



## Se faire rembourser une avance de loyer

Lorsqu'une personne présente une demande de logement, les locateurs exigent en général une avance de loyer. Selon la loi, les locateurs ne peuvent demander à la personne qui présente une demande de logement de verser un dépôt représentant plus d'un mois de loyer. Cependant, il arrive souvent que la personne n'emménage pas dans le logement et que le locateur conserve le dépôt. La loi ne prévoyait pas clairement ce qui devrait se passer dans de tels cas et, pour de nombreuses personnes, il n'était pas facile de s'adresser à la Cour des petites créances pour obtenir le remboursement du dépôt. La loi a été modifiée en 2001. Dorénavant, les locateurs doivent rembourser l'avance de loyer si la libre possession du logement n'est pas donnée à la personne. Dans de tels cas, la Commission de la location immobilière peut ordonner aux locateurs de rembourser l'avance de loyer.

Notre cliente a versé une avance de loyer pour un appartement, mais, avant de signer le bail, elle a décidé de ne pas le prendre. Elle a demandé au locateur de lui rembourser l'avance de loyer, mais il a refusé. Elle s'est adressée à la Commission par voie de requête pour obtenir une ordonnance enjoignant au locateur de lui rembourser l'avance de loyer. La Commission a rejeté sa requête, et cette décision a été confirmée au terme d'un réexamen par la Commission comme d'un appel devant la Cour divisionnaire. Notre cliente a été autorisée par la Cour d'appel à interjeter un nouvel appel devant elle.

La Cour d'appel a infirmé les décisions d'instance inférieure et a ordonné que le locateur rende l'avance de loyer visée à la cliente. Les juges se sont montrés partiellement d'accord avec les décideurs précédents en concluant que, lorsque la prise de possession a été empêchée par une action de la locataire elle-même, le remboursement de l'avance de loyer n'est pas automatique. Par ailleurs, les juges ont décidé que, dans le cas où une personne qui demande de louer change d'idée après que sa demande a abouti à une acceptation du locateur, elle ne perd son avance de loyer que si TOUTES LES CONDITIONS suivantes se trouvent réunies:

1. La demande qui a été présentée par la personne et qui a abouti à une acceptation du locateur (ou à la conclusion d'une entente subséquente entre eux, comme dans le cas d'un bail en bonne et due forme) précise que l'avance de loyer sera affectée au paiement du loyer du dernier mois de la location;
2. Le locateur fait tout le nécessaire pour remettre la possession du logement en question à la personne concernée;
3. Le locateur subit une perte de loyer, de sorte que l'avance de loyer est nécessaire à l'acquittement d'un paiement de loyer.



Centre ontarien de défense  
des droits des locataires

Programme d'avocats de  
service en droit du logement

Si les exigences ci-dessus ne sont pas satisfaites, la Commission de la location immobilière devrait ordonner le remboursement de l'avance de loyer au locataire éventuel. Si vous considérez que vous devriez vous faire rembourser une avance de loyer par votre locateur, vous avez intérêt à obtenir des conseils juridiques dès que possible.