

En raison de la pandémie, la Commission de la location immobilière a remplacé les audiences en personne par des audiences virtuelles tenues par le biais de Zoom. Pour obtenir de plus amples renseignements sur ce type d'audiences, veuillez consulter le guide suivant : <https://www.acto.ca/documents/remotehearings/> (en anglais seulement) Jusqu'à nouvel ordre, la référence aux audiences en personne doit être remplacée par les audiences virtuelles.

La Commission modifie la manière dont elle fournit ses services, notamment en ce qui concerne le dépôt d'une demande et la divulgation de preuves. Par conséquent, il est toujours important de lire attentivement les renseignements et de suivre les instructions que la Commission fournit. Des mises à jour figurent également sur le site Web de la Commission à l'adresse : <https://tribunalsontario.ca/cli/>.

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?	5
Que dois-je faire si je ne veux pas attendre 60 jours avant de déménager?	6
J'ai reçu un avis d'audience. Que se passera-t-il par la suite?	6
Si mon locateur n'accepte pas de prendre une entente, à quoi puis-je m'attendre lors de l'audience?	7
Que devrais-je dire lors de l'audience d'expulsion?.....	8

Le locateur a obtenu une ordonnance d'expulsion contre moi et je crois qu'elle comporte une erreur. Que devrais-je faire?	14
Mon locateur ne m'a pas donné d'indemnité avant que je déménage. Que puis-je faire?	15
Je crois que mon locateur m'a expulsé de mauvaise foi. Que puis-je faire?.....	18
Où puis-je obtenir de l'aide ou plus d'informations?	25

**Cette fiche-conseils contient des renseignements d'ordre général.
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 cette fiche et les autres fiches-conseils à l'intention des locataires, rendez-vous sur <http://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'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 *Loi sur la location à usage d'habitation* ou 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, le terme « 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 immédiatement :

- 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. Votre propriétaire doit vous fournir, ainsi qu'à la Commission, une copie du contrat de vente signé au moins sept (7) avant l'audience, à moins que la Commission n'en décide autrement.

À compter du 21 juillet 2020, votre locateur doit vous payer au moins un mois de loyer ou vous proposer un autre logement que vous jugez acceptable s'il veut vous expulser parce qu'un acheteur, un membre de la famille proche de l'acheteur ou un soignant de l'acheteur ou un proche de la famille de l'acheteur veut emménager dans le logement.

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

Votre locateur peut vous expulser si l'une des personnes suivantes 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 1^{er} septembre 2017, votre locateur doit être un particulier, et le lieu que vous louez doit appartenir en partie à un particulier.

Également, depuis le 1^{er} septembre 2017, votre locateur doit vous payer au moins un mois de loyer ou vous proposer un autre logement que vous jugez acceptable s'il veut vous expulser parce que le locateur, un membre de la famille proche du locateur ou un soignant du locateur ou un proche de la famille du locateur veut emménager dans le logement.

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**, appelée **Avis de résiliation de la location parce que le locateur, un acheteur ou un membre de la famille veut occuper le logement locatif**.

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.**

À la fin de cette fiche-conseils, vous trouverez des renseignements 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 ou jusqu’à 30 jours après 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 la formule nommée **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.

Veuillez noter que la Commission a récemment commencé à utiliser le [Portail de Tribunaux décisionnels Ontario](#) (le « portail »). Votre propriétaire est autorisé à déposer la formule L2 en utilisant ce portail. Si votre locateur a déposé la formule L2 sur le portail, vous devriez recevoir des directives sur la manière de l’utiliser. Si vous avez des questions, communiquez avec la Commission.

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 fins de semaine 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 (n’oubliez pas de conserver une copie de la formule N9 pour vos dossiers). Le dernier jour de votre avis ne doit pas être le dernier jour de votre période de location. La formule N9, ainsi que toutes les autres formules, est disponible en ligne à l’adresse <https://tribunalsontario.ca/cli/formulaires/>.

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.

Lorsque votre locateur dépose une copie de la formule L2 auprès de la Commission, il est également tenu de déposer un affidavit ou une déclaration. 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.

Dans le cas d'un **usage personnel du propriétaire**, l'affidavit doit : (1) certifier que la personne requiert de bonne foi le logement locatif pour son usage personnel; et (2) qu'elle utilisera personnellement le logement pendant une période d'au moins un an.

Dans le cas d'un **usage personnel de l'acheteur**, l'affidavit doit certifier que la personne demande de bonne foi le logement locatif pour son usage personnel. La loi ne précise pas si l'acheteur doit utiliser personnellement le logement pendant une période d'au moins un (1) an.

Dans les deux cas, l'affidavit doit être fait sous serment par la personne qui a personnellement besoin du logement locatif.

En vertu de la loi, la Commission autorise le locateur à déposer soit un affidavit, soit une déclaration. Une déclaration doit être signée par la personne qui souhaite emménager dans le logement. La déclaration n'a pas besoin d'être assermentée ou affirmée.

Votre locateur n'est pas tenu de vous remettre avant l'audience une copie de l'affidavit ou de la déclaration. Il est conseillé d'obtenir une copie de l'affidavit ou de la déclaration avant l'audience, car ils peuvent contenir des renseignements

qui vous aideront à préparer votre dossier. [Pour de plus amples renseignements, communiquez avec la CLI.](#)

D'autres modifications récentes de la formule L2 sont importantes. Votre propriétaire doit indiquer s'il a remis une autre formule N12 au cours des deux dernières années pour ce logement locatif ou pour tout autre logement locatif. S'il a remis une autre formule N12, il doit indiquer la date à laquelle la formule N12 a été signifiée, l'adresse du logement locatif, l'occupant prévu et le numéro de dossier de la Commission.

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 vous ne parvenez pas à une entente, une audience aura lieu le même jour.

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. Toutefois, 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.
- 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. La démonstration de la bonne foi est une exigence ici aussi.

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. À l'audience, vous devez pouvoir expliquer pourquoi vous souhaitez que la Commission refuse ou retarde l'expulsion. Il est très important de mettre de l'ordre dans vos idées et de rassembler les éléments de preuve avant l'audience.

Les éléments de preuve sont ce que vous, votre propriétaire et vos témoins disent à l'audience, ainsi que les documents, vidéos, photos, etc., que vous ou votre propriétaire remettez à la Commission. La Commission ne prendra pas en considération vos éléments de preuve simplement parce que vous les lui avez envoyées. Vous devrez présenter vos éléments de preuve à l'audience pour qu'ils soient pris en compte. Voici quelques exemples d'éléments de preuve :

- 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;
- les témoins, par exemple la famille, les amis, le travailleur social, l'agent de police, l'inspecteur en bâtiment.

Vous devez envoyer une copie de vos éléments de preuve à la Commission et à votre propriétaire au moins cinq (5) jours avant l'audience. Reportez-vous à votre dossier d'avis d'audience pour obtenir des renseignements à jour sur la manière d'envoyer votre réponse à la Commission et à votre propriétaire.

Habituellement, la police, les inspecteurs en bâtiment et d'autres fonctionnaires ne peuvent pas se rendre à une audience en tant que témoins, sauf s'ils sont « sommés de comparaître ». 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 éléments de preuve 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?

Le LLUH définit les règles que votre propriétaire doit respecter lorsqu'il vous donne un avis de résiliation.

- La Formule N12 contient-elle tous les renseignements requis?
- 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 fins de semaine 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?

- 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? (s'applique à la fois à l'usage du locateur et à l'usage personnel de l'acheteur)
- Votre logement est-il détenu en tout ou en partie par des propriétaires qui sont des particuliers? (ne s'applique qu'à l'usage personnel du propriétaire)
- La personne qui emménage dans votre logement prévoit-elle d'y vivre pendant au moins un an? (ne s'applique qu'à l'usage propre du locateur, mais il existe une jurisprudence [concernant l'usage propre de l'acheteur] selon laquelle l'occupation temporaire est insuffisante)

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 propriétaire a-t-il déposé un affidavit ou une déclaration en même temps que la formule L2? 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 ou demander à la Commission de rejeter la requête L2 parce que la personne qui fait l'objet de l'audience n'est pas présente pour témoigner et être soumise à un contre-interrogatoire

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.

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 locateur 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 à la tête d'une famille monoparentale,

- 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 58 \$. Il est possible que vous n'ayez pas à payer les 58 \$ pour votre demande si vous répondez aux critères d'une [dispense de paiement des droits](#). 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. Poursuivez votre lecture pour savoir où obtenir une aide juridique.

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.

Porter sa cause devant la Cour divisionnaire peut être très coûteux. Si vous perdez le procès, vous pourriez être condamné à payer les frais juridiques de votre locateur, qui pourraient s'élever à des milliers de dollars.

Obtenez des conseils juridiques avant de vous rendre en cour.

Mon locateur ne m'a pas versé d'indemnité avant mon déménagement. 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 une formule N12, **et**
- que votre locateur ne vous a pas remis l'argent qu'il vous avait promis avant la date de résiliation sur la formule N12.

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 53 \$. Il est possible que vous n'ayez pas à payer les 53 \$ si vous répondez aux critères d'une dispense de frais. Pour savoir si vous répondez à ces critères, vous devez remplir la formule de [Demande de dispense du paiement des droits](#).

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 renseignements 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 directives 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,
- ✓ votre adresse électronique,
- ✓ un numéro de téléphone où vous joindre,
- ✓ le nom légal complet du locateur, son adresse, son numéro de téléphone et son adresse électronique.

Si vous n'êtes pas certain des coordonnées de votre locateur, une façon de trouver le nom et l'adresse de celui-ci consiste à 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 vous rendre au Service de registres à l'hôtel de ville ou au centre municipal local 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](#).

Dans la section de la Formule 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.

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. Étant donné que l'option de payer avec une dispense de paiement des droits n'est pas mentionnée sur la formule T1, communiquez avec

la Commission pour savoir comment utiliser correctement la dispense de paiement des droits.

Lorsque vous avez rempli la Formulaire T1 et que vous y avez joint tous les documents que vous voulez que la Commission examine, envoyez-les à la Commission par courriel, par la poste ou par service de messagerie au bureau de la Commission le plus proche. Vous pouvez également les déposer en personne dans un Centre ServiceOntario. Avant de vous rendre dans un Centre ServiceOntario, communiquez avec ses représentants pour vous assurer qu'ils acceptent les formulaires de la Commission.

La Commission prévoit d'ajouter la formule T1 à la liste des formulaires pouvant être déposés par l'entremise du portail. Vérifiez [le site Web de la Commission](#) pour obtenir les renseignements les plus récents.

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, après 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 53 \$. Il est possible que vous n'ayez pas à payer les 53 \$ pour votre demande si vous répondez aux critères d'une dispense de frais.

Vous devez présenter le formulaire T5 dans un délai d'**un an à compter de la date à laquelle vous avez déménagé**.

Comment remplir le formulaire T5?

Les Directives 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 directives 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 renseignements sur les endroits où obtenir une aide juridique.

Sur le formulaire T5, remplissez 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,
- ✓ votre adresse électronique,
- ✓ le nom légal complet du locateur, son adresse, son numéro de téléphone et son courriel, 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 consiste à 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 vous rendre au Service de registres à l'hôtel de ville ou au centre municipal local 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](#).

Dans la section de la Formule T5 qui indique « Motifs de la requête », cochez la case qui décrit le mieux votre situation et expliquez ce qui s'est passé. La Formule 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 35 000 \$. 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 de payer cette différence de loyer pour une période maximale d'un (1) 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 (indemnisation générale)**
 - Vous pouvez demander à la Commission d'ordonner au propriétaire de payer l'équivalent de 12 mois du dernier loyer qui vous a été facturé pour le logement. Vous devez indiquer à la Commission le montant que vous souhaitez que le propriétaire vous verse.
- **Mesure de redressement 6 (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 pouvez également demander à la Commission d'ordonner que vous soyez autorisé à réintégrer le logement locatif s'il n'a pas déjà été loué à quelqu'un d'autre.

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 1 sur 6, vous trouverez des renseignements sur la Demande d'adaptation ou de services en français.

- Si vous avez des besoins particuliers, vous pouvez remplir le formulaire [Demande d'adaptation](#) pour indiquer à la Commission le type d'aide 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 souffrez d'une incapacité susceptible de nuire à l'utilisation des services de la Commission, vous pouvez lui demander une aide 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. Étant donné que l'option de payer avec une dispense de paiement des droits n'est pas mentionnée sur la formule T5, communiquez avec la Commission pour savoir comment utiliser correctement la dispense de paiement des droits.

Lorsque vous avez rempli la Formulaire T5 et que vous y avez joint tous les documents que vous voulez que la Commission examine, envoyez-les en compagnie de votre demande de dispense de frais (s'il y a lieu) à la Commission par courriel, par la poste ou par service de messagerie au bureau de la Commission le plus proche. Vous pouvez également les déposer en personne dans un Centre ServiceOntario. Avant de vous rendre dans un Centre ServiceOntario, communiquez avec ses représentants pour vous assurer qu'ils

acceptent les formulaires de la Commission.

La Commission prévoit d'ajouter la formule T5 à la liste des formulaires pouvant être déposés par l'entremise du portail. Vérifiez le site Web de la Commission pour obtenir les renseignements les plus récents.

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

Une fois votre requête acceptée, la Commission fixe une date d'audience et vous envoie, ainsi qu'à votre propriétaire, une copie du formulaire T5 et de l'avis d'audience indiquant la date, l'heure et le lieu de l'audience.

Dans certains cas, la Commission pourrait vous ordonner de les remettre vous-même au locateur. La Commission vous indiquera quels sont les documents que vous devez signifier à votre locateur et à quel moment vous devez les lui fournir. Signifiez les documents dès que possible, mais au **plus tard à la date limite**. **Si vous ne suivez pas ces instructions, la Commission pourrait reporter l'audience ou rejeter votre requête.**

Après avoir signifié les documents à votre locateur, vous devez remplir le **Certificat de signification** et le remettre à la Commission.

Comme c'est vous qui avez présenté la requête, c'est vous qui serez entendu en premier lors de l'audience. Ce sera l'occasion de présenter vos preuves 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 ». Le membre de la Commission peut également poser des questions. Lorsque vous aurez terminé de témoigner, le locateur présentera sa version des faits. Vous pouvez ensuite contre-interroger le locateur et ses témoins et le membre de la Commission pourra 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 et le locateur recevrez sa décision définitive consignée dans une ordonnance par courrier ou par courriel ou par l'entremise du portail.

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 commis une erreur importante lors de sa prise de décision, vous pouvez déposer une requête auprès de cette dernière afin qu'elle révise votre ordonnance d'expulsion.

Pour demander une révision, remplissez un formulaire de [Demande de révision d'une ordonnance](#) et le remettre à l'Office. Vous devez déposer une demande dans un délai de **30 jours** à compter de la date de l'ordonnance. Le dépôt de cette demande coûte 58 \$, mais vous pourriez ne pas avoir à les payer si vous obtenez une [dispense de paiement des droits](#). Vous ne pouvez pas demander la révision d'une ordonnance de la Commission plus d'une fois. Vous devriez, par conséquent, demander conseil à un avocat avant de remplir le formulaire. Poursuivez votre lecture pour savoir où obtenir une aide juridique.

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.

Porter sa cause devant la Cour divisionnaire peut être très coûteux. Si vous perdez le procès, vous pourriez être condamné à payer les frais juridiques de votre locateur, qui pourraient s'élever à des milliers de dollars.

Obtenez des conseils juridiques 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 www.acto.ca.

Cliniques juridiques communautaires

Partout en Ontario, des cliniques juridiques offrent gratuitement des conseils juridiques aux personnes à faible revenu.

Communiquez avec la clinique juridique communautaire de votre région pour obtenir de l'aide sur la façon de régler des questions entre locataires et locateurs.

Pour trouver une clinique juridique communautaire dans votre région, consultez le site Web d'Aide juridique Ontario au www.legalaid.on.ca/fr/. Cliquez sur « Coordonnées », puis sur « Cliniques juridiques communautaires ». Vous pouvez également appeler Aide juridique Ontario :

Sans frais 1 800 668-8258
Région de Toronto416 979-1446
Sans frais ATS..... 1 866 641-8867
ATS, Région de Toronto416 598-8867

Autres sources de renseignements

Vous pouvez trouver des renseignements en ligne à l'intention des locataires à <http://www.yourlegalrights.on.ca/fr> et à <http://stepstojustice.ca/content/francais>.

À Toronto, vous pouvez également appeler la ligne d'aide aux locataires, au 416 921-9494, pour obtenir gratuitement de l'information et pour être aiguillé vers la clinique juridique de votre région.

Le site Web de la Commission de la location immobilière est le www.tribunalsontario.ca. Les formulaires, le portail et les renseignements sur la manière de communiquer avec la Commission sont disponibles sur ce site.

Pour communiquer avec la Commission par téléphone :

Sans frais : 1 888 332-3234

Toronto : 416 645-8080

ATS : Appelez le Service de relais Bell au 1 800 855-0511