

Legislative
Assembly
of Ontario



Assemblée
législative
de l'Ontario

1^{re} SESSION, 42^e LÉGISLATURE, ONTARIO
69 ELIZABETH II, 2020

Projet de loi 192

Loi modifiant la Loi sur la location commerciale

L'honorable S. Clark

Ministre des Affaires municipales et du Logement

Projet de loi du gouvernement

1^{re} lecture 17 juin 2020

2^e lecture

3^e lecture

Sanction royale



NOTE EXPLICATIVE

Le projet de loi modifie la *Loi sur la location commerciale* pour interdire à tout locateur qui est ou serait admissible à recevoir une aide dans le cadre du programme d'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial destinée aux petites entreprises d'intenter certaines actions. Toutefois, les règles cessent de s'appliquer si le locateur obtient l'approbation de recevoir l'aide. Il est interdit aux juges de décerner un bref de mise en possession qui est en vigueur pendant la période de non-exécution, si le fondement de cette ordonnance est un arriéré de loyer. Par ailleurs, les modifications interdisent aux locateurs d'exercer leur droit de rentrée et de saisir des objets, à titre de saisie-gagerie pour un arriéré de loyer, pendant la période de non-exécution. La période de non-exécution commence le jour de l'entrée en vigueur du paragraphe 2 (1) de la *Loi de 2020 visant à protéger les petites entreprises* et se termine le 1^{er} septembre 2020 ou à la date antérieure que le lieutenant-gouverneur fixe par proclamation. S'il exerce le droit de rentrée entre le 1^{er} mai 2020 et le début de la période de non-exécution, le locateur doit restituer la possession des lieux au locataire ou, s'il est dans l'incapacité de le faire, l'indemniser pour les dommages subis. De même, le locateur qui a saisi des objets d'un locataire, à titre de saisie-gagerie pour un arriéré de loyer, entre le 1^{er} mai 2020 et le début de la période de non-exécution, doit restituer au locataire les objets saisis qui sont invendus.

Loi modifiant la Loi sur la location commerciale

Sa Majesté, sur l'avis et avec le consentement de l'Assemblée législative de la province de l'Ontario, édicte :

1 (1) La définition de «locateur» à l'article 1 de la *Loi sur la location commerciale* est modifiée par remplacement de «parties II et III» par «parties II, III et IV».

(2) La définition de «locateur» à l'article 1 de la Loi, telle qu'elle est modifiée par le paragraphe (1), est modifiée par remplacement de «parties II, III et IV» par «parties II et III».

2 (1) La Loi est modifiée par adjonction de la partie suivante :

PARTIE IV**Période de non-exécution**

79 La définition qui suit s'applique à la présente partie.

«période de non-exécution» La période qui commence le jour de l'entrée en vigueur du paragraphe 2 (1) de la *Loi de 2020 visant à protéger les petites entreprises* et se termine le jour de son abrogation.

Application

80 (1) Sous réserve du paragraphe (2), la présente partie s'applique à une location à l'égard de laquelle le locateur satisfait à l'un ou l'autre des critères suivants :

1. Le locateur est admissible à une aide dans le cadre du programme d'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial destinée aux petites entreprises.
2. Le locateur serait admissible à une aide dans le cadre du programme d'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial destinée aux petites entreprises s'il avait conclu avec le locataire une entente de réduction de loyer qui contient un moratoire sur l'expulsion.

Idem

(2) Si le locateur visé au paragraphe (1) a obtenu l'approbation pour recevoir une aide dans le cadre du programme d'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial destinée aux petites entreprises à l'égard de la location, les dispositions suivantes s'appliquent :

1. L'article 81 ne s'applique pas à l'égard d'une action intentée ou d'une requête présentée par le locateur pour que soit décerné un bref de mise en possession, si celui-ci a intenté l'action ou a présenté la requête après avoir obtenu l'approbation pour recevoir l'aide.
2. Les articles 82 et 83 ne s'appliquent pas à l'égard de l'exercice du droit de rentrée par le locateur, si celui-ci a exercé ce droit après avoir obtenu l'approbation pour recevoir l'aide.
3. Les articles 84 et 85 ne s'appliquent pas à l'égard de la saisie d'objets, à titre de saisie-gagerie pour un arriéré de loyer par le locateur, si celui-ci a effectué la saisie après avoir obtenu l'approbation pour recevoir l'aide.

Idem

(3) La présente partie s'applique malgré toute autre partie de la présente loi ou toute disposition d'une entente ou d'une règle de common law.

Ordonnances d'expulsion pour arriéré de loyer : sans effet pendant la période de non-exécution

81 (1) Malgré toute disposition de la présente loi ou de toute autre loi, un juge ne doit pas ordonner que soit décerné un bref de mise en possession qui est en vigueur pendant la période de non-exécution à l'égard d'une location visée à l'article 80 si le fondement de cette ordonnance est un arriéré de loyer.

Idem

(2) Le paragraphe (1) s'applique à l'égard d'une action intentée ou d'une requête présentée avant le jour de l'entrée en vigueur du paragraphe 2 (1) de la *Loi de 2020 visant à protéger les petites entreprises*, ce jour-là ou par la suite.

Rentrée non autorisée pendant la période de non-exécution

82 Nul locateur ne doit exercer un droit de rentrée pendant la période de non-exécution.

Restitution de la possession et indemnité en cas de rentrée avant la période de non-exécution

83 (1) S'il a exercé le droit de rentrée pendant la période qui commence le 1^{er} mai 2020 et se termine immédiatement avant le jour de l'entrée en vigueur du paragraphe 2 (1) de la *Loi de 2020 visant à protéger les petites entreprises*, le locateur doit dès que cela est raisonnablement possible :

- a) restituer la possession des lieux au locataire, sauf si ce dernier refuse d'accepter la possession;
- b) si le locateur est dans l'incapacité de restituer la possession des lieux au locataire pour un motif autre que le refus de ce dernier d'accepter la possession, indemniser le locataire pour tous les dommages qu'il a subis du fait de son incapacité de restituer la possession.

Location réputée rétablie

(2) Si le locateur restitue la possession des lieux au locataire en application du paragraphe (1), la location est réputée rétablie aux mêmes conditions, sauf si le locateur et le locataire en conviennent autrement.

Saisie-gagerie non autorisée pendant la période de non-exécution

84 Nul locateur ne doit, pendant la période de non-exécution, saisir des objets à titre de saisie-gagerie pour un arriéré de loyer.

Restitution des objets saisis avant la période de non-exécution

85 Si, pendant la période qui commence le 1^{er} mai 2020 et se termine immédiatement avant le jour de l'entrée en vigueur du paragraphe 2 (1) de la *Loi de 2020 visant à protéger les petites entreprises*, le locateur a saisi des objets, à titre de saisie-gagerie pour un arriéré de loyer, il doit, dès que cela est raisonnablement possible, restituer au locataire tous les objets saisis qui demeurent invendus le jour de l'entrée en vigueur du paragraphe 2 (1) de la *Loi de 2020 visant à protéger les petites entreprises*.

Responsabilité pour la rentrée ou la saisie d'objets

86 (1) Le locateur qui contrevient à l'article 82 ou 84 ou qui ne se conforme pas à l'alinéa 83 (1) a) ou à l'article 85 est responsable envers la personne lésée des dommages qu'elle a subis du fait de la contravention ou de la non-conformité.

Idem

(2) Il est entendu que le paragraphe (1) s'applique en plus de tout autre recours dont la personne lésée peut se prévaloir légalement.

(2) La partie IV de la Loi, telle qu'elle est édictée par le paragraphe (1), est abrogée.

Entrée en vigueur

3 (1) Sous réserve du paragraphe (2), la présente loi entre en vigueur le jour où elle reçoit la sanction royale.

(2) Les paragraphes 1 (2) et 2 (2) entrent en vigueur le 1^{er} septembre 2020 ou le jour antérieur que le lieutenant-gouverneur fixe par proclamation.

Titre abrégé

4 Le titre abrégé de la présente loi est *Loi de 2020 visant à protéger les petites entreprises*.