de 2001 sur les municipalités* pour mettre en oeuvre diverses mesures relatives aux logements locatifs.

Les principales modifications apportées à la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* sont les suivantes :

1. L'article 6.1 est abrogé pour que les logements qui y sont visés ne soient plus exemptés des dispositions relatives au contrôle des loyers.
2. L'article 50 est modifié afin d'exiger que les avis de résiliation en cas de démolition, d'affectation à un autre usage ou de réparation soient accompagnés des approbations nécessaires pour ces travaux et d'autres documents.
3. L'article 54 est modifié pour exiger que les locateurs qui résilient une location pour permettre d'effectuer des travaux de réparation ou de rénovation offrent aux locataires un autre logement locatif acceptable pour la durée des travaux de réparation ou de rénovation, ou leur versent une certaine indemnité.
4. Le nouvel article 113 est édicté pour préciser que le loyer légal qui peut être demandé à un nouveau locataire doit être comparable au montant précédent demandé pour le logement conformément aux règles énoncées à cet article. Des modifications sont apportées à d'autres dispositions de la Loi pour renforcer ces règles, notamment à l'article 115 qui donne la possibilité aux locataires de demander, par requête, à la Commission de rendre une ordonnance fixant le montant du loyer maximal pouvant légalement être demandé.
5. La nouvelle partie XI.1 est édictée afin de créer un registre des loyers, tenu par la Commission de la location immobilière, qui exige que les locateurs déposent des déclarations aux fins d'inclusion dans le Registre. Les modifications prévoient également les conséquences du non-dépôt de ces déclarations.
6. Le nouvel article 232.1 est édicté afin de créer un groupe de travail sur les loyers chargé d'étudier des questions liées aux augmentations de loyer supérieures au taux légal et de publier un rapport.

La *Loi de 2006 sur la cité de Toronto* et la *Loi de 2001 sur les municipalités* sont modifiées afin d'interdire l'approbation de toute conversion ou démolition de bâtiments ou de groupes de bâtiments qui entraînerait la perte de six logements locatifs ou plus, sauf si les loyers de ces logements dépassent les loyers moyens au moment de la présentation de la demande ou si la personne qui demande l'approbation remplace les logements locatifs de la manière indiquée et met en oeuvre un plan de relogement et d'aide des locataires.

**Loi modifiant la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation,  
la Loi de 2006 sur la cité de Toronto et la Loi de 2001 sur les municipalités  
pour mettre en œuvre diverses mesures relatives aux logements locatifs**

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 L'article 6.1 de la Loi est abrogé.**

**3 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.**

**4 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».**

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

**6 Le paragraphe 36.1 (11) de la Loi est modifié par suppression de «et les ordonnances rendues en vertu de la disposition 6 du paragraphe 30 (1)».**

**7 (1) Le paragraphe 37 (7) de la Loi est modifié par abrogation de l'alinéa c).**

**(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) et b)».**

**8 L'article 50 de la Loi est modifié par adjonction du paragraphe suivant :**

**Idem**

(1.1) L'avis de résiliation doit être accompagné de ce qui suit :

- a) des copies de toutes les approbations valides nécessaires pour démolir un logement locatif, l'affecter à un autre usage ou y effectuer des travaux de réparation ou de rénovation, selon le cas. Dans le cas de travaux de réparation ou de rénovation, les approbations doivent autoriser les travaux qui sont si importants qu'ils exigent la libre possession du logement locatif;
- b) un document provenant d'un ingénieur inscrit à ce titre aux termes de la *Loi sur les ingénieurs* précisant que l'exécution des travaux de démolition, d'affectation à un autre usage, de réparation ou de rénovation exige la libre possession du logement.

**9 L'article 54 de la Loi est abrogé et remplacé par ce qui suit :**

**Droit du locataire à une indemnité, travaux de réparation ou de rénovation**

**54** Le locateur d'un locataire qui reçoit un avis de résiliation de la location en vertu de l'article 50 pour permettre d'effectuer des travaux de réparation ou de rénovation fait l'un ou l'autre de ce qui suit :

- a) il offre au locataire, pour la durée des travaux de réparation ou de rénovation, un autre logement locatif que le locataire juge acceptable;
- b) il verse au locataire, pour la durée des travaux de réparation ou de rénovation, une indemnité qui est égale aux coûts qu'il doit payer pour un logement comparable, jusqu'à concurrence de 15 % de plus que son loyer précédent ou, s'il lui est supérieur, jusqu'à concurrence de 30 % de plus que le loyer du marché moyen dans la région, et qui n'est pas inférieure au loyer que le locataire payait pour son logement actuel.

**10 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.

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

**12 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.

**13 (1) Le paragraphe 117 (1) de la Loi est abrogé.**

**(2) Le paragraphe 117 (3) de la Loi est modifié par remplacement de «Les paragraphes (1) et (2) ne s'appliquent» par «Le paragraphe (2) ne s'applique» au début du passage qui précède l'alinéa a).**

**(3) L'alinéa 117 (5) a) de la Loi est abrogé.**

**14 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.**

**15 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 les coordonnées, à l'exclusion de l'adresse, du locateur.
2. Si le locateur ne réside pas habituellement en Ontario, le nom et les coordonnées, à l'exclusion de l'adresse, de son représentant ou 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 2024 pour que chacun puisse garder son logement*, 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.

#### **Divulgarion des renseignements**

**182.3.3** (1) La Commission divulgue aux particuliers suivants qui le demandent les renseignements figurant dans le registre qui concernent un logement locatif du locateur ou de son représentant ou mandataire :

1. Le locateur ou tout particulier qu'il autorise.
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 publics**

(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.
3. Le nom et les coordonnées, sauf l'adresse, du locateur, ou si le locateur ne réside pas habituellement en Ontario, le nom et les coordonnées, sauf l'adresse, de son représentant ou mandataire en Ontario.

#### **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.

### **Divulgarion 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).

### **16 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) À la 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 que la déclaration ait été 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 que la déclaration n'a pas été déposée, selon le cas, et elle peut refuser de donner suite à la requête dans les circonstances que précisent les règles.

### **17 La Loi est modifiée par adjonction de l'article suivant :**

#### **Groupe de travail sur les loyers**

**232.1** (1) Dans les 60 jours qui suivent le jour de l'entrée en vigueur du présent paragraphe, le ministre nomme de 5 à 10 personnes à titre de membres du groupe de travail sur les loyers.

#### **Membres**

(2) Le ministre fait tous les efforts raisonnables pour que la majorité des membres du groupe de travail sur les loyers soient des locataires.

#### **Diversité**

(3) Le ministre fait tous les efforts raisonnables pour que la composition du groupe de travail sur les loyers reflète la diversité de la population faisant face au logement précaire.

#### **Questions à étudier**

(4) Le groupe de travail sur les loyers étudie les questions suivantes :

1. L'impact financier et socioéconomique des augmentations de loyer supérieures au taux légal.
2. Des mesures législatives ou financières de rechange pour limiter les augmentations de loyer supérieures au taux légal.
3. La fréquence des augmentations de loyer supérieures au taux légal.
4. Les conséquences éventuelles d'une interdiction des augmentations de loyer supérieures au taux légal.
5. Le processus, les résultats et les autres questions liées à la Commission qui ont trait aux augmentations de loyer supérieures au taux légal.
6. Les rénovations qui donnent lieu aux augmentations de loyer supérieures au taux légal.
7. Les méthodes qu'emploient les locataires pour justifier la nécessité d'une augmentation de loyer supérieure au taux légal.
8. Le rapport entre l'entretien d'immeubles, de logements ou d'équipement et les demandes d'augmentation de loyer supérieure au taux légal.

#### **Consultation**

(5) Le groupe de travail sur les loyers mène de vastes consultations auprès des intervenants et veille à ce que les locataires, ainsi que les organismes qui oeuvrent en faveur de l'accès aux logements abordables participent aux consultations.

#### **Rapport**

(6) Dans les six mois qui suivent la nomination de ses membres, le groupe de travail sur les loyers rédige un rapport énonçant les résultats de son étude, ainsi que ses recommandations relativement aux demandes d'augmentation de loyer supérieure au taux légal et publie le rapport sur son site Web.

### **Assemblée**

(7) Au plus tard le jour qui tombe 90 jours après le jour où le groupe de travail sur les loyers publie son rapport, le ministre communique à l'Assemblée législative les recommandations du groupe de travail qu'il recommande au gouvernement de l'Ontario de mettre en oeuvre.

### **Dissolution**

(8) Le ministre dissout le groupe de travail sur les loyers après que le groupe a publié son rapport.

### **18 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);

### **19 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);

### **20 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 2006 sur la cité de Toronto***

### **21 La Loi de 2006 sur la cité de Toronto est modifiée par adjonction de l'article suivant :**

#### **Habitations de remplacement**

**112** La conversion ou la démolition de tout ou partie d'un bâtiment privé ou d'un groupe connexe de bâtiments qui est du ressort de la cité n'est pas approuvée si cette conversion ou démolition risque d'entraîner la perte de six logements locatifs ou plus, sauf dans l'un des cas suivants :

- a) les loyers de tous les logements locatifs dépassent les loyers moyens au moment de la présentation de la demande;
- b) la personne qui demande l'approbation de la conversion ou de la démolition fait ce qui suit :
  - (i) elle veille à ce que les logements locatifs soient remplacés par des logements locatifs qui sont au moins du même nombre, de la même grandeur et du même type, lesquels doivent être maintenus à des loyers similaires à ceux en vigueur au moment de la présentation de la demande de conversion ou de démolition,
  - (ii) elle met en œuvre un plan de relogement et d'aide des locataires qui est approuvé conformément au plan officiel, et qui traite du droit de retour des anciens locataires afin d'occuper un des logements de remplacement à des loyers similaires, de la prestation d'hébergement de rechange à des loyers similaires et d'autres formes d'aide visant à atténuer les difficultés.

### ***Loi de 2001 sur les municipalités***

### **22 La Loi de 2001 sur les municipalités est modifiée par adjonction de l'article suivant :**

#### **Habitations de remplacement**

**99.2** La conversion ou la démolition de tout ou partie d'un bâtiment privé ou d'un groupe connexe de bâtiments qui relève de la compétence de la municipalité n'est pas approuvée par cette dernière si cette conversion ou démolition risque d'entraîner la perte de six logements locatifs ou plus, sauf dans l'un des cas suivants :

- a) les loyers de tous les logements locatifs dépassent les loyers moyens au moment de la présentation de la demande;
- b) la personne qui demande l'approbation de la conversion ou de la démolition fait ce qui suit :
  - (i) elle veille à ce que les logements locatifs soient remplacés par des logements locatifs qui sont au moins du même nombre, de la même grandeur et du même type, lesquels doivent être maintenus à des loyers similaires à ceux en vigueur au moment de la présentation de la demande de conversion ou de démolition,
  - (ii) elle met en œuvre un plan de relogement et d'aide des locataires qui est approuvé conformément au plan officiel de la municipalité, et qui traite du droit de retour des anciens locataires afin d'occuper un des logements de remplacement à des loyers similaires, de la prestation d'hébergement de remplacement à des loyers similaires et d'autres formes d'aide visant à atténuer les difficultés.

### **Entrée en vigueur**

**23 (1) Sauf disposition contraire du présent article, la présente loi entre en vigueur le jour qui tombe quatre mois après le jour où elle reçoit la sanction royale.**

**(2) L'article 6 entre en vigueur le dernier en date du jour de l'entrée en vigueur de l'article 1 de l'annexe 7 de la Loi de 2023 visant à aider les acheteurs et à protéger les locataires et du jour qui tombe quatre mois après le jour où la présente loi reçoit la sanction royale.**

**Titre abrégé**

**24** Le titre abrégé de la présente loi est *Loi de 2024 pour que chacun puisse garder son logement*.