

Legislative
Assembly
of Ontario



Assemblée
législative
de l'Ontario

2^e SESSION, 42^e LÉGISLATURE, ONTARIO
70 ELIZABETH II, 2021

Projet de loi 72

Loi modifiant la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation

M^{me} S. Morrison

Projet de loi de député

1^{re} lecture 7 décembre 2021

2^e lecture

3^e lecture

Sanction royale



NOTE EXPLICATIVE

Le projet de loi modifie la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* aux fins suivantes :

1. Exiger que le locateur d'un ensemble d'habitation qui compte 10 habitations ou plus tienne, dans une institution financière, un compte dans lequel le pourcentage prescrit des loyers payés à l'égard de l'ensemble doit être déposé. L'argent se trouvant dans le compte ne peut être utilisé que pour des réparations dans l'ensemble.
2. Prévoir que des audiences de la Commission de la location immobilière à l'égard des requêtes présentées par les locataires en vertu de la Loi soient tenues par écrit si le locataire le demande, à moins que le locateur ne convainque la Commission qu'il existe de bonnes raisons d'entendre des témoignages ou des observations présentés oralement.
3. Prévoir que la Commission ordonne une diminution de loyer dans les cas où le locateur ne se conforme pas aux obligations que lui impose la Loi ou accomplit certains actes énoncés dans la Loi.
4. Prévoir que les changements visés aux dispositions 1 et 3 ne s'appliquent pas aux logements locatifs mentionnés au paragraphe 7 (1) de la Loi.

Loi modifiant la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation

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

1 Le paragraphe 7 (1) de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation est modifié par remplacement du passage qui précède la disposition 1 par ce qui suit :

(1) L'article 21.1, les dispositions 6, 7 et 8 du paragraphe 30 (1), les paragraphes 30 (1.1), (1.2) et 31 (1.1), les articles 48.1, 49.1, 51, 52, 54, 55, 56 et 95 à 99, le paragraphe 100 (2) et les articles 101, 102, 104, 111 à 115, 117, 120, 121, 122, 126 à 133, 140, 143, 149, 150, 151, 159, 165 et 167 ne s'appliquent pas à l'égard des logements locatifs suivants :

.

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

Comptes d'entretien

21.1 (1) Le locateur d'un ensemble d'habitation qui compte 10 logements locatifs ou plus :

- a) tient un compte dans une institution financière à l'égard de l'ensemble;
- b) dépose dans le compte le pourcentage prescrit du loyer payé à l'égard d'un logement locatif dans l'ensemble dans les 30 jours suivant la réception de ce loyer.

Utilisation des comptes d'entretien

(2) Le locateur utilise l'argent se trouvant dans le compte tenu en application du paragraphe (1) uniquement pour les réparations majeures qui s'imposent :

- a) dans un logement locatif de l'ensemble d'habitation;
- b) dans une aire commune ou une installation dans l'ensemble d'habitation qui est destinée à l'usage des résidents.

Réparations majeures

(3) Pour l'application du présent article, les activités suivantes ne constituent pas des réparations majeures :

1. L'entretien courant de l'habitation.
2. La réparation ou le remplacement d'un système ou d'une chose qui doit être réparé ou remplacé parce que le locateur n'en a pas assuré l'entretien courant.
3. La réparation ou le remplacement d'un système ou d'une chose qui doit être réparé ou remplacé avant le moment auquel on pourrait s'attendre parce que le locateur n'en a pas assuré l'entretien courant.

3 L'article 29 de la Loi est modifié par adjonction des paragraphes suivants :

Audience écrite

(3) L'audience que tient la Commission à l'égard de la requête présentée en vertu du présent article est tenue par écrit si le locataire le demande, à moins que le locateur convainque la Commission qu'il existe de bonnes raisons d'entendre des témoignages ou des observations présentés oralement.

Idem

(4) La Commission veille à ce que les règles qu'elle adopte en vertu de l'article 25.1 de la *Loi sur l'exercice des compétences légales* traitent des audiences écrites visées au paragraphe (3).

4 (1) La disposition 2 du paragraphe 30 (1) de la Loi est abrogée.

(2) L'article 30 de la Loi est modifié par adjonction des paragraphes suivants :

Ordonnance : diminution de loyer

(1.1) Si elle établit, à la suite d'une requête présentée en vertu de la disposition 1 du paragraphe 29 (1), que le locateur a manqué à une obligation prévue au paragraphe 20 (1) ou à l'article 161, la Commission, après avoir tenu compte de la gravité

et de la durée du manquement, ordonne une diminution de loyer qui n'est pas inférieure au montant établi conformément aux règlements, s'il y en a.

Idem

(1.2) La Commission ordonne la diminution de loyer sans égard au degré de responsabilité du locateur en ce qui concerne le manquement.

5 (1) L'alinéa 31 (1) c) de la Loi est modifié par insertion de «dans le cas où le locateur, son représentant ou son concierge est entré illégalement dans le logement locatif,» au début de l'alinéa.

(2) L'article 31 de la Loi est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Idem

(1.1) Si elle établit que le locateur, son représentant ou son concierge a accompli un ou plusieurs des actes visés aux dispositions 2 à 5 du paragraphe 29 (1), la Commission, après avoir tenu compte des effets de ces actes sur le locataire et de leur durée, ordonne une diminution de loyer qui n'est pas inférieure au montant fixé conformément aux règlements, s'il y en a.

6 La disposition 2 du paragraphe 126 (1) de la Loi est modifiée par insertion de «mais, dans le cas d'un ensemble d'habitation qui compte 10 logements locatifs ou plus, seulement si le montant de ces dépenses était supérieur au solde du compte visé à l'article 21.1 au moment où les dépenses ont été engagées et seulement à l'égard du montant de cet excédent» à la fin de la disposition.

Entrée en vigueur

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

(2) L'article 2 entre en vigueur trois mois après le jour où la présente loi reçoit la sanction royale.

Titre abrégé

8 Le titre abrégé de la présente loi est *Loi de 2021 sur St. James Town (modifications en ce qui concerne les locations à usage d'habitation)*.