

Guide du Locataire



France Gélinas

La députée de Nickel Belt

Table des matières

01	Informations clés	04
02	Expulsions	08
03	Conflits fréquents	12
04	Avant d'emménager	17
05	Questions fréquentes	19
06	Ressources	22



01

Informations clés




Informations clés

Règles relatives aux augmentations de loyer pour 2026

Le taux légal d'augmentation des loyers a été établi à **2,1 % pour 2026**.




Le locataire doit recevoir du propriétaire un avis écrit de l'augmentation de loyer sur le formulaire approprié **au moins 90 jours avant** qu'elle entre en vigueur.

Il existe toutefois quelques exceptions importantes à prendre en considération :

-  Dans certains cas, les propriétaires peuvent demander à la Commission de la location immobilière l'autorisation d'augmenter le loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal.
-  Les nouveaux immeubles, les ajouts à des bâtiments existants et la plupart des nouveaux appartements en sous-sol qui sont occupés pour la première fois à des fins d'habitation après le 15 novembre 2018 **sont exemptés** du contrôle des loyers.
-  Les augmentations **ne sont pas non plus limitées pour les logements vacants, le logement communautaire, les résidences de soins de longue durée ou les propriétés commerciales.**

Vos droits sont protégés en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*

La *Loi sur la location à usage d'habitation* de l'Ontario s'applique à la plupart des logements locatifs privés, y compris ceux qui se trouvent dans :

-  Un appartement, une maison, un logement au sous-sol ou une chambre dans le secteur privé.
-  Une unité dans un immeuble à logement sans but lucratif ou coopératif (sauf pour les augmentations de loyer).
-  Une unité subventionnée dont le loyer est partiellement couvert par un programme gouvernemental.

Informations clés

Sauf en cas d'ordonnance d'expulsion de la Commission de la location immobilière, vous ne pouvez **PAS** être expulsé pour les raisons suivantes :

- Refuser une augmentation de loyer au-delà des lignes directrices (sauf si le propriétaire a obtenu un avis d'augmentation approuvée).
- Exercer vos droits légaux de locataire, comme demander des réparations ou signaler des problèmes d'entretien.
- Avoir un colocataire (sauf en cas de surpeuplement) ou un animal (sauf s'il cause danger, dommages ou nuisances).
- La discrimination ou le harcèlement (race, sexe, handicap, situation familiale, religion, ou autres droits protégés).
- Retenir le loyer pour des réparations, si fait selon les procédures de la *Loi sur la location à usage d'habitation*,

Vos droits

- Votre propriétaire ne peut pas couper votre électricité ou votre gaz.
- Votre propriétaire ne peut pas saisir vos biens, sauf si :
 - Une ordonnance d'expulsion a été rendue et 72 heures se sont écoulées depuis son exécution.
 - Vous avez abandonné votre logement et vos biens.
- Votre propriétaire ne peut pas changer vos serrures, sauf s'il possède un avis d'expulsion écrit, exécuté par un shérif.

Paiement de frais supplémentaires

Vous pouvez recevoir une réduction de loyer lorsque vous assumez des frais supplémentaires ou que vous perdez l'accès à des services habituels :

- Si les caractéristiques ou commodités prévues lors de la signature du bail ne sont pas disponibles, par exemple lors de rénovations ou si votre balcon est fermé.

Informations clés

- Lorsque vous avez payé des frais pour la réparation des services publics.
- Si vous avez acheté un objet de remplacement pour un service public défectueux, par exemple un radiateur d'appoint en cas de panne du chauffage.

Augmentation de loyer supérieure aux lignes directrices

Vous n'êtes pas obligé de payer une augmentation de loyer qui ne respecte pas les règles prévues par la *Loi sur la location à usage d'habitation*. **Le propriétaire doit soumettre et faire approuver la Convention d'augmentation du loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal (CAL).**

Vous pouvez contester votre augmentation de loyer si celle-ci dépasse 2,1 % et que votre immeuble a été construit **avant 2018**.

Votre propriétaire peut également appliquer une augmentation de loyer supérieure aux lignes directrices s'il a engagé des dépenses importantes (travaux d'immobilisations), si les taxes ont augmenté ou si des services de sécurité supplémentaires ont été fournis pour l'immeuble.

- Une dépense en immobilisations correspond à de l'argent dépensé pour une rénovation, réparation, remplacement ou ajout important ayant un bénéfice prévu d'au moins cinq ans.
- Une dépense en immobilisations qui remplace un élément qui n'avait pas besoin d'être remplacé ne sera pas admissible à une augmentation de loyer supérieure aux lignes directrices.

Vous pouvez contester une augmentation de loyer !

Les locataires qui souhaitent contester une augmentation de loyer supérieure aux lignes directrices peuvent comparaître devant la Commission de la location immobilière. Vous avez légalement le droit de consulter les documents de votre propriétaire avant votre procédure.

Si vous souhaitez contester une augmentation de loyer supérieure aux lignes directrices, vous devriez demander conseil auprès de la Clinique juridique communautaire de Sudbury. Voir page 22 pour les coordonnées.

02

Expulsions



Expulsions

Certaines actions de la part du locataire peuvent entraîner une expulsion. Les plus courantes incluent, sans s'y limiter :

- Non-paiement persistant du loyer.
- Bruit excessif ou perturbation des autres locataires.
- Commettre des actes illégaux dans l'appartement.
- Surpeuplement.
- Causer des dommages importants dans l'appartement.

Il y a des mesures que vous pouvez prendre pour prévenir une expulsion :

- Mettez fin au comportement problématique dans un délai de 7 jours.
- Payez le loyer dans un délai de 7 jours.
- Réduisez le nombre de personnes dans votre appartement dans un délai de 7 jours.
- Réparez les dommages ou payez le coût de la réparation.

Il existe également des conditions dans lesquelles un propriétaire peut mettre fin à votre bail, sans qu'aucune faute ne soit imputable au locataire. Les plus courantes incluent, sans s'y limiter :

- Si le propriétaire, de bonne foi, doit emménager dans le logement, ou y installer un membre de sa famille immédiate, ou quelqu'un qui fournit des soins à un membre de sa famille. Le propriétaire doit être une personne physique, et pas une entreprise.
- Une rénovation.

Expulsions

Rénovictions

Une rénovation se produit lorsque le propriétaire souhaite ou doit effectuer des rénovations tellement importantes que le logement ne peut pas être occupé pendant les travaux, démolir l'immeuble pour en construire un nouveau, ou convertir l'immeuble à un usage non résidentiel. **Le propriétaire doit donner un préavis d'au moins 120 jours.**

Lorsqu'une rénovation a lieu, le locataire doit se voir offrir la possibilité de réemménager dans le logement rénové au même loyer que le propriétaire aurait pu demander si le bail n'avait pas été interrompu (**remarque** : cela n'est pas possible en cas de démolition ou de conversion).

Si le locataire envisage de revenir, le propriétaire doit soit payer une indemnité pouvant atteindre 3 mois de loyer (1 mois si l'immeuble compte moins de 5 logements), ou payer le loyer pour la période pendant laquelle le logement sera vacant, selon le moindre des deux montants.



Procédure d'expulsion

Avant de demander votre expulsion, le propriétaire doit d'abord vous donner un avis de fin de bail. Cet avis doit indiquer pour quelle raison vous pourriez être expulsé et si le problème peut être corrigé. Après cet avis, le propriétaire peut demander à la Commission de la location immobilière (CLI) un ordre d'expulsion. La CLI fixera ensuite une audience.

Soulever des enjeux lors de l'audience (nouvelles règles selon la loi 60)

Si vous prévoyez contester l'expulsion, par exemple en démontrant que le propriétaire n'a pas effectué les réparations nécessaires, a porté atteinte à vos droits ou a commis une autre infraction, **vous devez désormais donner un avis écrit préalable** au CLI.

Selon les règles révisées :

-  **L'avis préalable est obligatoire** : Si vous ne fournissez pas un avis écrit des enjeux que vous comptez soulever dans les délais exigés par le CLI, le CLI n'examinera pas ces enjeux lors de l'audience.
-  **Les audiences portant sur des arriérés de loyer comportent désormais des limites supplémentaires** : Si la demande du propriétaire concerne le non-paiement du loyer, le locataire ne peut soulever de nouveaux enjeux que si **les deux exigences suivantes sont satisfaites** :

Expulsions

- Vous soumettez le formulaire « **Problèmes que le locataire entend soulever** » avant l'audience; et
- Vous avez **payé au moins 50 % des arriérés de loyer** réclamés dans la demande du propriétaire.

Si vous ne respectez pas ces exigences, le CLI peut refuser d'entendre vos demandes reconventionnelles. **Veillez noter** : Les délais pour déposer une demande de révision ont été réduits de **30 jours à 15 jours**, ce qui signifie que vous disposez de moins de temps pour préparer votre dossier, rassembler vos documents ou déposer des réponses.

Dépôt de la preuve

Toute la preuve, documents, photos, reçus, correspondance, etc., doit être soumise **au moins 7 jours avant l'audience**. Le témoignage oral peut toujours être présenté lors de l'audience, mais **le CLI peut refuser d'examiner des enjeux qui n'ont pas été correctement présentés à l'avance**.

Décision du CLI

Lorsqu'il décide s'il doit rendre une ordonnance d'expulsion, le CLI doit toujours tenir compte des circonstances pertinentes, notamment si le propriétaire est en manquement grave à ses obligations ou s'il exerce des représailles parce que vous avez fait valoir vos droits.

Toutefois, **vous ne pouvez soulever ces arguments que si vous respectez désormais les règles d'avis préalable**.

Si une ordonnance d'expulsion est rendue

L'ordonnance d'expulsion indiquera la date limite à laquelle vous devez quitter le logement. Si vous ne quittez pas les lieux avant cette date, le propriétaire peut demander à un agent d'exécution de la Cour (shérif) de faire exécuter l'expulsion.

Seul le shérif peut légalement expulser un locataire. Le propriétaire ne peut pas vous expulser lui-même, vous barrer l'accès au logement ni saisir vos biens. Une fois l'expulsion exécutée par le shérif, vous disposez de **72 heures** pour récupérer vos effets personnels. Passé ce délai, le propriétaire peut disposer de tout bien laissé sur place.

03

Conflits fréquents



Conflits fréquents

Animaux domestiques

Bien qu'un propriétaire puisse refuser de louer à une personne qui a un animal, il ne peut pas vous expulser pour en avoir un. Cela s'applique même si vous aviez accepté de ne pas avoir d'animal dans votre bail. Toute clause de ce type est nulle.

Il existe des cas précis où un propriétaire peut vous expulser, notamment lorsque l'animal :

- Est considéré comme intrinsèquement dangereux.
- Fait trop de bruit.
- Cause des dommages au logement.
- Provoque des réactions allergiques chez les autres locataires.
- Vit dans un condominium où les animaux ne sont pas autorisés.

Avis d'entrée

Sauf en cas d'urgence ou si vous avez donné votre avis de déménagement, votre propriétaire ne peut pas entrer dans votre logement sans donner un préavis d'au moins 24 heures. Le propriétaire doit avoir une raison valable pour entrer, qui peut inclure :

- Réparer le logement.
- Effectuer une inspection raisonnable du logement.
- Toute autre raison précisée dans le bail.

Installation de compteur

Si un propriétaire souhaite transférer les coûts d'électricité au locataire, il doit :

- Obtenir votre consentement par écrit.
- Vous fournir des informations sur le coût de ce changement et sur le fournisseur.
- Vous indiquer de combien votre loyer sera réduit si vous acceptez ces changements.
- Si vous êtes un locataire existant et que vous ne payez pas l'électricité, vous n'êtes pas obligé d'accepter ce changement !

Conflits fréquents

Clause d'exigibilité anticipée

Une clause dans un bail qui dit que vous devez payer tout le reste du loyer si vous manquez un paiement ou violez une autre règle du bail **est invalide et ne peut pas être appliquée.**

Dépôt de garantie

Les propriétaires **ne peuvent pas** demander de dépôt de garantie pour couvrir les dommages causés au logement.

Dépôt de clé

Le propriétaire peut demander un dépôt pour les clés, mais doit respecter les règles suivantes :

- Le dépôt doit être remboursable.
- Le montant du dépôt ne peut pas dépasser le coût des clés.

Dépôt de loyer

Le propriétaire peut demander un dépôt de loyer, mais seulement le jour de la signature du bail. Le montant du dépôt ne doit pas excéder un mois de loyer et doit servir à payer le dernier mois de location. Il ne peut pas être utilisé pour couvrir des dommages dans le logement.

Vous pouvez obtenir des intérêts sur votre dépôt de garantie. Les propriétaires sont tenus de verser des intérêts annuels sur les dépôts de garantie, au même taux que celui prévu par le barème d'augmentation des loyers de l'Ontario. Ces intérêts peuvent être versés directement ou déduits de votre loyer.

Pression pour signer un nouveau bail

Après 12 mois de location, vous pouvez passer à un contrat de location au mois. Le propriétaire ne peut pas vous obliger à signer un nouveau bail. Votre bail continue automatiquement avec les mêmes conditions, mais le loyer peut augmenter selon les règles autorisées.

Conflits fréquents

Sous-location et cession de bail

Vous pouvez sous-louer ou céder votre logement si vous avez une bonne raison et que le propriétaire vous y autorise. Vous devez lui expliquer la raison ainsi que la durée de la sous-location ou de la cession avant de recevoir son approbation.

Le propriétaire doit avoir des motifs raisonnables pour refuser une sous-location ou une cession. Si vous croyez que votre propriétaire a refusé votre demande sans raison valable, vous pouvez déposer une demande auprès de la Commission de la location immobilière.

Insectes nuisibles

Le propriétaire doit s'assurer que le logement ne contient pas d'insectes nuisibles. S'il sait qu'il y en a, il doit :

- Enlever les insectes et empêcher qu'ils se déplacent dans d'autres parties de l'immeuble.
- Vérifier rapidement tout logement où des insectes ont été signalés (dans les 72 heures suivant le signalement).
- Au besoin, appeler une entreprise professionnelle de lutte contre les insectes agréée par le ministère de l'Environnement.
- Tenir un registre des interventions et l'afficher pour les locataires.
- Ne pas louer un logement à quelqu'un tant que les insectes n'ont pas été éliminés.

Prévention des insectes nuisibles

- Gardez votre logement bien rangé.
- Passez l'aspirateur souvent sous les tapis et les meubles.
- Ne laissez pas d'eau stagnante (dans des tasses, bols ou éviers).
- N'apportez jamais de matelas ou de meubles trouvés à la poubelle.
- Nettoyez les contenants avant de les mettre à la poubelle.
- Rangez votre nourriture pendant la nuit.
- Vérifiez sous les éviers qu'il n'y a pas d'humidité et que les tuyaux ne fuient pas.

Conflits fréquents

À noter : Les locataires doivent permettre au propriétaire de traiter leur logement en cas d'infestation d'insectes et coopérer pendant le processus. Le propriétaire doit informer les locataires à l'avance et leur dire comment préparer le logement pour le traitement (par exemple, déplacer les meubles et vider les placards).

Punaises de lit

Les punaises de lit peuvent toucher n'importe qui et il n'y a pas de quoi avoir honte. La clé pour traiter une infestation de punaises de lit est d'agir rapidement.

Comment reconnaître les punaises de lit

Les punaises de lit peuvent laisser des signes de leur présence. Voici ce qu'il faut surveiller :

- Taches de sang ou d'excréments sur vos draps et taies d'oreiller.
- Piqûres sur les bras, les jambes, le cou et/ou le visage.
- Peaux mortes dans les crevasses et les plis du tissu du lit.

Dès que des punaises de lit sont détectées, signalez-le à votre propriétaire. Le propriétaire est responsable de fournir et de payer le traitement. Pour se débarrasser efficacement des punaises de lit, il faut faire appel à des professionnels.

Vos responsabilités comme locataire

- Vous êtes responsable de garder votre logement propre.
- Vous ne devez pas changer les serrures sans l'autorisation du propriétaire.
- Vous devez payer le loyer à temps.
- Vous ne devez pas faire de bruit excessif ni déranger les autres locataires dans leur logement.
- Vous ne devez pas manipuler ou retirer les détecteurs de fumée.
- Vous devez donner un préavis de 60 jours avant de quitter le logement (certaines exceptions s'appliquent).

04

Avant d'emménager



Avant d'emménager

Lorsque vous visitez un logement, il y a quelques points à vérifier pour vous assurer que vous n'emménagez pas dans un logement avec de nombreux problèmes. Il faut notamment vérifier :

- Dégâts d'eau dans la salle de bain et la cuisine.
- Courants d'air venant des fenêtres et des portes.
- L'état des appareils électroménagers.
- L'état des armoires pour s'assurer qu'ils sont solides et sûrs.
- La pression de l'eau dans la cuisine et la salle de bain.
- La présence de moisissures dans la cuisine, la salle de bain et autour des fenêtres, y compris dans les chambres.
- L'état des prises électriques pour s'assurer qu'elles fonctionnent bien.

Faites-le mettre par écrit !

Enfin, assurez-vous que tout soit mis par écrit. Cela vous protégera en cas de problème dans votre relation avec le propriétaire.

Conservez tous les reçus pour tout l'argent que vous versez au propriétaire et rangez-les dans un endroit où vous pourrez les retrouver facilement.

Voici les éléments à obtenir par écrit :

- Une copie signée du bail (les propriétaires doivent utiliser un formulaire standard).
- Toutes les réparations que le propriétaire promet de faire avant votre emménagement.
- Les coordonnées du propriétaire

05

Questions fréquentes



Questions fréquentes

J'ai emménagé dans un logement en mauvais état. Dois-je payer pour les réparations ?

Non. Même si vous avez accepté de prendre le logement « tel quel », le propriétaire est obligé de fournir et de payer les réparations nécessaires.

J'habite dans mon logement depuis 5 ans et mon propriétaire veut que je signe un nouveau bail. Peut-il m'y obliger ?

Non. Une fois que vous avez signé votre bail initial, le propriétaire ne peut pas vous obliger à en signer un nouveau. À l'expiration de votre bail, vous devenez simplement un locataire au mois.

Je cherche un logement pour moi et mon enfant et j'ai trouvé un immeuble « réservé aux adultes ». Est-ce permis ?

Non. Les propriétaires n'ont pas le droit de vous refuser un logement parce que vous avez un enfant. Les immeubles considérés comme « réservés aux adultes » contreviennent au *Code des droits de la personne de l'Ontario*.

Je viens d'emménager il y a un mois et mon propriétaire veut augmenter mon loyer. Est-ce légal ?

Non. Votre propriétaire ne peut augmenter votre loyer qu'une fois tous les 12 mois et doit vous donner un préavis de 90 jours pour toute augmentation.

J'ai emménagé il y a un an et maintenant mon propriétaire exige que je souscrive une assurance locataire. Suis-je obligé(e) ?

Non. Sauf si votre bail indique clairement que vous devez souscrire une assurance locataire, le propriétaire ne peut pas vous obliger à le faire.

Questions fréquentes

J'ai besoin de réparations dans mon logement. Que dois-je faire ?

La première étape est de signaler le problème à votre propriétaire. Mettez votre demande de réparation par écrit et remettez-la à votre propriétaire. Gardez-en une copie pour vous et notez la date de la demande. N'oubliez pas de prendre des photos des réparations en attente, si possible.

Mon propriétaire peut-il me facturer des frais ou pénalités pour retard de paiement ?

Non. Les propriétaires ne peuvent pas facturer de frais ou pénalités aux locataires pour des paiements en retard, même s'ils peuvent offrir des incitatifs pour les paiements rapides ou anticipés.

Je vais emménager dans un logement et on me demande de payer le double du loyer que payait le locataire précédent. Est-ce permis ?

Oui. Il n'y a pas de limite au montant qu'un propriétaire peut demander pour un logement entre deux locataires.

06

Ressources



Ressources

Aide juridique Ontario

705-674-2220

155 rue Elm, Sudbury

Clinique juridique communautaire de Sudbury

705-674-3200 or 1-800-697-8719

40 rue Elm, Elm Place, Unit 272

Sudbury

Situé au 2^e étage d'Elm Place, en haut des escaliers roulantes les plus proches de l'entrée de la rue Notre-Dame.

Centre canadien pour le droit au logement

Le Centre canadien pour les droits au logement est une organisation à but non lucratif qui aide les gens à connaître et à faire respecter leur droit au logement. Ils offrent des informations claires sur les droits des locataires et la loi sur le logement.

416-944-0087 ou 1-800-263-1139

cchr@housingrightscanada.com

housingrightscanada.com

Commission de la location immobilière de l'Ontario (CLI)

416-645-8080 ou 1-888-332-3234

<https://tribunalsontario.ca/cli/>

Sudbury - Nord

199 rue Larch, Suite 301

Sudbury

Remarque : Les demandes peuvent être déposées au comptoir de ServiceOntario à cette adresse. Pour toute question, appelez le 1-888-332-3234.

Resources

Native People of Sudbury Development Corporation

Ce service offre des logements à loyer abordable selon le revenu pour les familles, les aînés, les couples et les personnes d'ascendance autochtone. Il fournit également des références vers des services communautaires et sert d'intermédiaire si nécessaire.

705-674-9996 ou 1-800-300-6713
info@nativehousing.org
68 rue Xavier, Sudbury

Programme de logement Sudbury

Le programme Canada-Ontario pour l'aide au logement (COHL) aide les ménages à payer leur loyer sur le marché privé. Ce bénéfice suit le ménage et peut être utilisée pour louer n'importe où en Ontario.

Ce programme est offert aux groupes prioritaires inscrits, ou pouvant s'inscrire, sur la liste d'attente centralisée de la Ville du Grand Sudbury pour le logement subventionné à loyer abordable.

housing.registry@greatersudbury.ca
705-674-4455 poste. 4230

Unité de l'application des mesures législatives en matière de logement locatif

Pour les différends avec votre propriétaire ou locataire liés à des infractions, vous pouvez contacter l'Unité de l'application des règlements sur le logement locatif (RHEU) pour résoudre le problème.

Chef- Unité de l'application des règlements sur le logement locatif
Ministère des Affaires municipales et du Logement
777, rue Bay, 14^e étage
Toronto (Ontario) M7A 2J9
RHEU.info@ontario.ca
1-888-772-9277

Resources

Pro Bono Ontario

Pro Bono offre des conseils juridiques gratuits aux locataires et aux petits propriétaires. Ils peuvent aider avec les documents judiciaires, les poursuites ou appels, la résiliation de bail, les expulsions, les arriérés de loyer, les frais de dommages contestés et d'autres questions liées au logement.

1-855-255-726

probonoontario.org/housing

Acorn Canada National

Acorn peut aider les locataires à contester une augmentation de loyer et à s'opposer à une expulsion liée à des rénovations ou à la démolition du logement.

1-416-461-5322

canadaacorn@acorncanada.org

Commission ontarienne des droits de la personne

Le Code des droits de la personne interdit toute action qui discrimine une personne en raison d'un motif protégé dans un domaine social protégé, y compris le logement.

1-416-326-9511

info@ohrc.on.ca

<https://www3.ohrc.on.ca/fr>

LogementSain

LogementSain est une initiative intersectionnelle dirigée par le Partenariat canadien pour la santé des enfants et l'environnement (PCSEE). Elle vise à améliorer les conditions de logement insalubres qui touchent les locataires à faible revenu dans les communautés urbaines et rurales de l'Ontario.

info@healthyenvironmentforkids.ca

Ressources

Centre d'information juridique de l'Ontario

1-844-343-7462 or 1-613-842-7462
info@centreinfojuridique.ca

Réseau des sans abri

Les réseaux pour les personnes sans-abri et les programmes « Housing First » existent pour aider à mettre fin à l'itinérance. Ils fournissent chaque semaine une liste de logements abordables à Sudbury.

Association des jeunes de la rue - Services communautaires

705-207-8285
307 rue Cedar, Sudbury

Réseau pour les personnes sans-abri

705-207-5518
307 rue Cedar, Sudbury

Elizabeth Fry Society N.E.O

705-673-1364
204 rue Elm, Sudbury

John Howard Society of Sudbury

705-207-7621 or 705-673-9576
204 rue Pine, Sudbury

N'Swakamok Friendship Centre

705-674-2128
110 rue Elm, Sudbury

France Gélinas

La députée de Nickel Belt



Bureau communautaire

fgelinas-co@ndp.on.ca

705-969-3621