

Fiche-Conseils Pour Les Locataires

Que puis-je faire si mon locateur ou quelqu'un qui achète mon logement désire y emménager ?

TABLE DES MATIÈRES

Si le logement que je loue a été vendu, dois-je déménager?	2
Puis-je être expulsé parce que mon locateur veut emménager chez moi?.....	3
Dois-je déménager avant la date de résiliation?.....	6
Que dois-je faire si je ne veux pas attendre 60 jours avant de déménager?.....	7
J'ai reçu un avis d'audience. Que se passera-t-il par la suite?.....	7
Si mon locateur n'accepte pas de prendre une entente, à quoi puis-je m'attendre lors de l'audience?	8
Que devrais-je dire lors de l'audience 'expulsion?.....	9
Le locateur a obtenu une ordonnance d'expulsion contre moi et je crois qu'elle comporte une erreur. Que devrais-je faire?	15
Mon locateur ne m'a pas donné d'indemnité avant que je déménage. Que puis-je faire?.....	17
Je crois que mon locateur m'a expulsé de mauvaise foi. Que puis-je faire?.....	21
Où puis-je obtenir de l'aide ou plus d'informations?	29

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.

Cette fiche-conseils contient des renseignements d'ordre général sur ce que vous pouvez faire si votre locateur, ou une autre personne qui achète le logement que vous louez désire que vous déménagiez afin qu'il ou elle puisse y vivre à votre place.

La loi qui s'applique à la plupart des logements locatifs en Ontario est connue sous le nom de La Loi sur la location à usage d'habitation ou la LLUH. Elle établit les règles que les locataires et les locateurs doivent respecter. Si vous louez votre logement ou votre maison, et que vous n'utilisez pas la même cuisine ou la même salle de bains que le locateur ou un parent proche du locateur, la LLUH s'applique probablement à vous.

Votre locateur doit suivre les règles énoncées dans la loi. Si vous croyez que votre locateur ne respecte pas ces règles ou ne respecte pas vos droits juridiques, vous pouvez présenter une requête à la Commission de la location immobilière.

La Commission de la location immobilière est un tribunal spécial qui règle les différends entre les locateurs et les locataires. Dans cette fiche, « Commission » désigne la Commission de la location immobilière.

Si le logement que je loue a été vendu, dois-je déménager?

Non. Même si votre locateur a mis la propriété en vente, cela ne signifie pas automatiquement que vous devez déménager. Lorsque la propriété est vendue,

l'acheteur devient votre nouveau locateur. « L'acheteur » est un autre terme pour désigner la personne qui achète la propriété.

Lorsqu'une personne agit honnêtement en ce qui concerne ses plans et ses actions, la loi dit qu'elle agit de « bonne foi ».

Votre locateur peut vous demander de déménager si l'une de ces personnes prévoit, de bonne foi, déménager dans le logement que vous louez présentement:

- Un acheteur, en d'autres termes, est une personne qui achète votre logement.
- Certains proches parents de la famille de l'acheteur. Cela inclut uniquement le conjoint de l'acheteur, les enfants de l'acheteur ou les enfants de son conjoint, les parents de l'acheteur ou les parents de son conjoint.
- Le soignant de l'acheteur ou d'un proche de la famille de l'acheteur.

Si votre locateur veut mettre fin à votre location pour cette raison, votre locateur et l'acheteur doivent avoir **signé** un contrat d'achat et de vente.

Puis-je être expulsé parce que mon locateur veut emménager dans mon logement?

Votre locateur peut vous expulser si l'une de ces personnes veut vivre dans votre logement:

- Votre locateur.

- Certains membres proches de la famille de votre locateur. Cela inclut uniquement le conjoint de votre locateur, les enfants de votre locateur ou les enfants de son conjoint, les parents du locateur ou les parents de son conjoint.
- Un soignant, en d'autres termes, une personne qui prend soin de votre locateur ou d'un membre proche de la famille de votre locateur.

Depuis le 1er septembre 2017, votre locateur doit respecter de nouvelles règles afin de mettre fin à votre location pour qu'un membre de sa famille proche ou un aidant emménage dans votre logement :

- Votre locateur doit être un particulier, et le lieu que vous louez doit appartenir en partie à un particulier.
- La personne qui vivra dans votre logement doit avoir l'intention d'y vivre pour au moins **une année complète**.
- Votre locateur doit vous payer au moins un mois de loyer **ou** vous offrir un autre logement que vous jugez acceptable.

Ces nouvelles règles **ne s'appliquent pas** si votre locateur veut vous expulser parce qu'un acheteur, un proche parent de l'acheteur ou le soignant de l'acheteur ou d'un proche de la famille de l'acheteur désire emménager.

Afin de mettre fin à votre location, votre locateur doit suivre certaines étapes énoncées par la loi.

Qu'est-ce que le locateur doit faire pour m'expulser?

Si votre locateur veut vous expulser pour l'utilisation de votre logement par le locateur ou l'acheteur, la première étape que doit suivre votre locateur est de

vous fournir par écrit la **Formule N12**, appelé **Avis de résiliation de la location parce que le locateur, un acheteur ou un membre de la famille veut occuper le logement locatif**.

Le locateur ne peut utiliser la Formule N12 pour mettre fin à votre location afin que le locateur, un membre de la famille proche ou le soignant du locateur désire occuper le logement si:

- votre locateur n'est pas un particulier, ou
- le logement locatif n'appartient pas en partie à un particulier.

La Formule N12 doit indiquer votre nom légal, l'adresse complète du logement locatif, le nom légal de votre locateur et indiquer le nom de la personne qui emménagera. Votre locateur peut seulement permettre à l'une des personnes énumérées dans la Formule N12 d'emménager. Aucune autre personne n'y est autorisée. Par exemple, votre locateur ne peut vous expulser afin que son cousin puisse emménager.

La Formule N12 doit également indiquer la date à laquelle votre locateur désire que vous déménagiez. C'est ce qu'on appelle la « date de résiliation ». Votre locateur doit vous remettre la Formule N12 au moins **60 jours** avant la date de résiliation. **La date de résiliation indiquée par le locateur dans l'avis doit tomber au moins 60 jours après que le locateur vous remet l'avis.** La « période de location » représente la durée couverte par le paiement de votre logement. Par exemple, si vous payez un loyer le premier jour du mois, votre période de location couvrira le premier jour du mois jusqu'au dernier jour du mois.

Si le locateur et vous avez signé un contrat de location, également appelé un bail, pour une période déterminée, alors **le dernier jour de l'avis de 60 jours doit tomber le dernier jour du bail.**

Si votre locateur vous propose de vous payer un mois de loyer, il doit être payé au plus tard à la date de résiliation indiquée sur la Formule N12.

À la fin de cette fiche-conseils, vous trouverez des informations sur les endroits où obtenir une aide juridique.

Dois-je déménager avant la date de résiliation?

Non, vous n'avez **pas** à déménager avant la date de résiliation, même si vous avez accepté les conditions émises par le locateur dans la Formule N12.

Votre locateur peut demander à la Commission une « ordonnance d'expulsion » avant la date de résiliation. Cependant, la Commission ne peut pas résilier votre bail avant la date précisée dans la Formule N12.

Pour présenter une requête à la Commission, votre locateur doit remplir le formulaire nommé **Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire – Formulaire L2**. Après le dépôt de sa requête auprès de la Commission, celle-ci vous fera parvenir ainsi qu'à votre locateur un **avis d'audience**, indiquant une date d'audience, et une copie de la requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire. Vous trouverez plus d'information concernant les audiences en parcourant cette fiche-conseils.

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

Que dois-je faire si je ne veux pas attendre 60 jours avant de déménager?

Si vous désirez quitter votre logement avant la date de résiliation précisée sur la Formule N12, vous pouvez fournir à votre locateur un préavis d'au moins **10 jours civils** précisant que vous allez mettre fin à votre location. Les week-ends et les jours ouvrés sont compris dans les jours civils. Vous pouvez faire cela en remplissant une **Formule N9** appelé **Avis de résiliation de la location donné par le locataire** et le remettre à votre locateur. Le dernier jour de votre avis ne doit pas être le dernier jour de votre période de location.

Vous pouvez obtenir la Formule N9 sur le site Internet de la Commission en visitant <http://www.sjto.gov.on.ca/cli> ou vous pouvez vous le procurer à l'un des bureaux de la Commission ou à votre centre local ServiceOntario. Le formulaire est gratuit.

J'ai reçu un avis d'audience. Que se passera-t-il par la suite?

Vous devrez vous présenter à l'audience même si vous croyez que votre locateur ou l'acheteur veut emménager honnêtement dans votre logement.

Le jour de votre audience, vous pouvez demander à un médiateur de la Commission de vous aider à conclure un accord avec votre locateur. Les médiateurs sont employés par la Commission afin d'aider les locataires et les

locateurs à régler leurs conflits. Ils agissent à titre d'intermédiaires et aident à établir des ententes entre le locateur et le locataire. Ils doivent être équitables et impartiaux.

Si votre locateur est disposé, vous pourriez être en mesure de déménager à une date ultérieure, ou à obtenir une indemnité afin de couvrir vos frais de déménagement.

L'audience sera annulée si vous êtes en mesure d'établir une entente avec votre locateur.

Si mon locateur n'accepte pas de prendre une entente, à quoi puis-je m'attendre lors de l'audience?

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.

Le locateur n'a pas à prouver que vous avez fait quelque chose de mal. Mais, pour obtenir un avis de résiliation de la location et d'expulsion, le locateur doit démontrer que, soit :

- Le locateur a besoin d'occuper de « bonne foi » votre logement, car un membre de sa famille proche ou un soignant emménagera et occupera votre logement pendant au moins une année complète. Dans ce cas, le locateur doit préciser qui emménagera et remettre à la Commission un affidavit portant le nom légal de cette personne. Un « affidavit » est une déclaration écrite faite par quelqu'un qui porte serment devant un témoin.

Dans ce cas, la personne qui emménagera doit signer l'affidavit devant un témoin tel qu'un commissaire à l'assermentation, un avocat ou un notaire. En signant ce document, la personne jure qu'elle occupera votre logement pendant au moins une année complète.

- Si le locateur a déposé une requête parce qu'un acheteur, un membre proche de la famille de l'acheteur, ou le soignant d'un membre de la famille de l'acheteur doit occuper le logement, le locateur doit posséder un accord d'achat et de vente qui a été **signé** par le locateur et par l'acheteur. Dans l'affidavit fourni à la Commission, la personne qui occupera le logement **n'a pas** à jurer qu'elle vivra dans votre logement pendant 1 année, elle doit seulement stipuler qu'elle emménagera de bonne foi dans votre logement.

Votre locateur n'est pas tenu de vous remettre avant l'audience une copie de l'affidavit ou de l'entente d'achat et de vente. Cependant, votre locateur doit déposer l'affidavit auprès de la Commission avant l'audience. Vous pouvez demander à la Commission de vous remettre une copie de l'affidavit avant la date d'audience. Autrement, demandez une copie de l'affidavit et de l'entente d'achat et de vente lorsque vous vous présenterez à l'audience.

Que devrais-je dire lors de l'audience d'expulsion?

Si vous pensez que votre locateur n'a pas agi de bonne foi et que vous croyez qu'il tente de vous expulser pour une autre raison, vous pouvez le dire lors de l'audience. Par exemple, votre locateur peut vouloir vous expulser afin d'être en mesure de louer votre logement à un prix beaucoup plus élevé ou parce que

vous avez demandé au locateur d'effectuer des réparations et que celui-ci n'est pas en accord avec cette demande.

La Commission a le pouvoir de refuser ou de retarder l'expulsion, mais vous devrez être prêt à l'audience. Il est très important de mettre de l'ordre dans vos idées et de rassembler les éléments de preuve **avant** l'audience.

Ce que vous, votre locateur et vos témoins dites à l'audience tient lieu de preuve. Tous les documents que vous ou votre locateur remettez à la Commission sont également des preuves. Voici quelques exemples de preuves:

- les photographies et les vidéos,
- les lettres, les courriels ou les messages textes,
- les factures et les reçus,
- les relevés bancaires,
- les dossiers médicaux,
- le rapport d'un inspecteur en bâtiment, et
- les témoins, par exemple la famille, les amis, le travailleur social, l'agent de police, l'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 votre élément de preuve est une photo qui se trouve dans votre appareil photo, votre téléphone ou votre ordinateur, imprimez-la.

- Si cette preuve est un 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 obtenir de l'information sur la manière d'assigner un témoin, communiquez avec la Commission ou avec la clinique juridique communautaire de votre région. Vous trouverez les coordonnées de la Commission et des cliniques juridiques communautaires à la fin de cette fiche-conseils.

Voici certaines choses que vous pouvez faire afin de recueillir des preuves pour l'audience:

- Consignez les conversations que vous avez avec votre locateur, surtout si vous êtes en désaccord. Notez la date de chaque conversation et ce qui a été dit. Ces notes sont parfois appelées livre de bord ou compte-rendu. Gardez également des notes de toute conversation que vous avez avec votre locateur entre le moment où vous recevez le formulaire N12 et la date de l'audience, surtout si le locateur fait pression pour que vous déménagiez.
- Tenez un registre des logements vacants dans le bâtiment où vous habitez.
- Vérifiez si le locateur a fait parvenir le formulaire N12 aux autres locataires.
- Faites une liste des témoins qui seront invités à parler lors de l'audience et réfléchissez à ce que vous voulez qu'ils disent.

- Ayez une discussion avec votre locateur au sujet de ses intentions concernant le logement que vous louez. Découvrez si votre locateur a mis en vente ou en location votre logement. Faites des copies des annonces et apportez-les lors de l'audience.

À l'audience, vous pouvez parler des différentes raisons pour lesquelles la requête de votre locateur devrait être rejetée ou votre expulsion retardée. Voici quelques exemples. Est-ce que ces exemples s'appliquent à votre cas?

1. Votre locateur vous a fait-il parvenir les formulaires juridiques dans les délais?

Il existe des règles que le locateur doit respecter lorsqu'il vous donne un avis de résiliation.

- la Formule N12 contient-il toutes les informations requises?
- Votre locateur vous a-t-il donné la Formule N12 au moins **60 jours civils** avant la date de résiliation précisée sur l'avis? Les week-ends et les jours ouvrés sont compris dans les jours civils.
- La date de résiliation correspond-elle au dernier jour de votre période de location? Si vous avez signé un bail avec le locateur, le dernier jour de l'avis de 60 jours tombe-t-il le dernier jour du bail?
- L'adresse de votre logement est-elle exacte? Sinon, la Commission pourrait rejeter la requête.
- Le nom de la personne qui désire emménager dans votre logement est-il précisé dans la Formule N12? Cette personne est-elle inscrite sur la Formule N12?

2. Existe-t-il une raison d'ordre juridique pour laquelle la requête du locateur devrait être rejetée?

Si votre locateur vous a remis la Formule N12 le 1^{er} septembre 2017 ou après cette date, celui-ci doit suivre de nouvelles règles.

- Votre locateur vous a-t-il versé au moins un mois de loyer ou vous a-t-il offert un autre logement que vous jugez acceptable?
- Votre locateur est-il une entreprise appartenant à une ou plusieurs personnes? Seul un locateur qui est un particulier peut résilier une location de cette façon.
- Votre logement appartient-il en partie à un individu?
- Est-ce que la personne qui emménage dans votre logement a l'intention d'y vivre au moins un an?

3. Croyez-vous que votre locateur a produit cette requête d'expulsion de bonne foi ?

Si vous croyez que votre locateur n'agit **pas** de bonne foi, expliquez à la Commission pourquoi vous croyez que votre locateur ou un membre de sa famille proche, ne prévoit pas emménager après votre départ.

Par exemple, si votre logement est très petit et que vous savez que votre locateur vit dans une grande maison qui n'est pas à vendre, vous pouvez présenter cette preuve devant la Commission. Si les autres logements de votre quartier sont très chers par rapport au vôtre, il est possible que votre locateur désire le louer à une autre personne pour un prix plus élevé.

Votre locateur a-t-il déposé un affidavit auprès de la Commission? La personne qui se présente à l'audience est-elle celle qui est censée emménager dans votre logement? Si cette personne est à l'audience, vous avez le droit de lui poser des questions. Si cette personne n'est pas présente, vous pouvez demander à la Commission de reporter l'audience jusqu'à ce que cette personne puisse y assister.

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

Si vous avez eu des problèmes avec votre locateur, vous pouvez en parler lors de 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. **Assurez-vous d'apporter toutes les preuves à l'audience.**

Si la Commission décide, en fonction de vos preuves et de celles de votre locateur, que ces problèmes sont graves, la Commission devra refuser l'expulsion.

La Commission doit également refuser l'expulsion si elle constate que votre propriétaire tente de vous expulser pour **l'une** de ces raisons :

- vous avez des enfants,
- vous vous êtes plaint à une autorité gouvernementale,
- vous essayez de revendiquer vos droits, ou
- vous faites partie d'une association de locataires.

5. Existe-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 êtes monoparental,
- vous avez de jeunes enfants,
- vos enfants fréquentent une école du quartier,
- vous vivez dans ce logement depuis longtemps,
- vous avez un handicap mental ou physique,
- vous recevez des prestations gouvernementales et avez des moyens financiers limités,
- vous pourrez emménager dans votre nouveau logement sous peu,
- vous êtes malade ou vous devrez subir prochainement une intervention chirurgicale. Si vous avez de la difficulté à trouver un autre logement, parlez-en à la Commission.

La Commission doit considérer tous les faits du dossier avant d'accorder l'ordonnance d'expulsion. Même si votre locateur peut démontrer qu'il souhaite honnêtement emménager dans votre logement, la Commission a le pouvoir de refuser ou de retarder l'expulsion.

Le locateur a obtenu une ordonnance d'expulsion contre moi et je crois qu'elle comporte une erreur. Que dois-je faire?

Si vous croyez que la Commission a fait une erreur importante lors de sa prise de décision, vous pouvez déposer une requête auprès de la Commission afin qu'elle révise votre ordonnance d'expulsion. Autrement dit, vous pouvez demander à la Commission d'examiner votre cas de nouveau.

Pour demander une révision, vous devez remplir et faire parvenir à la Commission un **Formulaire de demande de révision d'une ordonnance**. Vous devez déposer une demande dans un délai de **30 jours** à compter de la date de l'ordonnance. Les droits de présentation sont de 55 \$. 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. Vous ne disposez que d'une seule chance pour faire une demande de révision d'une ordonnance. Vous auriez donc avantage à obtenir des conseils juridiques à cet égard avant de remplir le formulaire. Vous trouverez des informations sur la manière d'obtenir de l'aide juridique à la fin de la présente fiche -conseils.

Ai-je d'autres recours pour contester la décision de la Commission?

Vous avez le droit de faire appel devant la Cour divisionnaire si vous croyez que la décision de la Commission comprend une **erreur juridique**. Vous disposez de **30 jours** à partir de la date de décision de la Commission pour contester la décision.

Vous rendre en Cour divisionnaire peut être très dispendieux. Si vous perdez, vous pourriez être tenu de payer les frais juridiques de votre locateur et ces frais peuvent s'élever à des milliers de dollars.

Renseignez-vous avant de vous rendre en cour.

Mon locateur ne m'a pas donné d'indemnité avant que je déménage? Que puis-je faire?

Un « recours » est une indemnisation ordonnée au locateur par la Commission afin de compenser le fait que votre locateur ne respecte pas la loi.

Vous pouvez présenter une requête à la Commission et réclamer des recours si:

- vous avez déménagé parce que votre locateur vous a remis un formulaire N12, **et**
- que votre locateur ne vous a pas remis l'argent qu'il vous avait promis avant que vous déménagiez.

Pour présenter une requête, vous devez remplir le **Formulaire T1** appelé **Requête présentée par le locataire pour obtenir un remboursement dû par le locateur** et le remettre à la Commission. Les droits de présentation de la requête sont de 50 \$. Il est possible que vous n'ayez pas à payer les 50 \$ si vous répondez aux critères d'une dispense de frais. Pour savoir si vous répondez à ces critères, vous devez remplir le formulaire de **Demande de dispense du paiement des droits**.

Vous pouvez vous procurer le Formulaire T1, ainsi que les instructions connexes, **Formulaire T1 – Directives**, et la Demande de dispense du paiement des droits auprès de la Commission, des centres Service Ontario ou en ligne à <http://www.sjto.gov.on.ca/cli/>.

Avant de remplir la demande, lisez attentivement le Formulaire T1 et les directives T1. Si vous éprouvez des difficultés à remplir le formulaire, parlez-en à un avocat ou à un travailleur juridique avant de le remettre à la Commission. À la fin de cette fiche-conseils, vous trouverez des informations sur les endroits où obtenir une aide juridique.

Vous devez présenter une demande dans les **12 mois qui suivent votre déménagement**.

Comment remplir le Formulaire T1?

Les directives T1 vous expliquent comment remplir le formulaire T1. Voici un aperçu de ces directives.

Il est important de lire attentivement le Formulaire T1 et les instructions T1 avant de remplir la demande et de la réviser lorsque vous avez terminé. **La Commission peut rejeter ou retarder votre audience si elle constate des erreurs graves dans votre demande.**

Sur le Formulaire T1, inscrivez les renseignements suivants :

- l'adresse du logement visé par cette requête,
- votre prénom et votre nom,
- l'adresse où vous désirez que le Commission fasse parvenir votre courrier,
- un numéro de téléphone où vous joindre,
- le nom légal complet du locateur, son adresse et son numéro de téléphone.

Si vous n'êtes pas certain des coordonnées de votre locateur, une façon de trouver le nom et l'adresse de celui-ci est de consulter votre bail, la Formule N12 ou la demande du locateur. Une autre façon est de communiquer avec la Société d'évaluation foncière des municipalités, ou de visiter le Service de registres à l'hôtel de ville local ou au centre municipal pour y rechercher le locateur de votre logement locatif.

S'il y a plus d'un locateur, inscrivez les renseignements concernant les locateurs supplémentaires dans le formulaire **Liste des parties**. Vous pouvez obtenir gratuitement ce formulaire auprès de la Commission, d'un centre ServiceOntario, ou sur le site Web de la Commission, à l'adresse <http://www.sjto.gov.on.ca/cli/>.

Dans la section du Formulaire T1 qui indique « Motifs de la requête », cochez la case **Motif 6** et inscrivez le montant de l'indemnité que le locateur a accepté de vous payer. Expliquez ce qui s'est passé et pourquoi vous croyez que locateur vous doit de l'argent.

Cochez la case indiquant que vous êtes locataire et signez et datez le formulaire. La Commission n'acceptera pas votre demande si vous ne la signez pas.

À la page intitulée **Demande d'adaptation ou de services en français** :

- Si vous souhaitez que votre audience soit tenue en français, cochez la case « Services en français ».
- Si vous avez des besoins spéciaux, vous pouvez utiliser cette page pour indiquer à la Commission le genre d'assistance dont vous avez besoin. Si vos besoins particuliers sont liés aux motifs énumérés dans le Code des

droits de la personne de l'Ontario, la Commission doit prendre les mesures d'adaptation nécessaires pour vous aider à utiliser les services de la Commission. Par exemple, si vous n'êtes pas né au Canada et que vous avez de la difficulté à parler ou à comprendre le français ou l'anglais, vous pouvez demander à la Commission de fournir un interprète pour vous aider à participer à votre audience. Ou, si vous avez une invalidité physique ou mentale qui peut nuire à votre utilisation des services de la Commission, vous pouvez demander à la Commission une assistance spéciale.

Sur la page intitulée **Formulaire de renseignements pour le paiement et l'inscription au rôle des audiences**:

Remplissez la case qui indique votre méthode de paiement des droits de présentation. Rappelez-vous que si vous obtenez une dispense, vous n'aurez pas à payer ces droits. Indiquez la ou les dates auxquelles vous n'êtes pas disponible pour participer à l'audience. Précisez, par exemple, les jours où vous avez une visite médicale ou que vous serez absent.

Lorsque vous avez rempli la Formulaire T1 et que vous y avez joint tous les documents que vous voulez que la Commission examine ainsi que la demande de dispense du paiement des droits, remettez le tout au personnel au comptoir d'accueil à l'entrée de la Commission ou dans un Centre ServiceOntario. Vos documents seront estampillés et indiqueront la date à laquelle vous les aurez déposés auprès de la Commission. **Si vous n'obtenez pas de dispense du paiement des droits, vous devrez payer 50 \$** avant que la Commission accepte votre demande.

Je crois que mon locateur m'a expulsé de mauvaise foi. Que puis-je faire?

Un « recours » est une indemnisation ordonnée au locateur par la Commission afin de compenser le fait que votre locateur ne respecte pas la loi et qu'il veut vous expulser de mauvaise foi.

Vous pouvez intenter auprès de la Commission une procédure de recours si vous avez déménagé parce que votre locateur vous a remis une Formule N12 ou parce que la Commission a ordonné votre expulsion en fonction de la Formule N12 et:

- vous croyez que votre locateur vous a remis la Formule N12 de mauvaise foi, ou
- la personne qui devait emménager ne l'a pas fait.

La Commission présupera que le locateur vous a remis la Formule N12 de mauvaise foi, **si dans les 12 mois suivant la date de votre départ** votre locateur:

- a annoncé que votre logement était à louer,
- a annoncé que votre logement, ou l'immeuble qui contient le logement, était à vendre,
- a conclu une convention de location pour votre logement avec une autre personne,
- a démoli votre logement ou l'immeuble contenant votre logement,
- a pris des mesures pour convertir votre logement ou l'immeuble contenant votre logement à des fins autres que résidentielles. Le terme «

à des fins autres que résidentielles » signifie non utilisé pour loger des personnes.

Pour présenter une demande, vous devez remplir le **Formulaire T5** appelé **Avis de résiliation donné de mauvaise foi par le locateur** et le remettre à la Commission. Les droits de présentation de la requête sont de 50 \$. Il est possible que vous n'ayez pas à payer les 50 \$ 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**.

Vous pouvez vous procurer le Formulaire T5, ainsi que les instructions connexes, **Formulaire T5 – Directives**, et la demande de dispense du paiement des droits auprès de la Commission, des centres Service Ontario ou en ligne à <http://www.sjto.gov.on.ca/cli/>.

Vous devez présenter une demande dans **les 12 mois qui suivent votre déménagement**.

Comment remplir le Formulaire T5?

Les instructions T5 vous expliquent comment remplir le Formulaire T5. Voici un aperçu de ces directives.

Il est important de lire attentivement le Formulaire T5 et les instructions T5 avant de remplir la demande et de la réviser lorsque vous avez terminé. **La Commission peut rejeter ou retarder votre audience si elle constate des erreurs graves dans votre demande**. Si vous éprouvez des difficultés à remplir le

formulaire, parlez-en à un avocat ou à un travailleur juridique avant de le remettre à la Commission. À la fin de cette fiche-conseils, vous trouverez des informations sur les endroits où obtenir une aide juridique.

Sur le Formulaire T5, remplissez les informations suivantes:

- l'adresse du logement visé par cette requête,
- votre prénom et votre nom,
- l'adresse où vous désirez que la Commission fasse parvenir votre courrier,
- un numéro de téléphone où vous rejoindre,
- le nom légal complet du locateur, son adresse et son numéro de téléphone,
- la date à laquelle vous avez déménagé du logement pour lequel vous présentez une demande.

Si vous n'êtes pas certain des coordonnées de votre locateur, une façon de trouver le nom et l'adresse de celui-ci est de consulter votre bail, la Formule N12 ou la requête du locateur. Une autre façon est de communiquer avec la Société d'évaluation foncière des municipalités, ou de consulter le Service de registres à l'hôtel de ville local ou au centre municipal pour y rechercher le locateur de votre logement locatif.

S'il y a plus d'un locateur, inscrivez les renseignements concernant les locateurs supplémentaires dans le formulaire Liste des parties. Vous pouvez obtenir gratuitement ce formulaire auprès de la Commission, d'un centre ServiceOntario, ou sur le site Web de la Commission, à l'adresse <http://www.sjto.gov.on.ca/cli/>.

Dans la section du Formulaire T5 qui indique « Motifs de la requête », cochez la case qui décrit le mieux votre situation et expliquez ce qui s'est passé. Le Formulaire T5 énumère plusieurs mesures de redressement possibles, mais elles ne s'appliquent pas toutes à votre situation. Elles incluent:

- **Mesure de redressement 1** (diminution de loyer) - La Commission peut ordonner au locateur de vous verser un remboursement de loyer sur tout ou partie du loyer que vous lui avez versé. La somme que vous devriez demander dépendra de la gravité des répercussions que vous aurez subies à la suite de l'expulsion de mauvaise foi et de la durée pendant laquelle vous n'aurez pu trouver de logement à coût raisonnable.
- **Mesure de redressement 2** (paiement d'une amende) - La Commission peut ordonner au locateur de lui verser une amende dans le but de le dissuader de commettre de nouveau les actes qui lui sont reprochés. L'amende ne peut pas dépasser 25 000 \$. Il est très rare que la Commission impose de lourdes amendes.
- **Mesure de redressement 3** (indemnisation pour augmentation de loyer) - Si vous avez déménagé et que le prix de location de votre nouveau logement est plus élevé que celui de votre ancien logement, la Commission peut ordonner au locateur de vous payer la différence entre le loyer que le locateur vous a facturé et votre nouveau loyer. La Commission peut ordonner au locateur payer cette différence de loyer pour une période maximale d'un an. Vous devez être en mesure de prouver à la Commission le montant de votre nouveau loyer.

- **Mesure de redressement 4** (remboursement des frais de déménagement et d'entreposage) - La Commission peut ordonner au locateur de payer ce qu'il vous en coûte pour déménager ou entreposer vos effets personnels après votre déménagement.

- **Mesure de redressement 5** (autres) - Dans cette section, vous pouvez demander à la Commission d'adopter d'autres mesures de redressement qui ne figure pas dans la liste. Par exemple, si l'expulsion de mauvaise foi par votre locateur vous a causé, à vous et à votre famille, des désagréments ou un stress émotionnel, vous pouvez demander à ce qu'il vous dédommage financièrement. Vous devez dire à la Commission la somme que vous désirez recevoir.

Cochez la case indiquant que vous êtes locataire et signez et datez le formulaire. La Commission n'acceptera pas votre demande si vous ne la signez pas.

À la page intitulée **Demande d'adaptation ou de services en français**:

- Si vous souhaitez que votre audience soit tenue en français, cochez la case « Services en français ».
- Si vous avez des besoins spéciaux, vous pouvez utiliser cette page pour indiquer à la Commission le genre d'assistance dont vous avez besoin. Si vos besoins particuliers sont liés aux motifs énumérés dans le Code des droits de la personne de l'Ontario, la Commission doit prendre les mesures d'adaptation nécessaires pour vous aider à utiliser les services de la Commission. Par exemple, si vous n'êtes pas né au Canada et que vous avez de la difficulté à parler ou à comprendre le français ou

l'anglais, vous pouvez demander à la Commission de fournir un interprète pour vous aider à participer à votre audience. Ou, si vous avez une invalidité physique ou mentale qui peut nuire à votre utilisation des services de la Commission, vous pouvez demander à la Commission une assistance spéciale.

Sur la page intitulée **Formulaire de renseignements pour le paiement et l'inscription au rôle des audiences**:

Remplissez la case qui indique votre méthode de paiement des droits de présentation. Rappelez-vous que si vous obtenez une dispense, vous n'aurez pas à payer ces droits.

Indiquez la ou les dates auxquelles vous n'êtes pas disponible pour participer à l'audience. Précisez, par exemple, les jours où vous avez une visite médicale ou que vous serez absent.

Lorsque vous avez rempli le Formulaire T5 et joint les documents que vous voulez que la Commission prenne en considération, remettez le tout au personnel au comptoir d'accueil à l'entrée de la Commission ou d'un centre ServiceOntario. Vos documents seront estampillés et indiqueront la date à laquelle vous les aurez déposés auprès de la Commission. **Si vous n'obtenez pas de dispense du paiement des droits, vous devrez payer 50 \$** avant que la Commission accepte votre demande.

Que se passe-t-il après le dépôt de ma demande?

Une fois qu'elle a accepté votre requête, la Commission fixera une date d'audience et vous remettra un avis d'audience qui indiquera la date, l'heure, et le lieu de l'audience. Dans la plupart des cas, la Commission vous fera parvenir à vous et aux autres parties par la poste une copie de la requête et de l'avis d'audience. Dans certains cas, il pourrait arriver que la Commission vous ordonne de remettre (« signifier ») ces documents aux autres parties.

Dans ce dernier cas, la Commission vous remettra une « Ordonnance de signifier des documents » dans laquelle seront indiqués les documents que vous devez signifier et les délais dans lesquels vous devez les signifier.

Si vous devez remettre votre requête et l'avis d'audience au locateur, vous devez le faire dès que possible, mais **au plus tard** à la date limite indiquée dans « l'Ordonnance de signifier des documents ». **Si vous ne suivez pas ces règles, votre audience pourrait être retardée ou votre requête rejetée.**

Après avoir remis les papiers à votre locateur, vous devez remplir le **Certificat de service** et le remettre à la Commission.

Comme c'est vous qui avez présenté la demande, c'est vous qui serez entendu en premier lors de l'audience. C'est le moment de présenter votre témoignage à la Commission et de faire entendre vos témoins. Le locateur ou son représentant pourront alors poser des questions à vous et à chacun de vos témoins. C'est ce qu'on appelle le « contre-interrogatoire ». Les membres de la Commission peuvent aussi poser des questions. Lorsque vous aurez terminé de témoigner, le locateur présentera sa version de l'histoire. Vous pouvez ensuite contre-interroger le locateur et ses témoins et les membres de la Commission pourront leur poser des questions. Quand toutes les parties auront présenté

leurs preuves et que la Commission n'aura plus de questions, vous et le locateur respectivement devrez dicter à la Commission ce que vous espérez qu'elle fasse pour vous dédommager et pourquoi vous devriez obtenir ce que vous avez demandé.

La Commission peut rendre une décision immédiatement ou peut prendre celle-ci « en délibéré ». Dans un cas comme dans l'autre, vous recevrez sa décision finale consignée dans une ordonnance par courrier.

Je crois que l'ordonnance que j'ai reçue de la Commission comporte une erreur. Que dois-je faire?

Si vous croyez que la Commission a fait une erreur importante lors de sa prise de décision, vous pouvez déposer une requête auprès de la Commission afin qu'elle révise votre ordonnance d'expulsion. Autrement dit, vous pouvez demander à la Commission d'examiner votre cas de nouveau.

Pour demander une révision, vous devez remplir et faire parvenir à la Commission un **Formulaire de demande de révision d'une ordonnance**. Vous devez déposer la demande dans un délai de **30 jours** à compter de la date de l'ordonnance. Les droits de présentation sont de 50 \$. Il est possible que vous n'ayez pas à payer les 50 \$ pour votre demande si vous répondez aux critères d'une dispense de frais. Comme vous n'avez qu'une seule chance de demander une modification de la décision de la Commission, nous vous recommandons d'obtenir des conseils juridiques avant de remplir le formulaire. Vous trouverez des informations sur la manière d'obtenir de l'aide juridique à la fin de la présente fiche-conseils.

Y a-t-il autre chose que je puisse faire pour contester la décision de la Commission concernant ma demande?

Vous avez le droit de faire appel devant la Cour divisionnaire si vous croyez que la décision de la Commission comporte une **erreur juridique**. Vous disposez de 30 jours à partir de la date de décision de la Commission pour contester la décision.

Plaider votre cause à la Cour divisionnaire peut être très dispendieux. Si vous perdiez, vous pourriez être tenu de payer les frais juridiques de votre locateur et ces frais peuvent s'élever à des milliers de dollars.

Renseignez-vous avant de vous rendre en cour.

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

Fiche-conseils pour les locataires

Si vous croyez que la Commission a fait une erreur importante lors de sa prise de décision, veuillez consulter la fiche-conseil intitulée « Je crois que l'ordonnance que j'ai reçue de la Commission de la location immobilière comporte une erreur. Que dois-je faire? »

Cette fiche et d'autres fiches de renseignements à l'intention des locataires se trouvent en ligne au <https://www.acto.ca/accueil/>

Cliniques juridiques communautaires

En Ontario, les cliniques juridiques 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 juridique communautaire de votre quartier, rendez-vous sur le site d'Aide juridique Ontario, à l'adresse 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 obtenir de l'information en ligne à l'intention des locataires au <http://www.yourlegalrights.on.ca/fr> et au <https://stepstojustice.ca./content/francais>.

À Toronto, vous pouvez également appeler la ligne destinée aux locataires, au 416 921-9494, pour obtenir gratuitement des renseignements ou être dirigé vers votre clinique d'aide juridique locale.