

Legislative
Assembly
of Ontario



Assemblée
législative
de l'Ontario

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

Projet de loi 205

Loi modifiant la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation et d'autres lois en ce qui concerne certaines catégories d'expulsions et la représentation juridique en cas d'expulsions de ce genre

M^{me} J. Bell

Projet de loi de député

1^{re} lecture 22 septembre 2020

2^e lecture

3^e lecture

Sanction royale



NOTE EXPLICATIVE

Le projet de loi apporte diverses modifications concernant les avis de résiliation d'une location prévus par la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* et les requêtes connexes présentées à la Commission de la location immobilière lorsque les motifs de l'avis ont trait à ce qui suit : l'occupation du logement locatif en question par le locateur pour lui-même, un membre de sa famille ou une personne qui achète le logement locatif ou l'ensemble d'habitation qui le contient; la réparation, la rénovation ou la démolition du logement locatif; ou l'affectation du logement locatif à un usage autre que l'habitation. La Loi est notamment modifiée comme suit :

1. Divers délais applicables à ces types d'avis et de requêtes sont modifiés.
2. La Loi est modifiée afin de prévoir l'utilisation obligatoire des formules approuvées par la Commission de la location immobilière (la «Commission») pour donner ces types d'avis.
3. Dans le cas d'un avis donné en raison de la réparation, de la rénovation ou de la démolition d'un logement locatif ou de son affectation à un autre usage, la Loi est modifiée afin d'exiger que le locateur donne au locataire des copies des approbations nécessaires pour réparer, rénover ou démolir le logement locatif, ou l'affecter à un autre usage.
4. Si la Commission conclut que le locateur a donné un de ces types d'avis de mauvaise foi, les mesures de redressement à sa disposition sont élargies. La Loi est notamment modifiée afin d'exiger que la Commission impose une amende en pareil cas.
5. Enfin, la Loi est modifiée afin d'exiger que la Commission tienne un registre de ces types de requêtes et donne avis de ces requêtes au ministre des Affaires municipales et du Logement.

Par ailleurs, la *Loi sur le ministère des Affaires municipales et du Logement* est modifiée afin d'exiger que le ministre prenne certaines mesures pour confirmer que ces types d'avis ont été donnés de bonne foi et qu'il avise les anciens locataires lorsqu'il est présumé que les avis ont été donnés de mauvaise foi. Les lois régissant la prestation de services d'aide juridique sont modifiées afin d'exiger que tout particulier qui reçoit un avis résiliant sa location pour des motifs n'ayant aucun rapport avec son comportement bénéficie d'une représentation juridique obligatoire devant la Commission.

**Loi modifiant la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation et d'autres lois
en ce qui concerne certaines catégories d'expulsions
et la représentation juridique en cas d'expulsions de ce genre**

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

1 L'article 43 de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation est modifié par adjonction des paragraphes suivants :

Contenu de la formule

(3) Si le locateur n'utilise pas la formule qu'approuve la Commission pour donner un avis de résiliation en vertu de l'article 48 (Avis, le locateur veut reprendre possession des lieux pour lui-même), de l'article 49 (Avis, l'acheteur veut prendre possession des lieux pour lui-même) ou de l'article 50 (Avis, démolition, affectation à un autre usage, réparations) :

- a) il est réputé ne pas avoir donné d'avis de résiliation pour l'application de la présente loi;
- b) la Commission refuse, par conséquent, d'accepter toute requête demandant une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire.

Aucune variante par rapport à une formule

(4) L'article 84 de la *Loi de 2006 sur la législation* ne s'applique pas à l'égard des avis visés au paragraphe (3).

2 (1) Le paragraphe 48 (1) de la Loi est modifié par remplacement de «un an» par «deux ans» dans le passage qui précède l'alinéa a).

(2) Le paragraphe 48 (2) de la Loi est modifié par remplacement de «60 jours» par «six mois».

3 L'article 48.1 de la Loi est modifié par remplacement de «un mois de loyer» par «trois mois de loyer».

4 (1) Le paragraphe 49 (1) de la Loi est modifié par insertion de «pendant au moins deux ans» après «à des fins d'habitation» dans le passage qui précède l'alinéa a).

(2) Le paragraphe 49 (3) de la Loi est modifié par remplacement de «60 jours» par «six mois».

5 (1) L'article 50 de la Loi est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Idem

(1.1) L'avis de résiliation doit être accompagné de copies de toutes les approbations valides nécessaires pour démolir un logement locatif, l'affecter à un autre usage ou y effectuer des travaux de réparation ou de rénovation, selon le cas. Dans le cas de travaux de réparation ou de rénovation, les approbations doivent autoriser les travaux qui sont si importants qu'ils exigent la libre possession du logement locatif.

(2) Le paragraphe 50 (2) de la Loi est modifié par remplacement de «120 jours» par «six mois».

6 Les alinéas 52 (1) a) à c) de la Loi sont abrogés et remplacés par ce qui suit :

- a) le locataire reçoit un avis de résiliation de la location pour permettre de démolir le logement locatif ou de l'affecter à un usage autre que l'habitation;
- b) dans le cas d'une démolition, son exécution n'est pas ordonnée sous le régime d'une autre loi.

7 (1) L'article 57 de la Loi est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Ordonnance de paiement obligatoire d'une indemnité

(1.1) En plus de toute ordonnance visée au paragraphe (3), si elle établit, à la suite d'une requête présentée par l'ancien locataire d'un logement locatif, que le locateur a agi de mauvaise foi, comme le prévoit l'alinéa (1) a), b) ou c), la Commission ordonne au locateur de payer une somme équivalente au plus élevé de 12 mois du loyer de l'ancien locataire et de 35 000 \$.

(2) Le paragraphe 57 (2) de la Loi est modifié par remplacement de «d'un an» par «de deux ans».

(3) Si la présente loi reçoit la sanction royale avant l'entrée en vigueur du paragraphe 9 (1) de l'annexe 4 de la Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire, le paragraphe 9 (1) de l'annexe 4 de cette loi est abrogé.

(4) Si le paragraphe 9 (1) de l'annexe 4 de la Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire est abrogé par le paragraphe (3), le paragraphe 57 (3) de la Loi est modifié par abrogation de la disposition 1 et adjonction des dispositions suivantes :

- 2.1 Une ordonnance enjoignant au locateur de verser à l'ancien locataire une somme précisée pour les frais raisonnables, notamment ceux de déménagement et d'entreposage, qu'il a engagés ou engagera.
- 2.2 Si le logement locatif en question est libre lors du prononcé de l'ordonnance, une ordonnance permettant à l'ancien locataire d'occuper le logement aux mêmes conditions que celles énoncées dans la convention de location qui a été résiliée.
- 2.3 Une ordonnance exigeant que le locateur fournisse à l'ancien locataire, au loyer que payait ce dernier auparavant, le prochain logement locatif qui lui appartient en tout ou en partie et qui devient libre, si le logement locatif de l'ancien locataire n'est pas libre lors du prononcé de l'ordonnance.
- 2.4 Une ordonnance enjoignant au locateur de demander au nouveau locataire du logement locatif de l'ancien locataire le dernier montant du loyer demandé légalement à l'ancien locataire, si le logement locatif n'est pas libre lors du prononcé de l'ordonnance.

(5) Si la présente loi reçoit la sanction royale après l'entrée en vigueur du paragraphe 9 (1) de l'annexe 4 de la Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire, le paragraphe 57 (3) de la Loi est modifié par abrogation des dispositions 1 et 1.1 et adjonction des dispositions suivantes :

- 2.1 Si le logement locatif en question est libre lors du prononcé de l'ordonnance, une ordonnance permettant à l'ancien locataire d'occuper le logement aux mêmes conditions que celles énoncées dans la convention de location qui a été résiliée.
- 2.2 Une ordonnance exigeant que le locateur fournisse à l'ancien locataire, au loyer que payait ce dernier auparavant, le prochain logement locatif qui lui appartient en tout ou en partie et qui devient libre, si le logement locatif de l'ancien locataire n'est pas libre lors du prononcé de l'ordonnance.
- 2.3. Une ordonnance enjoignant au locateur de demander au nouveau locataire du logement locatif de l'ancien locataire le dernier montant du loyer demandé légalement à l'ancien locataire, si le logement locatif n'est pas libre lors du prononcé de l'ordonnance.

(6) L'alinéa 57 (6) b) de la Loi est modifié par remplacement de «un an» par «deux ans».

(7) Si la présente loi reçoit la sanction royale avant l'entrée en vigueur du paragraphe 9 (2) de l'annexe 4 de la Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire, le paragraphe 9 (2) de l'annexe 4 de cette loi est abrogé.

(8) Si la présente loi reçoit la sanction royale après l'entrée en vigueur du paragraphe 9 (2) de l'annexe 4 de la Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire, le paragraphe 57 (8) de la Loi est abrogé.

8 La Loi est modifiée par adjonction de l'article suivant :

Renseignements concernant certains types d'expulsions

179.1 (1) La Commission tient un registre de toutes les requêtes demandant une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire qui sont fondées sur l'avis de résiliation prévu à l'article 48 (Avis, le locateur veut reprendre possession des lieux pour lui-même), à l'article 49 (Avis, l'acheteur veut prendre possession des lieux pour lui-même) et à l'article 50 (Avis, démolition, affectation à un autre usage, réparations) et avise le ministre de chaque ordonnance de ce genre qu'elle prononce.

Rapports

(2) Au plus tard le 1^{er} avril de chaque année, la Commission publie un rapport sur les requêtes visées au paragraphe (1) reçues au cours de l'année précédente. Ce rapport comprend ce qui suit :

- a) le nombre de requêtes reçues, classées par genre d'avis d'expulsion;
- b) l'adresse des logements locatifs associés à chaque requête;
- c) l'issue de chaque requête.

Idem

(3) Le rapport ne doit pas comprendre le nom des parties aux requêtes.

Loi de 1998 sur les services d'aide juridique

9 L'article 13 de la Loi de 1998 sur les services d'aide juridique est modifié par adjonction des paragraphes suivants :

Représentation juridique devant la Commission de la location immobilière

(1.1) La Société fournit des services d'aide juridique sous forme de représentation juridique devant la Commission de la location immobilière à tout particulier qui demande une telle représentation après avoir reçu un avis prévu par la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* qui résilie sa location pour un motif qui n'a aucun rapport avec son comportement.

Exception

(1.2) Les conditions d'admissibilité énoncées à l'article 16 ne s'appliquent pas à l'égard de la prestation de services d'aide juridique en application du paragraphe (1.1). La Société ne peut pas exiger qu'un particulier contribue au paiement du coût de ces services en vertu de l'article 40.

Loi de 2020 sur les services d'aide juridique

10 La Loi de 2020 sur les services d'aide juridique est modifiée par adjonction de l'article suivant :

Représentation juridique devant la Commission de la location immobilière

4.1 (1) La Société fournit des services d'aide juridique sous forme de représentation juridique devant la Commission de la location immobilière à tout particulier qui demande une telle représentation après avoir reçu un avis prévu par la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* qui résilie sa location pour un motif qui n'a aucun rapport avec son comportement.

Idem

(2) Les conditions d'admissibilité à des services d'aide juridique énoncées à l'article 7 ne s'appliquent pas à l'égard de la prestation de services de ce genre en application du paragraphe (1). La Société ne peut pas exiger qu'un particulier contribue au paiement du coût de ces services en vertu de l'article 9.

Loi sur le ministère des Affaires municipales et du Logement

11 L'article 4 de la Loi sur le ministère des Affaires municipales et du Logement est modifié par adjonction des paragraphes suivants :

Fonctions propres aux expulsions sans égard à la faute

(1.1) Dans le cadre des responsabilités qui lui confère le paragraphe (1), le ministre prend, relativement aux ordonnances de résiliation d'une location dont l'avis la Commission de la location immobilière en application du paragraphe 179.1 (1) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, les mesures qu'il juge appropriées pour confirmer que les avis de résiliation ont été donnés de bonne foi.

Idem

(1.2) S'il apprend, pendant l'exercice de ses fonctions dans le cadre du paragraphe (1.1), qu'un locateur a pris l'une quelconque des mesures mentionnées au paragraphe 57 (5) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* pendant la période visée au paragraphe 57 (6) de cette loi, le ministre avise l'ancien locataire du logement locatif en question de ce qui suit :

- a) le fait que le locateur est présumé avoir donné l'avis d'expulsion de mauvaise foi;
- b) le fait que l'ancien locataire peut présenter la requête visée à l'article 57 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* dans les deux ans suivant le jour où il a quitté le logement locatif.

Entrée en vigueur

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

(2) L'article 10 entre en vigueur le dernier en date du jour où l'article 3 de l'annexe 15 de la Loi de 2020 pour un système judiciaire plus efficace et plus solide entre en vigueur et du jour où la présente loi reçoit la sanction royale.

Titre abrégé

13 Le titre abrégé de la présente loi est *Loi de 2020 visant à protéger les locataires contre les expulsions illégales*.