

*Le Centre ontarien de défense des droits des locataires remercie le Centre canadien des droits au logement (CCDL) pour sa contribution à ce guide.*

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 tente d'augmenter mon loyer au-delà du taux légal d'augmentation des loyers?

*\*Ce guide ne couvre pas les parcs de maisons mobiles ni les zones résidentielles à baux fonciers.*

**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 cette fiche et les autres fiches-conseils à l'intention des locataires, rendez-vous sur <http://www.acto.ca>

**Droit applicable : Loi sur la location à usage d'habitation (articles 30, 116, 126, 127, 128, 129) et Règl. de l'Ont. 516/06 : Dispositions générales (parties III et IV)**

## Table des matières

|                                                                                                   |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>QU'EST-CE QU'UNE AUGMENTATION AU-DELÀ DU TAUX LÉGAL D'AUGMENTATION DES LOYERS?</b>             | <b>3</b>  |
| <b>QUAND UN PROPRIÉTAIRE PEUT-IL DEMANDER UNE AUGMENTATION DE LOYER SUPÉRIEURE AU TAUX LÉGAL?</b> | <b>3</b>  |
| 1. Dépenses d'investissement                                                                      | 4         |
| Nouvelles conventions de location                                                                 | 5         |
| Vie utile                                                                                         | 5         |
| Ascenseurs                                                                                        | 5         |
| 2. Taxes et redevances municipales                                                                | 6         |
| 3. Frais d'exploitation des services de sécurité                                                  | 6         |
| Plafond sur les augmentations supérieures au taux légal                                           | 7         |
| Coûts qui ne sont plus supportés                                                                  | 7         |
| <b>EXIGENCES PROCÉDURALES</b>                                                                     | <b>7</b>  |
| i) N1 : Formule d'avis d'augmentation de loyer :                                                  | 7         |
| ii) Requête L5                                                                                    | 8         |
| <b>PRÉPARATION D'UNE AUDIENCE CONCERNANT UNE AUGMENTATION SUPÉRIEURE AU TAUX LÉGAL</b>            | <b>8</b>  |
| Quels renseignements le locateur doit-il fournir dans la requête?                                 | 8         |
| Liste de contrôle des dépenses d'investissement :                                                 | 9         |
| Liste de contrôle des frais d'exploitation extraordinaires :                                      | 10        |
| Réviser l'annexe 1 et/ou l'annexe 2 de la requête L5                                              | 10        |
| Annexe 1 – Détails des frais d'exploitation                                                       | 10        |
| Annexe 2 – Détails des dépenses en immobilisations                                                | 11        |
| Réunir des preuves                                                                                | 11        |
| Établir une liste de contrôle                                                                     | 12        |
| Liste de contrôle générale pour la préparation de l'audience :                                    | 12        |
| Questions types sur les dépenses en immobilisations :                                             | 13        |
| Question type sur les frais d'exploitation extraordinaires :                                      | 15        |
| <b>MANQUEMENTS GRAVES</b>                                                                         | <b>15</b> |

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| QUE SE PASSE-T-IL LORS D'UNE AUDIENCE DE GESTION DES CAS? ..... | 15 |
| <i>Non-participation</i> .....                                  | 16 |
| <i>Ordonnances sur consentement et gestion des cas</i> .....    | 16 |
| QUE SE PASSE-T-IL LORS D'UNE AUDIENCE SUR LE FOND? .....        | 17 |
| QUE SE PASSE-T-IL APRÈS L'AUDIENCE? .....                       | 18 |
| OÙ PUIS-JE OBTENIR DE L'AIDE? .....                             | 18 |

## QU'EST-CE QU'UNE AUGMENTATION AU-DELÀ DU TAUX LÉGAL D'AUGMENTATION DES LOYERS?

Dans les cas où la *Loi sur la location à usage d'habitation* s'applique, le loyer d'une unité résidentielle peut être augmenté si au moins 12 mois se sont écoulés depuis la dernière augmentation de loyer ou la date de début de leur location. Chaque année, le gouvernement de l'Ontario fixe un [taux légal d'augmentation des loyers](#) – un pourcentage par lequel votre propriétaire est autorisé à augmenter le loyer dans les unités à loyer contrôlé.

Le taux légal ne s'applique pas aux nouveaux bâtiments, aux ajouts aux bâtiments existants et à la plupart des nouveaux appartements en sous-sol qui sont occupés pour la première fois à des fins résidentielles après le 15 novembre 2018.

Dans certaines circonstances, votre locateur peut demander à la Commission de la location immobilière (« CLI ») d'augmenter le loyer au-delà du montant recommandé. Ce guide a pour but de vous donner un aperçu détaillé de ce qui vous attend si vous avez reçu une formule N1 – Avis d'augmentation de loyer pour une augmentation supérieure au taux légal ou une formule L5 – Requête en augmentation de loyer supérieure au taux légal.

## QUAND UN PROPRIÉTAIRE PEUT-IL DEMANDER UNE AUGMENTATION DE LOYER SUPÉRIEURE AU TAUX LÉGAL?

Un locateur peut demander une augmentation de loyer supérieure au taux légal pour l'une des raisons suivantes :

1. **Dépenses d'investissement** : Le locateur a effectué des rénovations, des réparations, des remplacements ou des ajouts extraordinaires ou importants à l'immeuble ou à des unités individuelles.

2. **Taxes et redevances municipales** : Les coûts du propriétaire pour les taxes municipales et/ou les services publics (chauffage, eau et électricité combinés) ont augmenté d'un montant « extraordinaire ».
3. **Frais d'exploitation des services de sécurité** : Les coûts des services de sécurité du locateur ont augmenté ou le locateur a commencé à fournir des services de sécurité pour la première fois.

## 1. Dépenses d'investissement

La *Loi sur la location à usage d'habitation* définit les circonstances dans lesquelles un propriétaire peut demander une augmentation supérieure au taux légal pour les dépenses d'investissement dans l'[article 126](#). Une dépense en capital est une dépense engagée pour une rénovation, une réparation, un remplacement ou une nouvelle addition extraordinaires ou importants, dont l'avantage escompté est d'au moins cinq ans.

Il peut s'agir de travaux qui :

- sont nécessaires pour protéger ou restaurer l'intégrité physique de l'immeuble d'habitation ou d'une partie de celui-ci;
- sont nécessaires pour se conformer aux normes de réparation et d'entretien prévues par la *Loi sur la location à usage d'habitation* (ordonnance de la CLI ou ordre de travail municipal);
- sont nécessaires pour maintenir la fourniture d'un système de plomberie, de chauffage, de mécanique, d'électricité, de ventilation ou de climatisation;
- permettent l'accès aux personnes handicapées,
- font la promotion de la conservation de l'énergie ou de l'eau; ou
- maintiennent ou améliorent la sécurité du complexe résidentiel.

Remarque : Une réparation n'est pas admissible en tant que dépense en immobilisations si elle n'est pas nécessaire, à moins qu'elle ne favorise l'accès des personnes handicapées, l'économie d'énergie ou d'eau, ou la sécurité.

Les dépenses en immobilisations n'incluent pas :

- les travaux esthétiques;
- les travaux d'entretien réguliers ou de routine; ou
- les travaux destinés à rehausser le niveau de prestige ou de luxe offert par le complexe.

## Nouvelles conventions de location

Si une nouvelle convention de location est entrée en vigueur après l'achèvement des dépenses en immobilisations, l'augmentation de loyer pour les dépenses en immobilisations ne s'applique pas au logement locatif de ce locataire. De même, si le propriétaire obtient gain de cause et que la CLI ordonne une augmentation de loyer, cette augmentation ne peut être imputée à un locataire qui a emménagé dans le logement après la date limite fixée par le locateur pour le dépôt de sa demande d'augmentation supérieure au taux légal. Le locateur doit déposer la requête L5 au plus tard 90 jours avant la date d'entrée en vigueur de la première augmentation de loyer prévue dans la requête.

## Vie utile

La durée de vie utile représente le nombre estimé d'années pendant lesquelles les dépenses en immobilisations doivent durer ou profiter au complexe. Le règlement de l'Ontario 516/06 ([Règl. de l'Ont. 516/06](#)) définit le [test](#) pour déterminer la durée de vie utile d'une dépense d'investissement et fournit une [annexe](#) dressant la liste de la durée de vie utile des articles et des travaux. Si la durée de vie utile de travaux effectués ou d'un article acheté ne peut être déterminée selon ces règles, la durée de vie utile généralement acceptée des travaux ou de l'article servira de durée de vie utile.

Que la CLI doive procéder à une détermination ou que la durée de vie utile soit mentionnée dans les règles, celle-ci est toujours supérieure à 10 ans. Lorsqu'une ordonnance d'augmentation supérieure au taux légal comprend plusieurs dépenses en immobilisations admissibles ayant des durées de vie utile différentes, une durée de vie utile totale pondérée doit être calculée pour toutes les dépenses en immobilisations.

## Ascenseurs

Si votre locateur a reçu l'ordre d'effectuer des travaux ou des réparations, ou de remplacer des ascenseurs dans le complexe résidentiel, il se peut que sa demande d'augmentation supérieure au taux légal doive inclure des renseignements précis relatifs à ces travaux.

Toutes les demandes d'augmentation supérieure au taux légal présentées à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 doivent inclure un résumé des éléments figurant dans les

autorisations de travail ou les ordres émis en vertu de l'article 21 de la *Loi de 2000 sur les normes techniques et la sécurité*. Le résumé doit inclure :

- 1) une description des travaux commandés;
- 2) la personne ou l'entité qui a commandé ces travaux;
- 3) la date de mise en conformité précisée;
- 4) le nom de la personne qui a commandé les travaux et la date à laquelle ils ont été commandés.

Votre locateur doit joindre le résumé à la demande, même si la date de mise en conformité fixée dans l'ordonnance d'exécution des travaux n'a pas encore pris fin.

Si les travaux ont été commandés par la CLI et restent incomplets, on doit également inclure une liste des travaux incomplets.

## 2. Taxes et redevances municipales

Le [Règl. de l'Ont. 516/06](#) stipule que le locateur peut demander une augmentation supérieure au taux légal si les taxes municipales ont augmenté d'un montant extraordinaire. Le terme « extraordinaire » est calculé en multipliant le taux légal d'augmentation des loyers permis par la province pour l'année au cours de laquelle la requête prendra effet, par 50 % du montant du taux légal, et en additionnant les deux.

**Exemple :** En 2023, le taux légal d'augmentation des loyers permis par la province est de 2,5 %.

$$\begin{aligned} 2,5 \% \times 0,50 (50 \%) &= 1,25 \% \\ 2,5 \% \times 1,25 \% &= 3,75 \% \end{aligned}$$

Une augmentation extraordinaire pour 2023 serait supérieure à 3,75 %.

## 3. Frais d'exploitation des services de sécurité

Le locateur peut demander une augmentation supérieure au taux légal si les coûts de ses services de sécurité ont augmenté ou s'il a commencé à fournir des services de sécurité. Le [Règl. de l'Ont. 516/06](#) définit le calcul permettant de déterminer le pourcentage d'augmentation autorisé pour les services de sécurité.

Pour pouvoir appliquer une augmentation supérieure au taux légal, les services de sécurité ne peuvent pas être fournis par un employé du locateur et le service décrit dans la formule L5 doit toujours exister au moment de l'audience. Les coûts de démarrage et les augmentations des coûts d'exploitation peuvent tous deux être autorisés.

### **Plafond sur les augmentations supérieures au taux légal**

Les augmentations basées sur les dépenses en immobilisations admissibles ou les frais d'exploitation liés aux services de sécurité ne peuvent être supérieures à 3 % par an, mais peuvent être étalées sur une période maximale de trois ans. Toutefois, il n'y a pas de limite au montant que votre locateur peut demander pour augmenter le loyer au-delà du taux légal en cas d'augmentation extraordinaire du coût des taxes et des redevances municipales.

### **Coûts qui ne sont plus supportés**

Si la CLI émet une ordonnance pour des augmentations extraordinaires des coûts des services publics, le locateur est tenu de fournir des renseignements au locataire sur ces coûts et de réduire le loyer si les coûts des services publics diminuent.

L'[article 35](#) du [Règl. de l'Ont. 516/06](#) fournit des détails sur les renseignements que votre locateur est tenu de vous fournir dans cette situation.

Lorsque la durée de vie utile prévue d'une dépense en immobilisations est terminée, le loyer de tout locataire concerné par une ordonnance d'augmentation supérieure au taux légal et qui continue à occuper son logement est réduit du pourcentage autorisé pour cette dépense. Cela sera également expliqué dans l'ordonnance de la CLI.

## **EXIGENCES PROCÉDURALES**

### **i) N1 : Formule d'avis d'augmentation de loyer :**

Si un propriétaire veut augmenter le loyer au-delà du [taux légal d'augmentation des loyers](#) de l'Ontario, il doit d'abord vous donner un préavis d'au moins 90 jours. Le locateur doit vous signifier la formule [N1 : Avis d'augmentation de loyer](#), en cochant la case « Cette augmentation de loyer est d'un pourcentage supérieur au taux légal ».

Bien que vous ne soyez pas tenu de payer l'intégralité de l'augmentation de loyer demandée par le locateur, à moins que la CLI n'approuve le montant et qu'une ordonnance ne soit émise, vous devez payer votre loyer normal plus l'augmentation permise par le taux légal pour l'année civile. Vous pouvez consulter [ce site Web](#) pour savoir comment calculer ce montant.

Si le propriétaire obtient gain de cause et que la CLI rend une ordonnance, vous pourriez être redevable de tout ou d'une partie de l'augmentation permise par le taux légal indiquée dans la formule N1. Voilà pourquoi il peut être utile de mettre de côté la différence entre les deux montants jusqu'à ce que la CLI rende une ordonnance. Si l'augmentation supérieure au taux légal est approuvée, l'ordonnance expliquera le pourcentage d'augmentation auquel le locateur a droit et la date à laquelle il peut commencer à facturer cette augmentation.

## **ii) Requête L5**

Une formule *L5 : Requête en augmentation de loyer supérieure au taux légal* est la requête de la CLI que votre locateur doit soumettre pour recevoir l'approbation pour l'augmentation supérieure au taux légal. Une fois que votre locateur vous a signifié la formule N1, il vous signifiera cette requête et la déposera auprès de la CLI.

Quelques points à prendre en compte :

- Avez-vous la requête L5 et l'avis d'audience?
  - Le locateur vous a-t-il remis une copie de la requête L5 et de l'avis d'audience au moins 30 jours avant la date de l'audience?
  - Votre unité figure-t-elle dans la formule L5?
  - Le locateur a-t-il présenté la formule L5 90 jours avant la première augmentation de loyer prévue dans la requête?
  - La dépense en immobilisations a-t-elle été réalisée dans les 18 mois précédant la présentation de la requête?

## **PRÉPARATION D'UNE AUDIENCE CONCERNANT UNE AUGMENTATION SUPÉRIEURE AU TAUX LÉGAL**

### **Quels renseignements le locateur doit-il fournir dans la requête?**

Lorsque vous recevez une requête L5, vous devez l'examiner attentivement et demander au locateur une copie de ses preuves. Le locateur doit fournir des

instructions aux locataires sur la manière dont ils peuvent avoir accès aux documents, au matériel et aux éléments de preuve. Cela peut inclure :

- Fournir au locataire un disque compact contenant des copies des documents;
- Envoyer par courrier électronique une copie PDF au locataire qui en fait la demande;
- Mettre à disposition des copies des documents dans le bureau du locateur; ou
- Le locataire et le locateur peuvent convenir que le locateur fournira une version photocopiée des documents et ne facturera pas plus que le coût raisonnable de la photocopie des documents.

Si la requête concerne des dépenses en immobilisations, le locateur doit fournir des preuves de ces dépenses, telles que des preuves des coûts, des factures, des subventions et d'autres détails. Les travaux doivent avoir été effectués dans les 18 mois précédant la présentation de la requête L5.

#### **Liste de contrôle des dépenses d'investissement :**

- L'article faisant l'objet de la requête est-il une dépense en immobilisations admissible?
- Les dépenses en immobilisations déclarées impliquent-elles des « réparations » ou des « rénovations » inutiles ou de nature purement esthétique?
- Les réparations ont-elles été effectuées dans le cadre d'une opération sans lien de dépendance?
  - Lorsque les dépenses ont été effectuées au profit d'une personne ayant un lien de dépendance avec le locateur, la CLI ne prend en compte que la partie du coût du locateur qui est inférieure ou égale au coût d'une transaction similaire sur le marché.
  - Si le locateur demande le remboursement de son propre travail, la CLI ne prendra en compte que la partie du coût inférieure ou égale au montant qu'une personne exerçant une activité professionnelle dans ce domaine facturerait.
  - Les locataires peuvent exiger que le locateur prouve que le coût était juste, par exemple en fournissant des devis pour des travaux comparables effectués par d'autres entrepreneurs.
- Les travaux consistaient-ils en des réparations majeures et non en des travaux d'entretien mineurs (p. ex., de nouvelles poubelles, des cendriers, des lumières de Noël, etc.)?
- Le dossier contient-il des factures définitives pour le travail effectué (et pas seulement des devis)?

- Toutes les factures semblent-elles légitimes et le travail est-il entièrement détaillé sur les factures?
- Les travaux ont-ils été payés (factures estampillées ou autres preuves de paiement)?
- Le locateur a-t-il indiqué s'il bénéficiait d'une subvention ou d'une aide du gouvernement?
- Le propriétaire a-t-il reçu des produits de la récupération ou de la revente de certains articles?

#### **Liste de contrôle des frais d'exploitation extraordinaires :**

- Le dossier contient-il des factures couvrant toutes les périodes pertinentes de l'année de référence et de l'année de base?
- Toutes les factures ont-elles été payées?
- Le montant réclamé par le locateur inclut-il les frais de retard de paiement?
  - Les calculs doivent exclure toute pénalité, tout intérêt ou tous les autres frais similaires en cas de retard de paiement.
- Le total de l'année de référence peut-il être augmenté et/ou le total de l'année de base abaissé afin de réduire l'augmentation de loyer permise?

#### **Réviser l'annexe 1 et/ou l'annexe 2 de la requête L5**

##### **Annexe 1 – Détails des frais d'exploitation**

(exemples : gaz, électricité, eau, taxes municipales, services de sécurité) (3 pages)

- Toutes les cases appropriées de la formule sont-elles cochées?
- Le locateur a-t-il fourni des renseignements sur l'année de référence et l'année de base pour les augmentations demandées?
  - Pour déterminer les augmentations de loyer dues à une augmentation extraordinaire du coût des taxes et des redevances municipales, on entend par année de base la dernière année achevée précédant immédiatement le jour qui précède de 90 jours la date d'entrée en vigueur de la première augmentation de loyer envisagée;
  - Pour déterminer les augmentations de loyer dues à une augmentation extraordinaire du coût des services publics ou des frais d'exploitation des services de sécurité, on entend par année de base la période comptable annuelle d'un an la plus récente achevée au plus tard le 90<sup>e</sup> jour précédant la date d'entrée en vigueur de la première augmentation de loyer prévue.

- L'année de référence est la période de 12 mois précédant immédiatement l'année de base.
- Le locateur a-t-il fourni des totaux corrects pour toutes les dépenses de services publics sur la formule?
- Le locateur a-t-il joint des preuves des coûts et du paiement de tous les coûts (factures, reçus, chèques encaissés)?
- Le locateur a-t-il fait état d'une aide financière, d'un rabais ou d'un remboursement?

## Annexe 2 – Détails des dépenses en immobilisations

- Toutes les cases appropriées de la formule sont-elles cochées?
- Le locateur a-t-il fourni des renseignements détaillés sur les dépenses en immobilisations?
- Tous les travaux ont-ils été réalisés au cours de la période de 18 mois se terminant 90 jours avant la date d'entrée en vigueur de la première augmentation?
- Si les dépenses déclarées comprennent de nouveaux réfrigérateurs, cuisinières ou appareils électroménagers, le locateur a-t-il fourni une liste des appartements qui ont effectivement reçu de nouveaux appareils?
- Le locateur a-t-il joint des preuves des coûts et des paiements (factures, reçus, chèques encaissés)?
- Le locateur a-t-il fait état d'une aide financière, d'un rabais ou d'un remboursement?

## Réunir des preuves

Existe-t-il des problèmes d'entretien ou des ordres de travail graves ou en suspens? Dans l'affirmative, dressez une liste des problèmes d'entretien graves et persistants dans le(s) logement(s) et le complexe. Les problèmes d'entretien régulier ou de routine ne sont pas admissibles. Rassemblez des preuves telles que des ordres de travail, des demandes d'entretien ou des copies de lettres adressées au locateur pour demander des réparations ou des travaux d'entretien, toute communication écrite avec le locateur au sujet des demandes d'entretien, des photos ou des vidéos des problèmes d'entretien.

Discutez avec d'autres locataires de l'immeuble – les autres locataires ont-ils connaissance de problèmes d'entretien graves et persistants ou d'ordres de travail en suspens?

Vérifiez s'il existe des ordres de travail en suspens émanant du service municipal des normes foncières, du service d'incendie, du service de santé publique ou de tout ordre émis par la CLI concernant les réparations et l'entretien.

### **Établir une liste de contrôle**

Vous trouverez ci-dessous quelques exemples de listes de contrôle. Ils ne sont pas exhaustifs.

#### **Liste de contrôle générale pour la préparation de l'audience :**

- Obtenez une copie des preuves fournies par le locateur.
  - Existe-t-il une liste détaillée des coûts de rénovation et des détails des paiements pour chaque dépense en immobilisations?
  - Effectuez des recherches sur les fournisseurs du locateur : les entreprises sont-elles réputées? Sont-ils indépendants du locateur?
  - Existe-t-il des dépenses ou des articles inadmissibles achevés en dehors de la période de 18 mois?
- Examinez l'avis N1 et la requête L5 pour vous assurer du respect des exigences procédurales.
- Discutez avec les autres locataires de l'immeuble. Dressez une liste des problèmes d'entretien graves et persistants dans le(s) logement(s) et le complexe.
  - Depuis combien de temps les gens habitent-ils à cet endroit? Connaît-on l'histoire du bâtiment, en particulier l'historique en matière d'entretien? A-t-on des photos du bâtiment ou des travaux effectués avant l'achèvement des travaux réalisés par le locateur? (comparez les photos avant et après)
  - Rassemblez des preuves pour démontrer que le locateur n'a pas effectué les réparations ou les travaux d'entretien grave demandés.
- Communiquez avec votre clinique juridique locale pour obtenir des conseils juridiques sommaires.
- Trouvez deux locataires qui peuvent souhaiter s'exprimer au nom du groupe. Existe-t-il un locataire de longue date qui puisse témoigner de l'état du bâtiment avant les travaux?
- Faites un résumé des points litigieux et des questions que vous souhaitez poser au locateur lors de l'audience (applicable en cas d'audience par vidéoconférence).

## **Questions types sur les dépenses en immobilisations :**

Le locateur a-t-il apporté des renseignements à l'appui de sa requête lors de l'audience?

- Le locateur a-t-il apporté à l'audience une liste détaillée des loyers exigés dans l'immeuble?
- Si le locateur déclare des dépenses pour de nouveaux réfrigérateurs et cuisinières ou d'autres appareils, la requête contient-elle une liste des appartements qui ont reçu ces électroménagers?
  - Dans le cas contraire, pourquoi pas?
  - Dans le cas contraire, le locateur a-t-il apporté une telle liste à l'audience?

S'agit-il d'une réparation majeure ou d'un entretien mineur?

- Le travail était-il de nature purement esthétique?
- Le travail était-il de nature structurelle?
- Le travail était-il strictement nécessaire?
- Les travaux étaient-ils uniquement destinés à améliorer la valeur de vente de l'immeuble?

Les réparations ou améliorations sont-elles nécessaires?

- Les travaux étaient-ils vraiment nécessaires à l'intégrité physique de l'immeuble?
  - Le locateur en a-t-il la preuve? (par exemple, des rapports de l'entrepreneur, des rapports d'ingénierie)
- Le travail était-il vraiment nécessaire pour le respect des normes de santé, d'entretien ou d'autres normes de sécurité?
  - Le locateur peut-il fournir des copies des ordres de travail municipaux ou des ordonnances de la CLI concernant les réparations?
- Le locateur peut-il fournir d'autres preuves objectives que les travaux étaient nécessaires?
- Les travaux étaient-ils vraiment nécessaires pour entretenir les systèmes mécaniques, électriques, de plomberie, de chauffage, de ventilation ou de climatisation?
  - Le locateur peut-il en fournir des preuves objectives (p. ex., des ordres de travail municipaux, des ordonnances de la CLI, des évaluations)?
- Les travaux étaient-ils vraiment nécessaires pour favoriser l'accès des personnes handicapées?
- Les travaux étaient-ils vraiment nécessaires pour promouvoir la conservation de l'eau ou de l'énergie?
  - Le locateur peut-il en fournir des preuves objectives?

- Les travaux étaient-ils vraiment nécessaires pour maintenir ou améliorer la sécurité de l'immeuble?
- Quand a-t-on effectué ce type de travaux pour la dernière fois dans l'immeuble?
- Si des électroménagers sont réclamés, combien et dans quelles unités ont-ils été remplacés?
  - Quand les électroménagers ont-ils été remplacés pour la dernière fois?

Les travaux ont-ils été réalisés dans le cadre d'un lien de dépendance ou non?

- Qui a apporté les améliorations ou les rénovations OU quelle entreprise a effectué les travaux?
- Les personnes qui ont effectué les travaux ont-elles un lien de parenté avec le locateur?
- L'entreprise qui a effectué les travaux appartient-elle au locateur?
- L'entreprise qui a effectué les travaux appartient-elle à un parent ou à un ami du locateur?

Quand les travaux ont-ils été effectués et payés?

- Quand les travaux ont-ils commencé?
- Quand les travaux ont-ils pris fin?
- Tous les travaux ont-ils été payés?
- Si tous les travaux n'ont pas été payés, combien reste-t-il à payer pour les travaux?
- Les travaux ont-ils été achevés plus de 90 jours avant la première date à laquelle le locateur souhaite augmenter le loyer?
- Les travaux ont-ils été payés plus de 90 jours avant la première date à laquelle le locateur souhaite augmenter le loyer?

Le coût devrait-il être réduit?

- Le locateur a-t-il bénéficié de subventions ou d'aides gouvernementales?
- Ont-elles été correctement comptabilisées?
- Y a-t-il eu des produits de la récupération ou de la revente de certains articles?

Faut-il ordonner une augmentation de loyer?

- Le locateur a-t-il des amendes à payer à la CLI?
- Le locateur a-t-il des ordres de travail en suspens?

### Question type sur les frais d'exploitation extraordinaires :

- Les factures fournies par le locateur comportent-elles des frais de retard ou d'autres pénalités?
- Le locateur a-t-il reçu des remises de la part de la compagnie de services publics après l'année de base pour des dépenses effectuées au cours de l'année de base?
- Le locateur a-t-il bénéficié de subventions ou d'aides gouvernementales?
- Ont-elles été correctement comptabilisées?
- Y a-t-il eu des produits de la récupération ou de la revente de certains articles?

### MANQUEMENTS GRAVES

Les manquements graves sont des problèmes d'entretien actuels, continus et non réglés – les problèmes d'entretien courants ou de routine ne sont pas considérés comme graves.

La CLI examinera un certain nombre de facteurs pour déterminer s'il s'agit d'une violation grave, tels que :

- La gravité des problèmes d'entretien;
- L'existence ou non des problèmes au moment de la demande d'augmentation supérieure au taux légal;
- Si le locateur est conscient des problèmes et a fait des efforts adéquats pour les réparer;
- S'il y a accumulation de nombreux problèmes d'entretien.

Les [paragraphe 126\(12\), \(12.1\), \(13\)](#) de la *Loi sur la location à usage d'habitation* stipulent que si la CLI estime que le locateur a commis un manquement grave, elle doit ou bien rejeter la demande d'augmentation supérieure au taux légal concernant ce logement locatif, ou bien ordonner que le loyer n'augmente pas jusqu'à ce que le locateur ait démontré que les problèmes sont réglés et qu'il dépose une motion auprès de la CLI.

### QUE SE PASSE-T-IL LORS D'UNE AUDIENCE DE GESTION DES CAS?

Une audience de gestion des cas peut être la première étape pour constater si les parties peuvent parvenir à une résolution. Si on en prévoit une, votre avis d'audience indiquera qu'il s'agit d'une « audience de gestion des cas ». L'avis d'audience vous indiquera la date limite de dépôt des preuves et vous donnera des instructions sur la manière de les déposer. Examinez votre avis d'audience pour vous assurer du respect de tous les délais.

Dans le cadre d'une audience de gestion des cas, le locateur et les locataires rencontrent un agent de règlement des différends (ARD), ou un médiateur de la Commission, pour discuter de la demande et voir si les parties peuvent réduire ou régler la requête par accord. L'ARD aidera les parties à trouver et à discuter des problèmes qu'elles peuvent rencontrer et les aidera à trouver leurs propres solutions et à parvenir à un accord qui résout la demande. Par exemple, les parties peuvent se mettre d'accord pour réduire le montant de l'augmentation demandée par le locateur. Les locataires peuvent avoir plus de chances d'obtenir du locateur qu'il accepte de réduire le montant dans le cadre d'une audience de gestion des cas que dans le cadre d'une audience sur le fond.

### ***Non-participation***

Alors que la requête du locateur peut être rejetée comme abandonnée si le locateur n'assiste pas à l'audience de gestion des cas, un locataire qui n'y assiste pas peut être considéré comme acceptant tous les faits et toutes les revendications contenus dans la requête. Les locataires qui ne se présentent pas à une audience de gestion des cas peuvent ne pas recevoir d'avis subséquent à l'égard de leur requête. Enfin, si une ordonnance est délivrée lors de l'audience de gestion des cas, elle lie tous les locataires énumérés dans la requête. Cela signifie que les locataires qui ne participent pas à cette audience sont liés aux conditions convenues par ceux qui y ont participé.

### ***Ordonnances sur consentement et gestion des cas***

Si l'audience de gestion des cas permet de régler la requête, la CLI émettra une ordonnance sur consentement sur la base des conditions convenues entre les parties. Une ordonnance sur consentement pour une augmentation ne peut pas être supérieure au montant que le locateur a demandé à l'origine.

Si l'audience de gestion des cas ne règle pas la requête, l'ARD peut émettre une ordonnance provisoire (ordonnance de gestion des cas) pour aider les parties et la

CLI à tenir une audience plus efficace et plus rapide. Une ordonnance de gestion des cas peut notamment permettre :

- a. de désigner et de simplifier les enjeux de la dispute;
- b. de relever les faits ou les éléments de preuve convenus;
- c. de fixer les dates des étapes ultérieures de la procédure.

Si l'audience de gestion des cas ne règle pas la requête, une audience sur le fond est ensuite fixée.

### **QUE SE PASSE-T-IL LORS D'UNE AUDIENCE SUR LE FOND?**

L'audience sur le fond peut se dérouler par écrit ou par vidéoconférence (sur la plateforme Zoom). L'avis d'audience établira les dates limites pour la présentation de preuves ou d'une réponse.

Les locataires non participants sont liés par la décision prise par la CLI. La CLI imposera une décision après avoir entendu le locateur et les locataires qui ont assisté à l'audience ou qui ont soumis des preuves à temps.

Dans le contexte d'une audience écrite, le membre examinera toutes les preuves et les réponses du locateur et des locataires qui ont soumis des documents. Les parties recevront la décision définitive par écrit.

Lors d'une audience par vidéoconférence, le locateur a d'abord la possibilité d'expliquer au membre pourquoi il devrait se voir accorder une augmentation de loyer supérieure au taux légal. Le locateur (ou son représentant) expliquera les travaux d'investissement qu'il a effectués et/ou les types d'augmentation des frais d'exploitation qu'il a vécus. Ils témoigneront et appelleront leurs éventuels témoins. Les locataires peuvent alors poser au locateur et aux témoins du locateur toutes les questions qu'ils souhaitent pour clarifier un point, obtenir plus de détails ou signaler un problème éventuel.

Les locataires pourront alors présenter leur point de vue et fournir toute preuve à l'appui de leurs affirmations, en plus d'appeler les témoins éventuels. Une fois que les locataires ont terminé, le locateur peut interroger le(s) locataire(s) et leurs témoins. Au cours de l'audience, le membre peut également poser des questions aux parties ou à leurs témoins.

Après avoir fini de présenter leurs preuves et leurs arguments, le locateur et les locataires peuvent présenter leurs déclarations finales pour résumer leurs positions. Ils peuvent également révéler au membre ce que, selon eux, la décision devrait être sur la base des preuves fournies lors de l'audience. Les parties recevront la décision définitive par écrit.

## QUE SE PASSE-T-IL APRÈS L'AUDIENCE?

Attendez de recevoir une copie de l'ordonnance. En cas d'approbation de l'audience supérieure au taux légal, l'ordonnance expliquera le montant de l'approbation et la date à laquelle le locateur peut commencer à percevoir les paiements.

## OÙ PUIS-JE OBTENIR DE L'AIDE?

- [Cliniques juridiques communautaires](#) – trouvez votre clinique juridique locale en fonction de votre code postal
- [Centre canadien des droits au logement \(CCDL\)](#) (en anglais seulement)
  - Posez des questions au sujet : du [Toronto Tenant Support Program](#) (en anglais seulement)
- de la [Federation of Metro Tenants' Associations](#) (en anglais seulement)
- Communiquez avec votre [député provincial](#)
- [ACORN Canada](#)
  - Plus particulièrement, recherchez votre section régionale, telle que [Toronto ACORN](#).
- [Property Standards – City of Toronto](#)
- Ligne directrice sur l'augmentation de loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal de la CLI : [Requêtes en augmentation du loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal](#)

**Dossier de la CLI N° NOL-04923 (29 janvier 2009; Cormier) [CRO n° HOU-D-09499]**

- Décision dans le cadre de laquelle le membre a suivi l'art. 126(13) de la *Loi sur la location à usage d'habitation* [une disposition sur le manquement grave de l'augmentation supérieure au taux légal], empêchant le propriétaire d'augmenter le loyer des locataires qui avaient des problèmes d'entretien jusqu'à ce que toutes les réparations précises à leurs unités soient terminées.

**Dossier de la CLI N° TSL-49263-14 (17 novembre 2014; Savoie), [CRO N° HOU-D-09970]**

- L'amélioration apportée aux immobilisations ayant une composante esthétique inhérente, le test consistait à déterminer si les travaux étaient de nature « essentiellement esthétique ». Le remplacement des balcons a assuré l'intégrité des dalles de béton et a remédié à la rouille des garde-corps.

***Helberg Properties Limited v. Caldwell***, 2015 ONSC 7863, [2015] O.J. N° 6931 (QL), 2015 ONSC 7863 (CanLII), Dossier N° 579/14 (Div. Ct.) (Sachs, Wilton-Siegel et Mulligan JJ. [CRO N° HOU-D-09971])

***Houston v. 530675 Ontario***, 2017 ONSC 6419, [2017] O.J. No. 6386 (QL), 2017 ONSC 6419 (CanLII), Dossier N° DC-17-828 (Div. Ct.) (Spies, Quigley and Ellies JJ.) (sub nom. *Houston v. 530675 Ontario Ltd. (c.o.b. Mayfield Estates LP)* [CRO N° HOU-D-10888])

- La CLI a estimé que les frais payés à la municipalité pour l'obtention d'un permis autorisant les logements locatifs et à l'Electrical Standards Authority (ESA) pour l'obtention d'un certificat d'inspection, une exigence du permis, devaient être considérés comme faisant partie d'une augmentation extraordinaire des taxes et des redevances municipales. La Cour divisionnaire a statué que la définition des taxes municipales était suffisamment large pour englober les redevances payées à des tiers, en l'occurrence l'ESA. Elle a également statué que les taxes et redevances municipales étaient définies par l'autorité en vertu de laquelle elles étaient imposées.

***IMH Pool VI LP v. [Tenants]*** (24 février 2017; Rodrigues), Dossier N° TSL-67904-15 (LTB) [CRO N° HOU-D-10577]

- Le seul témoin de LL était son responsable des dépenses en immobilisations, un employé récemment embauché. En contre-interrogatoire, il n'a pas été en mesure d'expliquer quels travaux de rénovation intérieure avaient été effectués sur les factures en question. Il ne sait pas dans quel état se trouvaient les parties communes avant les travaux de rénovation et de remplacement.
- Raisons : En général, si une dépense en immobilisations doit remplacer un bien qui n'a pas besoin d'être remplacé, elle n'est pas « admissible », bien que la CLI puisse autoriser les dépenses en immobilisations qui favorisent l'accès des personnes handicapées, les économies d'énergie ou d'eau, ou la sécurité. La définition réglementaire des « dépenses en immobilisations » excluait également les travaux de routine entrepris sur une base régulière ou les travaux de nature essentiellement esthétique.

- LL doit expliquer pourquoi il était plus rentable de remplacer un article plutôt que de l'entretenir dans le cadre d'un programme d'entretien courant et non d'une dépense en immobilisations.

***Northview Apartment Reit v. [Tenants]*** (17 avril 2018; Whittick), Dossier N° TEL-72869-16 (CLI) [CRO N° HOU-D-10990]