



Présentation : Annexe 4 du projet de loi  184 – Modifications proposées à la *Loi de 2006 sur la location à usage d’habitation*

Le 26 juin 2020

Centre ontarien de défense des droits des locataires  
55, avenue University,   
Toronto (Ontario) M5J 2H7

Table des matières

[A. Qui nous sommes..........................................................................................................................................1](#_page_5_0)

[B. La précarité du logement des locataires ontariens.......................................................................1](#_page_5_0)

[C. La législation face à un marché locatif difficile...............................................................................................2](#_page_11_0)

[D. Le maintien en logement des personnes doit demeurer la priorité absolue ................................................2](#_page_11_0)

[E. Lacunes de l’annexe 4 du projet de loi 184............................................................................................3](#_page_13_0)

[1. Le recouvrement des dettes après la location ne doit pas être ajouté à la charge de travail de la CLI (articles 18 à 21, 28 et 29) …………………………………………………………………………………………………………………….....3](#_page_13_0)

[2. La proposition de règlement extrajudiciaire des différends présente d’importantes lacunes (articles 30 et 31)..................................................................................................................................................................4](#_page_15_0)

[3. Les dispositions relatives aux locataires confrontés à des expulsions sans faute sont inadéquates (articles 5, 6, 7)..............................................................................................................................................5](#_page_17_0)

[4. Les moyens de défense contre les réclamations pour retards de loyer ne devraient pas être davantage restreints (article 16)..........................................................................................................................7](#_page_21_0)

[5. Les avis aux locataires concernant le loyer et les coûts des services publics ne doivent pas être atténués ni supprimés (articles 24](#_page_23_0)

[et 25)..............................................................................................................................................8](#_page_23_0)

[F. Modifications à la LLUH après la COVID ....................................................................8](#_page_23_0)

[1. Prolonger le moratoire sur les évictions et trouver de vraies solutions ..............................8](#_page_23_0)

[2. Rétablir un contrôle efficace des loyers ............................................................................9](#_page_25_0)

[3. Lancer une consultation permanente et significative sur les politiques du logement .............................................10](#_page_27_0)

[G. Conclusion ..............................................................................................................11](#_page_29_0)

[SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS ......................................................................................12](#_page_31_0)

**Recommandations** **sur l’annexe 4** **du projet de loi** **184 – Modifications** **proposées** **à** **la** ***Loi de 2006******sur la location******à usage d’habitation***

ENVOYÉ PAR COURRIEL À [comm-socialpolicy@ola.org](mailto:comm-socialpolicy@ola.org)

À : Comité permanent de la politique sociale  
a/s de Tonia Grannum, greffière du comité

99, rue Wellesley Ouest,   
bureau 1405, édifice Whitney  
Queen’s Park,   
Toronto (Ontario) M7A 1A2

**A.** **Qui** **nous** **sommes**

Le Centre ontarien de défense des droits des locataires (le Centre) est un organisme juridique communautaire financé par Aide juridique Ontario, dont le mandat provincial est d’aider les Ontariens à faible revenu à résoudre leurs problèmes de logement par la prestation de conseils juridiques, la représentation par un avocat, la réforme du droit et l’éducation juridique du public. Nous coordonnons également le programme d’avocats de service en droit du logement à la Commission de la location immobilière (CLI) dans toute la province, qui propose de l’information et une assistance juridiques aux locataires lors d’audiences.

**B.** **La précarité du logement des locataires ontariens**

Bien avant la pandémie, de nombreux locataires de l’Ontario peinaient à subvenir aux besoins de leur ménage à cause des loyers inabordables et des salaires stagnants. Le désastre économique provoqué par le confinement pour freiner la propagation de la COVID-19 a exposé des dizaines de milliers de personnes à la perte de leur logement.

L’Ontario abrite plus d’un tiers de tous les locataires du pays et près de la moitié de ces ménages ont un revenu annuel inférieur à 40 000 dollars. D’ailleurs, bon nombre vivent dans la précarité et luttent quotidiennement pour joindre les deux bouts en raison de la discrimination omniprésente à l’encontre des membres des communautés racisées, des nouveaux arrivants, des parents seuls et des personnes ayant un handicap. Les jeunes et les personnes vivant seuls, qui appartiennent notamment à ces catégories, sont confrontés à des obstacles supplémentaires et représentent une forte proportion des locataires.

Les locataires ont été durement touchés par la pandémie. Plusieurs sont employés dans les secteurs les plus perturbés par la COVID-19, à savoir dans les soins de première ligne et les services essentiels, où ils courent un risque d’infection élevé. D’autres ont été licenciés ou ont vu leurs heures de travail réduites considérablement. L’Ontario a perdu plus d’un million d’emplois depuis le début de la pandémie. Il faudra du temps pour que ces ménages s’en remettent. Les personnes à faible revenu risquent d’accumuler davantage de dettes et de tomber encore plus bas dans la pauvreté, ce qui se traduit par de moins bons résultats en santé et en éducation et par un besoin accru d’aide sociale. L’Ontario est en passe de devenir une province où il existe un profond fossé entre les nantis et les démunis.

**C.** **La législation face à un marché locatif difficile**

Le marché privé répond aux besoins de logement de la grande majorité de la population ontarienne. D’ailleurs, seulement 25 % des personnes gagnant moins de 40 000 dollars par année vivent dans un logement social dont le loyer est basé sur le revenu. La régulation du marché locatif et la protection juridique de la sécurité d’occupation sont donc essentielles à la stabilité de nos communautés. Mais notre dépendance à l’égard du secteur privé s’est traduite par un taux d’inoccupation toujours bas, ce qui crée une forte demande de logements abordables et une montée en flèche des prix des loyers disponibles. La qualité des logements locatifs (état des réparations, commodités offertes aux locataires et traitement de leurs préoccupations) s’est détériorée à mesure que le roulement des locataires devenait une manne financière pour les locateurs.

Dans une telle conjoncture, la nécessité d’une résolution des litiges rapide et par des spécialistes se fait sentir. Mais les efforts de la Province pour imposer des changements au système judiciaire ont entraîné une grave pénurie d’arbitres à la Commission de la location immobilière (CLI) et un retard dans le traitement des cas. Par conséquent, la situation devient plus difficile, car l’incertitude liée aux demandes d’éviction en suspens et aux conditions de délabrement et de harcèlement force les locataires à déménager avant même que leur dossier ne soit jugé. Une telle paralysie s’est accrue pendant la pandémie, car les locateurs ont continué à déposer électroniquement des demandes concernant des locataires en difficulté temporaire, dans l’espoir de bénéficier d’un avantage lorsque les travaux de la CLI reprendraient à plein régime.

Ce sont ces enjeux que la révision de la *Loi de 2006* *sur la location* *à usage d’habitation* (LLUH) devrait viser. Au contraire, une série d’amendements favorables aux locateurs sont associés à des améliorations mineures dans la manière dont les personnes évincées sont traitées dans l’annexe 4 du projet de loi 184 et présentés comme « protégeant les locataires ».

**D.** **Le maintien en logement des personnes doit demeurer la priorité absolue**

Nous félicitons le gouvernement provincial d’avoir pris des mesures rapides et décisives en décrétant un moratoire sur les expulsions et en arrêtant les procédures d’éviction auprès de la Commission de la location immobilière. En ces temps difficiles, les mesures permettent d’élaborer un plan global qui s’attaquera aux causes profondes de la crise du logement, exposées au grand jour lors de la pandémie. Un tel plan doit être le fruit d’une collaboration accrue entre toutes les parties prenantes. Si nous ne saisissons pas cette occasion, l’Ontario met en péril la santé et le bien-être des locataires à faible revenu, qui risquent de devenir sans-abri, ce qui pourrait avoir un impact sur la santé et le bien-être de tous les Ontariens.

À notre grande surprise et déception, le gouvernement a précipité le projet de loi 184 en deuxième lecture et en audition en commission, en pleine pandémie, sans consulter ni avertir les parties prenantes ou les partis d’opposition. Cette situation a suscité la méfiance et la crainte des locataires. Il semble que le gouvernement veuille faciliter l’expulsion des locataires alors que la santé de notre société et de notre économie dépend de la garantie que tout le monde reste logé pendant la pandémie et à l’avenir.

Le projet de loi 184 a été rédigé et présenté avant que la province ne soit touchée par la pandémie. En peu de temps, le paysage locatif a changé et la crise du logement s’est exacerbée. Aujourd’hui, il faut des réformes des lois et des politiques du logement pour faire baisser les pressions qui poussent les locataires au bord de l’itinérance. Il est urgent d’augmenter l’offre de logements abordables et d’éviter l’érosion du parc de logements locatifs abordables existants. Les locataires doivent être mieux protégés contre les évictions et l’appauvrissement. L’annexe 4 du projet de loi 184 ne répond pas aux besoins criants des locataires et n’est pas la solution aux problèmes du marché locatif. Nous exhortons le gouvernement à abandonner cette avenue et à inviter les communautés de locataires et les autres parties prenantes à contribuer à l’élaboration des lois et des politiques en faveur des locataires et de nos communautés.

**E.** **Lacunes de l’annexe 4 du projet de loi 184**

1. Le recouvrement des dettes après la location ne doit pas être ajouté à la charge de travail de la CLI (articles 18 à 21, 28 et 29)

Comme indiqué précédemment, la CLI connaît depuis un certain temps des retards importants dans la programmation des audiences. Cette lenteur fait l’objet d’une enquête en cours de l’ombudsman en raison des préjudices subis par les locateurs et locataires. Si une aide financière accrue n’est pas mise à la disposition des locataires incapables de payer leur loyer en totalité pendant la pandémie, les ralentissements à la CLI pourraient être encore aggravés par un afflux de demandes des locateurs. Le projet de loi 184 alourdirait la charge de l’instance en l’obligeant à statuer sur une nouvelle catégorie de demandes relatives aux dettes des locataires après la fin d’un bail.

La CLI a été mise sur pied pour traiter les problèmes entre les locateurs et les locataires ayant une relation actuelle. Le principe est fondamental pour la conception de ses procédures, en particulier pour les exigences en matière de notification aux locataires des réclamations dont ils font l’objet. Une fois la relation terminée, les litiges sont résolus par la procédure accessible de la Cour de justice de l’Ontario, plus connue sous le nom Cour des petites créances. La Cour continue d’avoir la capacité d’entendre de telles affaires et dispose de ses propres méthodes de notification aux parties qui ne sont plus liées, développées au cours de décennies de pratique. D’ailleurs, elle a bénéficié des investissements technologiques réalisés pour assurer le fonctionnement des tribunaux pendant la pandémie.

Modifier la LLUH pour augmenter la charge de travail de la CLI de cette manière ne servira pas les parties qui comparaissent devant elle. Le projet de loi ne prévoit aucune procédure garantissant que les anciens locataires soient informés des poursuites engagées contre eux à leur nouvelle adresse. En fait, les règles d’avis ont été trop assouplies par les articles 28 et 29, qui exonèrent la Commission de la responsabilité d’aviser l’ancien locataire pour la confier au locateur.

De plus, le délai de prescription pour ces réclamations n’est pas clair. Le locateur est-il interdit de faire ces réclamations une fois que les 12 mois se sont écoulés? Peut-il saisir ultérieurement la Cour des petites créances si la CLI n’a pas rendu d’ordonnance? Cette proposition n’a pas fait l’objet d’un examen suffisant et ne devrait pas être promulguée.

2. La proposition de règlement extrajudiciaire des différends présente d’importantes lacunes (articles 30 et 31)

Le règlement extrajudiciaire des différends peut être un outil pertinent de résolution des problèmes qui, utilisé à bon escient, peut aboutir à des résultats favorables pour les deux parties. Cependant, les locataires à faible revenu qui veulent à tout prix conserver leur logement ont du mal à y participer lorsqu’il y a une partie plus forte de l’autre côté.

La médiation au sein de la CLI est déjà un élément important et bien établi de la procédure. Le projet de loi ne précise pas les contours du règlement extrajudiciaire des différends ni son déroulement. L’objectif doit être de résoudre équitablement les conflits. La solution avancée ne semble que créer une voie rapide vers l’expulsion.

Les règlements par médiation sont très fréquents dans les 62 % des demandes auprès de la CLI qui sont déposées par des locateurs pour des loyers en souffrance. Les décisions qui en découlent prennent la forme de plans de remboursement par lesquels les locataires s’engagent à payer leurs retards de loyer en plus de leur futur loyer mensuel. La plupart de ces ententes comprennent une clause de l’article 78 en vertu de laquelle le locataire accepte qu’en cas de non-respect des versements (y compris les futurs paiements mensuels) pendant la durée de l’accord, le locateur puisse obtenir une ordonnance d’expulsion « de gré à gré » (c’est-à-dire sans audience) sur présentation d’une preuve du défaut de paiement.

Nous pensons que la procédure de l’article 78 peut souvent aboutir à une expulsion injuste, car les raisons du manquement du locataire peuvent mériter d’être examinées par un arbitre avant qu’une décision soit prise. Cependant, au moins dans le cadre de la procédure actuelle, le locataire s’est présenté à la Commission, a eu la possibilité d’obtenir l’avis de l’avocat du service en droit du logement et l’assistance du médiateur avant que l’accord soit signé. De plus, l’arbitre qui préside l’audience supervise le résultat et l’officialise en tant qu’ordonnance de la CLI et exécutoire en tant que telle. Ces garanties permettent d’éviter les situations où le locataire signe un accord déloyal qui l’expose à une éviction.

Une autre procédure existe également dans la Loi (art. 206) dans laquelle la demande du locateur peut être réglée par un accord écrit *avant* la date d’audience où le même type de mode de paiement peut être consenti et se solder par une ordonnance de la CLI. Cependant,  le locataire n’a pas accès aux ressources des avocats de service, des médiateurs et des arbitres. Si le locataire ne respecte pas l’entente, le locateur peut demander à la CLI de rouvrir sa demande pour une audience. Néanmoins, les locateurs ont refusé d’utiliser ce levier parce que la loi interdit l’inclusion d’une expulsion de gré à gré. Le projet de loi 184 supprimerait cette interdiction. La procédure pourrait être avantageuse pour les deux parties si la CLI mettait les services de médiateurs à la disposition des locataires pour aider à résoudre les litiges avant les dates d’audience, à l’instar de ce qui est disponible au Tribunal des droits de la personne de l’Ontario.

On prétend que la suppression de cette exigence permettra à la Commission de dégager des ressources et facilitera le rôle de locateur. Mais à quel prix? Pensons-nous vraiment que ces accords sur l’expulsion ou non d’un ménage – conclus dans le bureau du locateur, dans le couloir d’un immeuble ou sur un portail en ligne anonyme sans aucun contrôle d’une tierce partie – seront équitables? Toute personne qui a écouté les locataires qui ont comparu devant la Commission ne peut le croire.

Les décisions d’expulsion ne doivent pas être prises sans préavis ni possibilité d’audience, en particulier pendant que la province se remet de la pandémie de COVID-19. Si nous voulons promouvoir la résolution équitable des litiges avant une audience, ils doivent être réglés par la CLI, en public, avec le soutien de médiateurs supplémentaires et dans un cadre où nous savons que les locataires disposent des ressources nécessaires pour protéger correctement leurs intérêts. Si la préoccupation pour ces locataires n’est pas suffisante, nous devrions également être attentifs aux coûts publics des expulsions et de l’itinérance, ainsi qu’aux éventuels problèmes de santé publique lorsque les gens n’ont pas de logement.

3. Les dispositions relatives aux locataires confrontés à des expulsions sans faute sont inadéquates (articles 5, 6, 7)

Nous félicitons le gouvernement d’avoir reconnu que la procédure d’expulsion sans faute de la LLUH a été utilisée de manière abusive pour évincer des locataires. Malheureusement, les amendements mis de l’avant n’auront pas d’effet dissuasif sur ces abus, car les retombées financières favorisées par l’élimination du contrôle des loyers représentent le principal moteur des expulsions de mauvaise foi. D’ailleurs, même avec les améliorations proposées par le projet de loi 184, les dédommagements prévus en vertu de la Loi laisseraient toujours les locataires expulsés dans une position désavantageuse, car ils ne couvrent pas adéquatement les dépenses engagées par la suite.

Par conséquent, l’indemnisation pour toutes les expulsions sans faute devrait être portée à trois mois afin d’être alignée sur l’indemnité actuellement versée en cas de démolition ou de conversion des immeubles à cinq unités ou plus. Si les locateurs disposent de fonds pour investir dans la rénovation ou la construction de nouveaux bâtiments, une partie de ce budget doit être utilisée pour éviter de perturber davantage la vie des locataires déplacés. Dans la plupart des cas, cet investissement sera rapidement rentable grâce aux futurs logements, même si ceux-ci sont soumis à des restrictions d’augmentation de loyer en vertu de la LLUH.

Les loyers en Ontario ont explosé ces dernières années en raison de la faiblesse de l’offre, de la forte demande et de la possibilité pour les locateurs d’augmenter le loyer entre deux locations sans restrictions (élimination du contrôle des loyers). De ce fait, bon nombre de locateurs abusent des dispositions relatives aux expulsions sans faute pour évincer les occupants actuels, puis pour exploiter les nouveaux locataires en augmentant considérablement le loyer sans apporter d’améliorations significatives. Non seulement les locataires évincés sont contraints de payer des loyers beaucoup plus élevés dans leur nouvelle résidence, mais une telle hausse créée par l’élimination du contrôle des loyers réduit encore plus le nombre de logements abordables dans toute la province.

La LLUH devrait prévenir ces abus, et les obligations de divulgation mineures ajoutées par l’article 11, paragraphe 2 du projet de loi ne seront pas efficaces à cet égard. Bien que la LLUH permette aux locataires de déposer un recours contre la mauvaise foi de leur locateur s’ils pensent avoir été expulsés sous de faux prétextes, la plupart des victimes ne se manifesteront pas et, pour celles qui le feront, le fardeau de la preuve entravera le succès de leur démarche. Lorsqu’un locateur est reconnu coupable d’avoir agi de mauvaise foi et est condamné à payer des dommages et intérêts ou des amendes, il s’agit simplement pour lui d’une faible sentence largement compensée par l’effet d’aubaine des loyers plus élevés qui seront perçus à l’avenir.

Au minimum, les locataires victimes de ces abus doivent être pourvus du droit clair et absolu d’obtenir une ordonnance leur permettant de reprendre possession du logement au même loyer qu’au moment de leur départ. Évidemment, il doit y avoir une compensation pour tout nouveau locataire occupant le logement sans savoir que le locateur avait l’obligation de le mettre à disposition de quelqu’un d’autre.

Pour mettre un terme à une telle situation, la LLUH doit être modifiée afin de mettre fin à l’exploitation des loyers créée par l’élimination du contrôle des loyers. Pour être efficace, cette mesure doit également s’appliquer aux logements plus récents. Par conséquent, l’exemption à la réglementation des loyers accordée aux logements occupés pour la première fois après novembre 2018 doit être révoquée.

Outre l’indemnisation, nous devons envisager des mesures supplémentaires pour limiter les abus en matière d’expulsions sans faute. Premièrement, il faut adopter une approche plus systématique de la réglementation de l’offre locative privée. La LLUH doit inclure des dispositions pour créer une base de données provinciale sur les logements locatifs résidentiels, qui comprendrait entre autres des informations sur les prix de loyer et les violations des obligations des locateurs. Cette mesure irait de pair avec les efforts déployés par le gouvernement pour créer des logements communautaires et distribuer équitablement les allocations. Pour commencer, un registre complet des avis d’expulsion sans faute ou des demandes d’expulsion en vertu des articles 48, 49 et 50 de la LLUH doit être tenu. Les locateurs seraient tenus de déposer des avis auprès de la CLI avant qu’ils ne puissent être appliqués, accessibles au public dans un but de transparence et afin de faciliter la vérification des déclarations de ces derniers. Toutes les parties connaîtraient ainsi l’historique des expulsions du logement et la mesure soutiendrait le droit de préemption des locataires une fois les rénovations terminées. Ce système pourrait être intégré aux programmes municipaux d’enregistrement des immeubles locatifs, comme RentSafeTO dans la ville de Toronto. Il faciliterait également l’examen par les locataires et les arbitres de la CLI de documents comme les permis de construction et de démolition.

Deuxièmement, de nombreuses recommandations formulées par des locataires qui ont lutté contre les rénovictions effectuées par leurs locateurs doivent être examinées plus en détail. Voici des exemples :

 Les avis de rénovation ou de démolition (N13) doivent inclure des copies des permis de construction et des conceptions architecturales afin que les locataires soient en mesure d’évaluer le contenu réel de la demande;

 Les délais de réalisation des travaux de rénovation devraient être plafonnés à dix mois, après quoi le locateur prendrait en charge le loyer du locataire;

 Les locataires ont besoin d’un préavis d’au moins 60 jours pour exercer leur droit de préemption de réintégrer leur logement;

 Il faut indemniser jusqu’à cinq ans les locataires privés de leur droit de préemption;

 Les locateurs doivent être tenus de fournir un autre logement aux locataires pendant la durée des rénovations ou de les reloger dans un de leurs logements vacants;

 Les sociétés devraient également être exclues des dispositions relatives à l’usage personnel de l’acheteur, car celles-ci concernent les expulsions pour usage personnel du locateur.

4. Les moyens de défense contre les réclamations pour retards de loyer ne devraient pas être davantage restreints (article 16)

Cette disposition du projet de loi, qui exige une notification écrite pour soulever les problèmes des locataires comme moyen de défense en cas de retards de loyer, devrait être supprimée. L’article 82 prévoit le droit pour un locataire de répondre à une demande de paiement en retard en soulevant les motifs susceptibles d’avoir contribué à cette situation – le plus souvent, le fait que le locateur n’ait pas effectué les réparations. S’il ne peut présenter une défense appropriée, le locataire peut être expulsé.

Cette proposition de modification de la LLUH est particulièrement préoccupante pour les locataires vulnérables qui n’ont peut-être pas les ressources nécessaires pour déposer eux-mêmes une demande. C’est également un outil de dernier recours que certains utilisent lorsque leur locateur ignore pendant trop longtemps des problèmes de réparation et d’entretien graves et de longue date. Il est également plus pratique pour la CLI de traiter ces affaires (retards de loyer et réclamations des locataires) ensemble, en particulier à la lumière des retards dans le traitement des cas.

Il est très difficile de croire que les locateurs ne sont pas au fait de problèmes de réparation importants dans les logements dont ils réclament les loyers dus, ou du harcèlement et d’autres ingérences dont le locataire a été victime. La mauvaise communication de ce droit dans les documents de demande d’expulsion est l’une des causes du manque de préparation des locataires et des ajournements inutiles qui incommodent tout le monde. La plupart des locataires ne prennent connaissance de leurs droits que le jour de l’audience, s’ils ont l’occasion de s’entretenir avec un avocat en droit du logement. Fournir des informations ou un formulaire accessible au locataire concernant les demandes en vertu de l’article 82 avec la demande du locateur et l’avis d’audience pourrait améliorer l’examen des recours, même si certains locataires s’en trouvent quand même désavantagés. En l’état, la modification proposée à l’article 16 du projet de loi crée un obstacle à une justice équitable.

5. Les avis aux locataires concernant le loyer et les coûts des services publics ne doivent pas être atténués ni supprimés (articles 24 et 25)

Si l’on veut que l’obligation de notifier toutes les augmentations de loyer soit respectée, il faudrait supprimer la proposition de modification de la LLUH à l’article 24, qui ne prévoit qu’un délai de 12 mois pour permettre aux locataires de demander le remboursement d’une augmentation effectuée sans préavis. Le personnel du ministère et les défenseurs des locateurs et des locataires ont déployé beaucoup d’efforts pour veiller à ce que les formulaires ayant une incidence sur les droits des personnes soient utilisables et compréhensibles. Il ne devrait pas y avoir d’avantage financier à ne pas fournir ces informations.

Il n’y a pas non plus de raison de supprimer la possibilité pour le gouvernement d’exiger des locateurs qu’ils informent les futurs locataires des coûts de l’électricité. Ces dispositions ne s’appliquent qu’aux locataires qui paieront séparément l’électricité et qui ont besoin des renseignements pour évaluer le coût mensuel de leur logement. Les accords portant sur les compteurs d’électricité des appartements ont été conclus par le locateur dans l’intérêt de ce dernier et peuvent induire les locataires en erreur quant à leur capacité à payer le loyer, car les tarifs de cette électricité ne sont pas soumis à une réglementation.

**F.** **Modific****ations à la LLUH après la COVID**

Si l’annexe 4 du projet de loi 184 est adoptée, elle devrait également contenir des dispositions supplémentaires afin de pallier les conséquences à court et moyen terme de la crise de la COVID-19 sur le marché locatif. Ces mesures resteraient en place tant que la pandémie et ses répercussions économiques constituent une menace pour la population ontarienne. Elles préviendraient l’insécurité du logement et les expulsions qui peuvent exacerber la précarité des ménages locataires et entraver les progrès en santé publique.

1. Prolonger le moratoire sur les évictions et trouver de vraies solutions

La pandémie a clairement démontré que l’accès à des logements adéquats est la clé pour lutter contre la propagation des maladies infectieuses. Le moratoire sur les expulsions devrait être prolongé jusqu’à la fin de la pandémie et de la période qui s’ensuit. Le taux d’emploi et les autres indicateurs économiques doivent être utilisés de pair avec les informations de la santé publique pour s’assurer que les communautés ne seront pas perturbées par des évictions inutiles et coûteuses. Les demandes d’expulsion pourraient continuer à être examinées dans les cas d’urgence ayant de graves répercussions sur la santé et la sécurité, mais doivent être exclues pour la grande majorité des cas présentés à la CLI.

Il peut s’agir de retards de loyer, d’expulsions sans faute ou de fautes mineures lorsque le ménage locataire est confronté à certaines difficultés, à savoir :

* Perte d’emploi;
* Diminution du revenu;
* Maladie ou isolement dus à une exposition au virus; Vulnérabilité particulière à la COVID-19;
* Nécessité de s’occuper d’un membre de la famille touché par la maladie;
* Nécessité de s’occuper d’enfants qui ne peuvent aller à l’école ou à la garderie.

Les locataires ne doivent pas être punis parce qu’ils ont été confrontés à des difficultés pendant cette pandémie. Les autres secteurs d’activité ont ralenti pendant cette période, alors pourquoi le secteur des logements locatifs devrait être traité comme une exception?

Si les locateurs et les locataires bénéficient d’un soutien et de procédures de qualité, ces cas pourraient être résolus sans recourir à la décision de la CLI. Au contraire, le locateur devrait être tenu de participer à d’autres programmes gouvernementaux disponibles (exonération du loyer ou atténuation des défis du locateur) avant qu’une demande ne puisse être faite à la CLI. Le règlement extrajudiciaire des différends peut se dérouler dans une bien meilleure atmosphère lorsque la menace d’une expulsion immédiate est écartée. Lorsque les parties bénéficient d’un soutien supplémentaire, elles ont beaucoup plus de chances de parvenir à des accords de remboursement réalistes, qui ne plongent pas les locataires dans une situation de pauvreté persistante ou de retard de paiement.

2. Rétablir un contrôle efficace des loyers

À court et à long terme, le fait de devoir payer mensuellement un loyer inabordable est la principale source d’anxiété pour la plupart des locataires. Ce stress s’est aggravé et généralisé à mesure que les effets de la crise pandémique se font sentir. Plus de 8 millions de résidents canadiens ont déposé une demande de PCU parce qu’ils avaient besoin d’argent pour couvrir leurs besoins de base. La plupart des locataires n’ont pas assez d’économies pour payer leurs factures pendant plus d’un mois en cas de perte d’emploi.

Il est donc d’autant plus important de limiter les augmentations de loyer alors que la situation financière des locataires est instable. L’Ontario a besoin d’un programme permanent et complet de réglementation des loyers. Pour commencer, les locataires en place (y compris ceux dont le logement a été occupé pour la première fois après le 15 novembre 2018) doivent bénéficier d’une pause dans les augmentations de loyer pendant la pandémie. Par ailleurs, pour les logements loués au cours de cette période, nous demandons qu’aucune augmentation de loyer ne soit autorisée entre les deux locations afin d’éliminer les incitations à l’éviction et l’exploitation des loyers. Comme nous l’avons entendu au cours des trois jours d’auditions en commission, l’élimination du contrôle des loyers a été citée comme la principale raison de la précarité du logement des locataires.

3. Lancer une consultation permanente et significative sur les politiques du logement

Les discours du gouvernement donnent l’impression que les locataires ont été impliqués dans l’élaboration des politiques contenues dans ce projet de loi. Pourtant, la mesure réduirait leur droit à contester les expulsions abusives et affaiblirait l’application des obligations de réparation et des règles relatives au loyer. Elle alourdirait le fardeau des organismes spécialisés dans le règlement des conflits avec des procédures courantes de recouvrement des dettes, actuellement traitées par les tribunaux. Aucun locataire ni défenseur des locataires n’a accepté ces changements comme étant le prix à payer pour des améliorations mineures dans la lutte contre les expulsions et la fraude des locateurs. Les enquêtes en ligne sont pertinentes, mais ne doivent pas servir de couverture à la restriction des droits fondamentaux de la personne.

La pandémie devrait entraîner des changements profonds sur le marché locatif et les activités de la CLI pour les années à venir. La contribution significative d’une variété de parties prenantes, y compris les personnes ayant une expérience vécue, serait inestimable pour le gouvernement de l’Ontario dans l’élaboration de solutions à long terme aux problèmes engendrés par ces changements. La mise sur pied d’un forum pour une telle participation soutenue doit commencer maintenant afin que des politiques mal pensées comme celles de ce projet de loi ne voient pas le jour.

Même le processus de consultation limité proposé par la CLI au sein de son Comité consultatif des pratiques a été abandonné par ce gouvernement. Des réunions entre les représentants gouvernementaux et les défenseurs des locataires et des locateurs pour discuter des problèmes liés au fonctionnement de la Commission ont été organisées régulièrement depuis la création de l’institution. Il est plus que jamais nécessaire de mettre en place un comité des parties prenantes capable d’apporter une expertise et une assistance immédiate à la CLI sur ces changements. En effet, des tables plus larges de consultation continue sur les politiques de logement locatif sont nécessaires pour que les décideurs entendent les voix des personnes touchées par la politique gouvernementale, pour le bénéfice à long terme de tous les Ontariens. Mais ce type de démocratie participative menace la centralisation excessive du processus décisionnel. Or, la conjoncture actuelle a montré que c’est le type de démocratie dont l’Ontario a besoin.

**G.** **Conclusion**

Le projet de loi 184 ne va pas assez loin pour répondre aux préoccupations systémiques de longue date des locataires en matière de logement, dont beaucoup ont été révélées par la crise de la pandémie. Notre mémoire traite du contenu du projet de loi 184 et des changements nécessaires, sur la base de notre expérience de travail avec les locataires dans toute la province.

La plupart des préoccupations exprimées par les locateurs en matière de location et les raisons invoquées pour justifier de nombreuses modifications apportées par le projet de loi sont en grande partie liées aux délais qui s’allongent à la CLI. De tels problèmes ne doivent pas être résolus en affaiblissant davantage les droits des locataires. Le gouvernement devrait porter attention aux enjeux et réinvestir les ressources dans l’embauche d’arbitres, de médiateurs et de travailleurs des organismes juridiques communautaires plus qualifiés.

Nous encourageons vivement la province à collaborer avec toutes les parties prenantes pour examiner et résoudre la crise actuelle du logement abordable. Le Centre est disponible et prêt à mettre à profit ce qu’il a appris dans toutes les initiatives visant à mettre fin à cette situation.



**SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS**

Notre principale recommandation est d’annuler le projet de loi et d’entreprendre un processus de consultation adéquat afin d’élaborer des lois adaptées au marché locatif bouleversé en 2020. Autrement, nous recommandons les changements suivants à l’annexe 4 du projet de loi :

1. Le recouvrement des dettes après la location ne doit pas être ajouté à la charge de travail de la CLI. Les articles 18, 19, 20, 21, 28 et 29 ne doivent pas être adoptés.

2. La proposition de règlement extrajudiciaire des différends présente d’importantes lacunes. Par conséquent, les articles 30 et 31 ne doivent pas être adoptés.

3. Les dispositions relatives aux locataires confrontés à des expulsions sans faute sont inadéquates.

Dans la section 5, il faudrait remplacer le délai de « trois mois » par « un mois » à la première ligne de l’article 49.1(1) proposé.

Dans la section 6, il faudrait remplacer le délai de « trois mois » par « un mois » à la première ligne de l’article 52(2) proposé.

Dans la section 7, il faudrait remplacer le délai de « trois mois » par « un mois » à la première ligne de l’article 54(3) proposé.

L’article 9, paragraphe 1, devrait être modifié en ajoutant le passage suivant au paragraphe 1 de l’article 57(3) proposé :

1.3 Malgré toute autre disposition de la présente Loi, une ordonnance rétablissant le contrat de location entre les parties aux mêmes conditions qu’avant la résiliation, accordant le logement au précédent locataire et une ordonnance d’expulser toute personne y habitant, doit être exécutée conformément à l’article 85 de la Loi.

4. Les moyens de défense contre les réclamations pour retards de loyer ne devraient pas être davantage restreints. L’article 16 du projet de loi ne doit pas être adopté.

5. Les avis aux locataires concernant le loyer et les coûts des services publics ne doivent pas être atténués ni supprimés.

Les articles 24 et 25 du projet de loi ne doivent pas être adoptés.



Modifications à la LLUH après la COVID

1. Prolonger le moratoire sur les évictions et trouver de vraies solutions. Un nouvel article 83.1 doit être ajouté comme suit :

83.1 (1) Malgré toute autre disposition de la présente Loi, mais sous réserve du paragraphe (2), aucune ordonnance d’expulsion ne sera délivrée avant la fin de la période de relance post-pandémique prescrite lorsque les occupants ont subi des contrecoups les 12 mois précédents, à savoir :

* Perte d’emploi;
* Diminution du revenu;
* Maladie ou isolement dus à une exposition au virus;
* Vulnérabilité particulière à la COVID-19;
* Nécessité de s’occuper d’un membre de la famille touché par la maladie;
* Nécessité de s’occuper d’enfants qui ne peuvent pas aller à l’école ou à la garderie.

(2) Lorsqu’il existe des motifs d’expulsion, notamment des problèmes urgents ayant de graves répercussions sur la santé et la sécurité, la Commission peut accorder une dérogation à l’interdiction visée au paragraphe (1). Les pouvoirs de réglementation doivent également être modifiés pour définir la « période de relance post-pandémique ».

2. Rétablir un contrôle efficace des loyers.

Un nouvel article 110.1 doit être ajouté comme suit :

110.1 Malgré toute autre disposition de la présente Loi, aucun locateur ne peut augmenter le loyer demandé à l’occupant d’un logement locatif, y compris à tout nouveau locataire, jusqu’à la fin de la période de relance post-pandémique prescrite.