

Fiche-Conseils Pour Les Locataires

Mon locateur veut m'expulser parce que j'ai des arriérés de loyer

TABLE DES MATIÈRES

Mon locateur peut-il m'expulser parce que j'ai des arriérés de loyer?	2
Dois-je déménager avant la date de résiliation?.....	2
Mon locateur m'a donné un avis d'audience. Puis-je régler l'affaire avant l'audience?.....	3
Qu'est-ce qu'un plan de paiement?	5
Que se passera-t-il à l'audience?	7
Le locateur a obtenu une ordonnance d'expulsion contre moi. Que dois-je faire?.....	12
Je pense que mon ordonnance d'expulsion comporte une erreur. Que dois-je faire? .	15
Où puis-je obtenir de l'aide ou plus d'informations?	16
Feuille de travail pour le plan de paiement?	18

Cette fiche-conseils contient des renseignements généraux. Elle n'a pas pour vocation de remplacer les conseils juridiques concernant votre situation particulière.

Préparé par le Programme d'avocats de service en droit du logement et financé par Aide juridique Ontario. Pour télécharger la présente fiche et les autres fiches d'informations à l'attention des locataires, rendez-vous sur www.acto.ca.

Mon locateur peut-il m'expulser parce que j'ai des arriérés de loyer?

Votre locateur peut vous expulser si vous avez des arriérés de loyer, mais il doit suivre certaines étapes définies par la loi. Ce processus juridique implique le locateur et la Commission de location immobilière, un tribunal spécial qui règle les conflits entre les locateur et les locataires. Dans cette fiche-conseils, «Commission » désigne la Commission de la location immobilière.

La première mesure que doit prendre votre locateur consiste à vous donner un avis écrit appelé **Avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer**. Le numéro **N4** se trouvera en haut de ce formulaire.

La somme exacte d'argent que vous devez et les mois pour lesquels elle est due doivent être inscrits sur l'Avis de résiliation.

L'Avis de résiliation vous informera également de la date à laquelle votre propriétaire souhaite que vous déménagiez. On l'appelle la « date de résiliation ». Si vous louez votre logement au mois ou à l'année votre propriétaire doit vous donner l'Avis de résiliation au moins **14 jours** avant la date de résiliation et au moins **7 jours** avant la date de résiliation si vous louez votre logement à la journée ou à la semaine.

Dois-je déménager avant la date de résiliation?

Non, vous n'êtes pas obligé de déménager avant la date de résiliation. Si vous payez la totalité du loyer inscrit sur l'Avis avant la date de résiliation, votre locateur ne peut pas vous expulser.

Vous pouvez déménager si tel est votre choix. Si vous déménagez avant la date de résiliation mentionnée dans l'Avis de résiliation, votre location prendra fin. Mais si vous avez des arriérés de loyer, le locateur peut tout de même tenter de recouvrer le montant dû en vous poursuivant devant la Cour des petites créances.

Si vous ne payez pas la totalité du loyer inscrit sur l'Avis et si vous ne déménagez pas, votre locateur peut demander une « ordonnance d'expulsion » à la Commission de la location immobilière. Votre locateur ne peut pas vous expulser sans que la Commission ait émis une ordonnance d'expulsion.

Pour faire une demande à la Commission, votre locateur remplit un formulaire appelé **Requête en expulsion d'un locataire pour non-paiement du loyer et en paiement de l'arriéré de loyer – Formule L1**. Après qu'il a déposé une demande auprès de la Commission, celle-ci enverra à vous-même et à votre locateur un **Avis d'audience**, indiquant une date d'audience, et une copie de la requête d'expulsion.

Vous trouverez plus d'informations sur les audiences dans cette fiche-conseils.

Vous devez recevoir l'Avis d'audience au moins **10 jours avant la date de l'audience**.

Si vous payez un loyer à votre locateur ou au surintendant après avoir reçu l'Avis de résiliation ou la Requête en résiliation, assurez-vous d'obtenir un reçu pour chaque paiement effectué. Apportez les reçus avec vous à l'audience.

Mon locateur m'a donné un avis d'audience. Puis-je régler l'affaire avant l'audience?

Oui, une fois que vous avez obtenu un Avis d'audience, vous pouvez régler l'affaire avec votre locateur avant l'audience de deux manières : soit indépendamment, soit avec l'aide d'un médiateur.

1. Régler l'affaire directement avec votre locateur.

Pour parvenir indépendamment à un règlement amiable, vous devrez parvenir à une entente avec votre locateur. Cette entente ne peut porter que sur la date du paiement du loyer dû à votre locateur. Si vous ne pouvez pas payer le plein montant tout de suite, votre locateur peut accepter un « plan de paiement ». Poursuivez votre lecture pour en savoir plus sur les plans de paiement.

Consignez l'accord par écrit et remettez-le à la Commission. Conservez-en une copie. La Commission rendra ensuite une « ordonnance sur consentement ». Une ordonnance sur consentement est une ordonnance officielle de la Commission indiquant que vous et votre locateur êtes parvenus à une entente concernant l'application de votre expulsion. Si vous choisissez de régler l'affaire de cette façon, vous n'avez pas à vous présenter en audience. La Commission vous enverra une copie de l'ordonnance.

2. Régler l'affaire avec l'aide d'un médiateur de la Commission

Vous pouvez obtenir l'aide d'un médiateur de la Commission pour parvenir à un accord avec votre locateur. Les médiateurs sont employés par la Commission pour aider les locataires et les locateur à régler les conflits. Ils agissent comme des intermédiaires et aident à élaborer un plan acceptable pour le locateur et le locataire. Ils doivent être équitables et ne doivent pas prendre parti.

Le jour de votre audience, vous pouvez demander de l'aide aux médiateurs de la Commission. Si votre locateur est d'accord, vous pourriez être en mesure de

conclure une entente pour régler l'affaire. Si vous concluez une entente, vous n'aurez pas à vous présenter à une audience.

L'entente peut définir le moment où vous paierez au locateur l'argent que vous lui devez. Si vous ne pouvez pas payer le montant intégral immédiatement, votre locateur pourrait accepter un « plan de paiement ». L'entente peut également traiter des problèmes de réparation et de maintenance de votre appartement. Votre locateur peut accepter de faire les réparations. Il peut également accepter de baisser le montant du loyer que vous devez, du fait de vos problèmes. Tous ces éléments peuvent potentiellement faire partie de l'entente.

Qu'est-ce qu'un plan de paiement?

Un plan de paiement vous permet de payer le loyer dû en petits versements étalés dans le temps.

Vous pouvez en parler à votre locateur et essayer d'élaborer un plan ensemble. Vous pouvez également demander à un médiateur de la Commission de vous aider, le jour de l'audience.

Votre plan de paiement est un accord légal entre vous et votre locateur. Vous êtes tenu de faire ce qu'il dit : soyez donc attentif aux conditions que vous acceptez. Vous pourriez officialiser le plan en demandant à un médiateur de la Commission de l'écrire, ou en le présentant à un membre de la Commission.

Que dois-je accepter?

Le plan de paiement présente les dates de paiement et les montants que vous avez accepté de payer à chaque date. Acceptez uniquement:

- de payer des montants que vous pouvez vous permettre, et

- des dates auxquelles vous serez en mesure d'effectuer les paiements.

Choisissez des dates de paiement 1 ou 2 jours après avoir obtenu de l'argent, par exemple:

- jour de paie,
- lorsque vous recevez votre chèque de Prestation fiscale pour enfants, ou
- lorsque vous recevez votre chèque du POSPH ou d'OT.

Utilisez la feuille de travail qui se trouve à la dernière page de cette fiche-conseils pour vous aider à définir un plan de paiement.

Soyez prudent! N'acceptez qu'un plan de paiement qui vous convient.

Et si je ne respecte pas le plan de paiement?

Vous devez payer le montant exact, et vous devez payer à temps. Si tel n'est pas le cas, votre locateur peut obtenir une ordonnance d'expulsion plus rapidement.

Au cas où votre paiement aurait du retard, demandez à votre locateur s'il accepte le retard de paiement. S'il est d'accord, essayez d'obtenir cette approbation par écrit. Si votre locateur ne met pas cet accord par écrit, écrivez la date, l'heure, et ce que votre locateur a dit. Conservez ces informations au cas où vous en auriez besoin plus tard.

Si votre locateur refuse de vous permettre de différer un paiement et que vous avez de bonnes raisons pour payer en retard, obtenez immédiatement une aide juridique. À la fin de cette fiche-conseils, vous trouverez des informations sur les endroits où obtenir une aide juridique.

Et si mon locateur n'accepte pas le plan de paiement?

Si votre locateur n'accepte pas le plan de paiement, vous pouvez toujours en demander un à l'audience de la Commission. Apportez le plan de paiement dont vous avez besoin à l'audience, et demandez à un membre de la Commission d'exiger un plan de paiement.

Que se passera-t-il à l'audience?

Le jour de l'audience, votre locateur doit vous remettre une copie du formulaire **Requête L1/L9 – Mise à jour des données à la date de l'audience**. Ce formulaire vous informera de ce que votre locateur compte demander de la Commission.

À l'audience, un membre de la Commission écoutera les raisons pour lesquelles votre locateur souhaite vous expulser, et pourquoi vous pensez que vous ne devriez pas être expulsé. Vous pourriez dire que vous ne devez pas être expulsé parce que vous êtes en mesure de payer le loyer dû. Vous pourriez également mentionner d'autres éléments. Tenez-vous informé pour savoir quels sont les arguments qu'il est possible de donner. La Commission statuera sur votre cas en fonction des preuves présentées à l'audience.

Qu'est-ce qu'une preuve?

Une preuve est ce que vous, votre locateur et vos témoins disent à l'audience. Les preuves sont également tous les documents que vous ou votre locateur fournissez à la Commission.

Voici quelques exemples de différentes sortes de preuves :

- photographies et vidéos,

- lettres, courriels, ou messages textes,
- factures et reçus,
- relevés bancaires,
- dossiers médicaux,
- rapport d'un inspecteur en bâtiment, et
- témoins, par exemple famille, amis, travailleur social, agent de police, inspecteur en bâtiment.

Vous devez apporter **3 copies** de chaque document que vous souhaitez utiliser à l'audience. Une copie pour vous, une pour votre locateur et une pour le membre de la Commission qui entend votre cas.

Si la preuve que vous apportez est une photo ou une autre image fixe sur un appareil photo, un téléphone ou un ordinateur, assurez-vous d'en imprimer des copies pour la Commission. Si cette preuve est une vidéo ou enregistrement sonore sur un CD-ROM, apportez votre propre ordinateur portable ou demandez à l'avance à la Commission de vous en fournir un à l'audience.

D'habitude, les agents de police, les inspecteurs en bâtiment et autres fonctionnaires doivent être sommés de comparaître à une audience. Pour plus de renseignements sur la manière d'assigner un témoin à comparaître, prenez contact avec la Commission ou avec votre clinique juridique communautaire locale.

Vous trouverez les coordonnées de la Commission et des cliniques juridiques communautaires à la fin de cette fiche-conseils.

Que dois-je dire à l'audience d'expulsion?

Il est important d'organiser vos idées et vos preuves avant l'audience.

- ✓ Écrivez tout ce qui s'est passé, et le moment où les choses se sont produites.
- ✓ Faites une liste des preuves que vous souhaitez présenter.
- ✓ Faites une liste de tous les témoins que vous souhaitez entendre à l'audience, et pensez à ce que vous souhaitez leur faire dire.

Vous pouvez parler de différents types de problèmes lors de votre audience. En voici quelques exemples. Pensez à ceux qui s'appliquent à votre cas.

1. Votre locateur vous a-t-il donné les formulaires juridiques à temps?

Les propriétaires doivent suivre certaines règles en donnant l'Avis de résiliation.

Si vous payez votre loyer une fois par mois, votre locateur doit vous remettre un Avis de résiliation au moins 14 jours civils avant la date de résiliation inscrite sur l'Avis. Les fins de semaine et les jours ouvrés sont compris dans les jours civils. Vous avez besoin de ces 14 jours pour payer le loyer dû, si possible.

Si votre locateur ne vous a pas remis ce formulaire, ou ne vous l'a pas donné à temps, vous pouvez demander à la Commission de classer l'affaire.

2. Êtes-vous d'accord avec le montant du loyer demandé par votre locateur?

Le formulaire L1 indiquera le montant que votre locateur demande. Ce montant sera composé :

- du loyer que vous devez, plus
- des frais de 190 \$ que votre locateur a versés à la Commission, (ou 175 \$ si votre locateur a utilisé l'e-document de la Commission) et
- des frais pour tous les chèques que vous avez donnés au locateur et que la banque n'a pas débités parce que votre compte ne contenait pas

suffisamment d'argent. On appelle ces chèques « sans provision » ou « en bois ».

Si vous n'êtes pas d'accord avec le montant de loyer que le locateur vous demande, apportez à l'audience des preuves qui justifient votre désaccord. Ces preuves peuvent comprendre :

- reçus,
- relevés bancaires,
- chèques annulés, et
- témoins.

3. Avez-vous eu des ennuis avec votre locateur?

Si vous avez eu des problèmes avec votre locateur, vous pouvez en parler à l'audience. Ces problèmes peuvent inclure des questions de réparation et de maintenance, des entrées illégales dans le logement, des punaises de lit, des interdictions illégales de l'accès au logement, et du harcèlement.

Avant l'audience, il est préférable de laisser savoir à votre locateur que vous évoquerez ces problèmes. Communiquez ces renseignements à votre locateur par écrit. Conservez-en une copie.

Assurez-vous d'apporter toutes les preuves à l'audience. Ces preuves peuvent comprendre :

- les demandes de réparations au locateur,
- des photos ou vidéos,
- le rapport d'un inspecteur en bâtiment,
- les copies des factures pour les dépenses en réparations, et
- les témoins.

Vous devez apporter **3 copies** de chaque document que vous souhaitez utiliser à l'audience. Une copie pour vous, une copie pour votre locateur et une copie pour le membre de la Commission qui entend votre cas.

Vous pouvez demander à la Commission d'ordonner au locateur de réduire votre loyer jusqu'à ce que tous les problèmes soient résolus. Le montant de la réduction que vous demanderez dépendra de l'ampleur et de la durée du problème qui vous affecte.

Sur la base de votre déposition et des preuves présentées par votre locateur, la Commission décidera si ces problèmes signifient que vous devez moins d'argent que votre locateur ne le demande.

4. Y a-t-il une raison pour laquelle l'expulsion peut être retardée ou refusée?

La Commission peut ordonner que votre expulsion soit retardée ou même refusée. Les raisons du retard ou du refus peuvent être l'**une** des suivantes :

- vous avez des enfants en bas âge,
- vous avez un handicap mental ou physique,
- vous avez besoin de plus de temps pour payer le loyer que vous devez,
- vous êtes une famille monoparentale, ou
- vous vivez dans un logement subventionné.

Dites à la Commission pourquoi l'expulsion doit être retardée ou refusée. Si vous avez besoin de plus de temps pour payer le loyer dû, expliquez pourquoi à la Commission. Si vous avez préparé un plan de paiement, donnez-en une copie à la Commission.

5. Y a-t-il une raison pour laquelle La Commission doit refusée l'expulsion?

La Commission doit refuser l'expulsion si elle constate qu'un élément de votre appartement nécessite des réparations, par exemple une cuisinière, un réfrigérateur ou des toilettes cassées.

La Commission doit également refuser l'expulsion si elle constate que votre locateur essaye de vous expulser pour l'une des raisons suivantes :

- vous avez des enfants,
- vous vous êtes plaint à une autorité gouvernementale,
- vous avez essayé de faire valoir vos droits, ou
- vous êtes membre d'une association de locataires.

Le locateur a obtenu une ordonnance d'expulsion contre moi. Que dois-je faire?

Si vous ne déménagez pas avant la date de résiliation de l'ordonnance d'expulsion, votre locateur peut demander à un fonctionnaire public appelé « shérif » de venir pour vous expulser. Le Shérif est la seule personne autorisée à vous faire quitter les lieux.

Vous pouvez empêcher la venue du shérif en payant tout l'argent dû. Cette fiche-conseils vous donne une brève explication sur la manière de payer.

1. **Vous pouvez payer le montant complet de votre dette avant ou à la date de résiliation de l'ordonnance d'expulsion.** Si vous ne disposez pas de l'argent, pensez à demander à des amis ou à des membres de votre famille s'ils peuvent vous en prêter.

Si vous êtes sur l'aide sociale d'OT ou du POSPH, communiquez avec votre travailleur social et demandez si vous pouvez obtenir de l'argent pour vous aider à payer le loyer que vous devez. Si vous avez une source régulière de revenus en dehors de l'aide sociale, il se peut que vous soyez en mesure d'obtenir un prêt auprès de votre programme local de prévention de l'itinérance et banques d'aide au loyer.

Vous pouvez payer le montant dû à la Commission ou à votre locateur. Lorsque vous payez à la Commission, une preuve de paiement vous est remise. Si vous payez le propriétaire, assurez-vous d'obtenir un reçu.

Si vous avez payé tout l'argent dû avant la date de résiliation, il est préférable de demander à la Commission d'« annuler » l'ordonnance d'expulsion, même si ce n'est pas exigé par la loi. L'annulation rend l'ordonnance d'expulsion caduque.

Pour demander à la Commission d'annuler l'ordonnance d'expulsion, vous devez remplir le formulaire **Motion en annulation d'une ordonnance d'expulsion pour arriéré de loyer présentée par le locataire** et le donner à la Commission. La Commission statuera en fonction de ce que vous avez écrit et des renseignements que vous avez fournis. Il n'y aura pas d'audience.

2. Vous pouvez également payer votre dû après la date de résiliation de l'ordonnance d'expulsion, mais avant la venue du shérif. Vous ne pouvez le faire qu'une fois par logement loué.

Payez tout l'argent dû plus les loyers qui auraient dû être payés avant que le shérif ne vienne vous interdire l'accès à votre logement. Vous pouvez payer le montant à la Commission ou à votre locateur. Lorsque vous payez à la

Commission, une preuve de paiement vous sera remise. Si vous payez le locateur, vous obtiendrez un reçu.

Vous devez demander à la Commission d'annuler l'ordonnance d'expulsion. Pour ce faire, vous devez remplir le formulaire **Motion en annulation d'une ordonnance d'expulsion pour arriéré de loyer présentée par le locataire**, et le donner à la Commission. Vous serez convoqué à une audience au cours de laquelle la Commission décidera d'annuler ou non l'ordonnance d'expulsion. La Commission décidera également si vous devez payer les honoraires du shérif. Vous n'avez pas besoin de payer les honoraires du shérif pour annuler l'ordonnance d'éviction, à moins que la Commission ne vous le demande.

Mais si la Commission décide que vous devez payer les honoraires du Shérif, vous devrez les verser à la Commission avant la date fixée, sans quoi l'ordonnance d'expulsion ne sera pas annulée et vous serez expulsé de votre logement.

Souvenez-vous que vous ne pouvez payer votre dû après la date de résiliation qu'une seule fois par logement loué. **Si vous l'avez déjà fait auparavant et que vous vivez toujours à la même adresse, vous ne pourrez pas le refaire.**

Poursuivez votre lecture afin d'accéder à une autre fiche-conseils expliquant que faire si vous recevez une Ordonnance d'expulsion.

Je pense que mon ordonnance d'expulsion comporte une erreur. Que dois-je faire?

Vous pouvez être en désaccord avec l'ordonnance d'expulsion parce que le montant que vous devez est erroné, ou parce que la Commission n'a pas écouté ce que vous aviez à dire. Si l'erreur est grave, vous pouvez demander à la Commission de modifier l'ordonnance d'expulsion.

Pour demander une révision, remplissez un formulaire appelé **Demande de révision d'une ordonnance**, et remettez-le à la Commission. Vous devez demander une révision dans les **30 jours** à partir de la date d'émission de votre ordonnance d'expulsion. Des frais de 55 \$ s'appliquent pour cette demande.

Il est possible que vous n'ayez pas à payer les 55 \$ pour votre demande si vous répondez aux critères d'une dispense de frais. Pour savoir si vous répondez à ces critères, vous devez remplir le formulaire **Demande de dispense du paiement des droits** et le remettre à la Commission avec votre Demande de révision d'une ordonnance. Vous pouvez obtenir ces formulaires en ligne sur le site de la Commission (www.sjto.gov.on.ca/cli) ou vous en procurer un dans un bureau de la Commission ou au centre de ServiceOntario le plus proche.

Poursuivez votre lecture afin d'accéder à une autre fiche-conseils expliquant que faire si vous pensez que votre Ordonnance d'expulsion est incorrecte.

Vous pouvez également remplir un formulaire d'appel à la Cour divisionnaire. C'est un processus plus compliqué.

Si vous remplissez une demande de modification auprès de la Commission ou faites appel auprès de la Cour divisionnaire, vous obtiendrez une « suspension »

de l'ordonnance d'expulsion. Une suspension met l'expulsion en attente jusqu'à ce que la Commission prenne une décision. Sans la suspension, le Shérif peut venir vous interdire l'accès à votre logement. Vous devez apporter ce document au bureau du shérif

Où puis-je obtenir de l'aide ou plus d'informations?

Fiche-conseils pour les locateurs

Si vous avez raté la date limite pour remplir la Motion en annulation d'une ordonnance d'expulsion rendue ex parte – Formule S2, consultez la fiche-conseils «Que faire si je suis en retard pour le dépôt d'un formulaire auprès de la Commission ou si j'ai besoin d'une audience urgente?»

Pour en savoir plus sur les plans de paiement, consultez la fiche-conseils intitulée « Mon propriétaire veut m'expulser parce que j'ai des arriérés de loyer. »

La décision de la Commission comporte-elle des erreurs? Si c'est le cas, vous trouverez plus de renseignements dans la fiche-conseils intitulée « Je crois que l'ordonnance que j'ai reçue de la Commission de la location immobilière comporte une erreur. Que dois-je faire? »

La présente fiche et les autres fiches-conseils à l'intention des locataires sont accessibles en ligne au www.acto.ca

Cliniques d'aide juridique communautaires

En Ontario, les cliniques d'aide juridique offrent des conseils juridiques gratuits aux personnes à faibles revenus. Veuillez communiquer avec votre clinique



d'aide juridique communautaire la plus proche pour obtenir de l'aide sur les questions concernant les locateurs et locataires.

Pour trouver la clinique d'aide juridique communautaire de votre quartier, rendez-vous sur le site d'Aide juridique Ontario, à www.legalaid.on.ca. Cliquez sur « Coordonnées », puis sur « Cliniques d'aide juridique communautaires ». Ou appelez Aide juridique Ontario :

Sans frais. 1-800-668-8258

Région de Toronto 416-979-1446

ATS sans frais 1-866-641-8867

ATS, région de Toronto. 416-598-8867

Autres sources de renseignements

Vous pouvez trouver de l'information en ligne pour les locataires à www.yourlegalrights.on.ca/fr et <http://stepstojustice.ca/content/francais>.

À Toronto, vous pouvez également appeler la ligne d'écoute pour les locataires au 416-921-9494, pour obtenir des renseignements gratuits et des références pour votre clinique d'aide juridique locale.

Feuille de travail pour le plan de paiement

Cette feuille de travail peut vous aider à vous préparer à parler d'un plan de paiement à votre propriétaire, ou à en demander un à l'audience. Inscrivez vos réponses ci-dessous.

Mon loyer mensuel est de

\$

Le montant du loyer que je dois aujourd'hui est de :

\$

Plus les frais de demande du propriétaire

+ \$

190,00

Le montant total que je dois est de

= \$

--

J'ai des retards de paiement parce que

Je serai en mesure de payer le loyer à l'avenir et effectuerai des paiements supplémentaires pour rembourser ce que je dois parce que

J'ai besoin de _____ mois pour rembourser mon dû.

Je peux payer mon loyer mensuel de _____ \$ à la date à laquelle mon loyer est dû chaque mois.

Je peux également payer _____ \$ de plus chaque mois pour rembourser mon dû. Je paierai ce montant supplémentaire aux dates suivantes:
