

Remarque

La présente convention de location (bail) est obligatoire pour les locations conclues le **1^{er} mars 2021 ou après cette date**. Elle ne s'applique pas aux maisons de soins, aux emplacements dans les parcs de maisons mobiles et les zones résidentielles à baux fonciers, à la plupart des logements sociaux, à certaines autres locations particulières et aux coopératives de logement (voir la partie A des Renseignements généraux).

En Ontario, les locations à usage d'habitation sont régies par la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

La présente convention ne peut supprimer un droit ou une responsabilité aux termes de cette loi.

En vertu du *Code des droits de la personne* de l'Ontario, toute personne a droit à un traitement égal en matière d'occupation d'un logement, sans discrimination ni harcèlement.

Toutes les sections de la présente convention sont obligatoires et ne peuvent être modifiées.

1. Parties à la convention

Convention de location à usage d'habitation entre :

locateur(s)

1. Nom et prénom ou raison sociale du locateur

N.B.

Lire la partie B des Renseignements généraux.

et locataire(s)

1. Nom

Prénom

2. Nom

Prénom

3. Nom

Prénom

4. Nom

Prénom

2. Logement

Le locateur louera au locataire le logement locatif situé à l'adresse suivante :

Logement (p. ex. : logement 1 ou sous-sol)

Numéro de la rue

Nom de la rue

Ville/Localité

Province
Ontario

Code postal

Nombre de places de stationnement et description (p. ex. : intérieur/extérieur, lieu)

Le logement locatif est situé dans un condominium. ☐ Oui ☐ Non

Si oui, le locataire accepte de respecter la déclaration, les règlements administratifs et les règles du condominium que lui remet le locateur.

3. Coordonnées

Adresse pour la remise des avis et documents au locateur :

Nom de la rue	Logement	Numéro de la rue	Case postale
Ville/Localité	Province	Code postal/ZIP Code	

Le locateur et le locataire acceptent de recevoir les avis et documents par courriel lorsque cela est autorisé par les Règles de procédure de la Commission de la location immobilière.

☐ Oui ☐ Non

Si oui, fournir les adresses de courriel :

Le locateur fournit un numéro de téléphone ou une adresse de courriel à utiliser en cas d'urgence ou pour les communications ordinaires.

☐ Oui ☐ Non

Si oui, indiquer le numéro ou l'adresse :

N.B.

Lire les parties B et E des Renseignements généraux.

4. Durée de la convention de location

La location commence le : _____
Date (aaaa/mm/jj)

La présente convention de location est : (sélectionnez une option ci-dessous et précisez au besoin)

☐ à terme fixe se terminant le _____
Date (aaaa/mm/jj)

☐ une location au mois

☐ autre (p. ex. à la journée, à la semaine – précisez) _____

N.B.

Le locataire n'est pas tenu de quitter le logement à la fin du terme. Lire les parties C et D des Renseignements généraux.

5. Loyer

a) Le loyer doit être payé le _____ (p. ex. premier, deuxième, dernier) jour de chaque (sélectionnez une case) :

☐ Mois

☐ Autre (p. ex. semaine) _____

b) Le locataire paiera le loyer suivant :

Loyer de base pour le logement locatif _____

Stationnement (s'il y a lieu) _____

Services d'utilité publique et autres (précisez s'il y a lieu) : _____

_____	_____
_____	_____
_____	_____

Loyer total (loyer légal) _____

Ce montant est le loyer légal du logement, sous réserve de toute augmentation autorisée aux termes de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*. Par exemple, le locateur et le locataire peuvent convenir d'une augmentation de loyer saisonnière en raison de services additionnels de climatisation ou des prises de chauffe-moteur. Ce montant n'inclut pas les remises de loyer (voir la section 7 et la partie G des Renseignements généraux).

c) Le loyer est payable à :

d) Le loyer sera payé de la façon suivante :

N.B.

Le locataire ne peut être forcé de payer le loyer avec des chèques postdatés ou par paiements automatiques, mais peut choisir de le faire.

e) Si la première période de location (p. ex. mois) est une période partielle, le locataire paiera un loyer partiel de _____ \$ le _____ . Ce loyer partiel couvre le loyer du logement du _____ au _____
Date (aaaa/mm/jj) Date (aaaa/mm/jj)
Date (aaaa/mm/jj)

f) Si le chèque du locataire est sans provision, le locataire devra payer au locateur des frais d'administration de _____ \$ plus les frais pour chèque sans provision exigés par la banque du locateur.

N.B.

Les frais d'administration du locateur pour un chèque sans provision ne peuvent dépasser 20 \$.

6. Services d'utilité publique et autres

Les services suivants sont inclus dans le loyer légal du logement locatif, selon ce qui est précisé :

Gaz	☐ Oui	☐ Non		
Climatisation	☐ Oui	☐ Non		
Espace de rangement additionnel	☐ Oui	☐ Non		
Buanderie sur place	☐ Oui	☐ Non	☐ aucuns frais	☐ paiement à l'utilisation
Stationnement pour visiteurs	☐ Oui	☐ Non	☐ aucuns frais	☐ paiement à l'utilisation
Autre _____	☐ Oui	☐ Non		
Autre _____	☐ Oui	☐ Non		
Autre _____	☐ Oui	☐ Non		

Fournissez des précisions sur les services ou indiquez d'autres services le cas échéant (joindre d'autres feuilles au besoin) :

Les services d'utilité publique suivants sont de la responsabilité du :

Électricité ☐ Locateur ☐ Locataire

Eau ☐ Locateur ☐ Locataire

Chauffage ☐ Locateur ☐ Locataire

Si le locataire est responsable de services d'utilité publique, précisez les modalités de l'accord, p. ex. : le locataire ouvre un compte et paie le fournisseur des services, ou le locataire paie une partie des frais de services d'utilité publique (joindre d'autres feuilles au besoin) :

7. Remise de loyer

Sélectionnez la case qui convient :

☐ Il n'y a aucune remise de loyer.

ou

☐ Le loyer légal fera l'objet de la remise suivante :

Décrivez la remise de loyer (joindre d'autres feuilles au besoin) :

N.B.

Lire la partie G des Renseignements généraux pour connaître le genre de remise autorisée.

8. Avance de loyer

Sélectionnez la case qui convient :

☐ Le locataire n'est pas tenu de verser une avance de loyer.

ou

☐ Le locataire doit verser une avance de loyer de _____ \$. Cette avance peut seulement être imputée au loyer de la dernière période de location.

N.B.

Le montant de l'avance ne peut être supérieur au moindre du loyer d'un mois ou du loyer d'une période de location (p. ex. une semaine dans le cas d'une location à la semaine). L'avance ne peut servir de dépôt de garantie. Le locateur doit verser chaque année au locataire des intérêts sur l'avance de loyer. Lire la partie H des Renseignements généraux.

9. Dépôt pour les clés

Sélectionnez la case qui convient :

☐ Le locataire n'est pas tenu de verser un dépôt pour les clés.

ou

☐ Le locataire doit verser pour les clés un dépôt remboursable de _____ \$ visant le coût de remplacement des clés, des dispositifs de déverrouillage à distance ou des cartes-clés si le locataire ne les rend pas au locateur à la fin de la location.

Si un dépôt remboursable est exigé pour les clés, décrivez les clés, dispositifs de déverrouillage à distance et cartes-clés et indiquez-en le nombre :

N.B.

Le dépôt pour les clés ne peut être supérieur au coût prévu de leur remplacement. Lire la partie H des Renseignements généraux.

10. Autorisation ou interdiction de fumer

Aux termes des lois provinciales, il est interdit de fumer dans les parties communes intérieures de l'immeuble. Le locataire accepte les règles additionnelles suivantes à cet égard :

Sélectionnez la case qui convient :

☐ Aucune autre règle

ou

☐ Règles sur l'autorisation ou l'interdiction de fumer

Décrivez les règles sur l'autorisation ou l'interdiction de fumer (joindre d'autres feuilles au besoin) :

N.B.

En adoptant et en appliquant des règles sur l'autorisation ou l'interdiction de fumer, le locateur doit se conformer au *Code des droits de la personne* de l'Ontario. Lire les parties M et S des Renseignements généraux.

11. Assurance locataire

Sélectionnez la case qui convient :

☐ Aucune assurance locataire n'est exigée.

ou

☐ Le locataire doit détenir une assurance responsabilité civile pendant toute la durée de la location. Si le locateur demande une preuve d'assurance, le locataire doit la fournir. C'est au locataire de décider s'il veut assurer ou non ses biens meubles.

12. Modifications au logement locatif

Le locataire peut installer des objets décoratifs comme des cadres ou des couvre-fenêtres sous réserve des restrictions raisonnables prévues dans les conditions additionnelles de la section 15.

Le locataire ne peut apporter aucune autre modification au logement locatif sans l'autorisation du locateur.

13. Entretien et réparations

Le locateur doit garder le logement locatif et l'ensemble d'habitation en bon état et se conformer aux normes de salubrité, de sécurité et d'entretien.

Le locataire doit réparer ou payer les dommages injustifiés que lui-même, un de ses invités ou une autre personne habitant dans le logement locatif cause intentionnellement ou par sa négligence au logement locatif ou à l'ensemble d'habitation.

Le locataire doit garder le logement locatif en bon état de propreté, sauf pour le nettoyage que le locateur a accepté de faire.

N.B.

Lire la partie J des Renseignements généraux.

14. Cession et sous-location

Le locataire doit obtenir le consentement du locateur pour céder ou sous-louer le logement locatif à une autre personne. Le locateur ne peut pas refuser, de façon arbitraire ou injustifiée, de consentir à la sous-location ou à la cession du logement à un sous-locataire ou cessionnaire éventuel.

N.B.

D'autres règles s'appliquent si le locataire veut céder ou sous-louer le logement locatif. Lire la partie P des Renseignements généraux.

15. Conditions additionnelles

Le locateur et le locataire peuvent convenir d'autres conditions, par exemple des conditions qui :

- exigent que le locateur apporte des modifications au logement avant que le locataire y emménage;
- prévoient les règles d'utilisation des aires communes et des commodités.

Ces conditions additionnelles devraient être rédigées en langage simple et clairement énoncer ce que le locateur ou le locataire doit faire ou ne pas faire pour s'y conformer. Si les conditions additionnelles sont dactylographiées, une taille de police d'au moins 10 points devrait être utilisée.

Une condition additionnelle ne peut supprimer un droit ou une responsabilité aux termes de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

Si une condition est incompatible avec la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* ou avec toute autre condition prévue dans la présente convention, cette condition est nulle (c'est-à-dire qu'elle n'est pas valide ni juridiquement contraignante) et ne peut être exécutée. Par exemple, sont nulles et inexécutables les conditions qui :

- interdisent les animaux de compagnie (cependant, le locateur peut exiger que le locataire se conforme aux règles du condominium, lesquelles peuvent interdire certains animaux de compagnie);
- interdisent les invités, colocataires ou occupants supplémentaires;
- exigent que le locataire verse un dépôt, des frais ou une pénalité qui sont interdits par la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (p. ex. dépôt de garantie, dépôt pour animal de compagnie, intérêts sur un arriéré de loyer);
- exigent que le locataire paie la totalité ou une partie des réparations qui sont de la responsabilité du locateur.

Lire les Renseignements généraux pour des précisions.

Le locateur et le locataire pourraient juger bon d'obtenir des conseils juridiques avant de convenir de conditions additionnelles.

Sélectionnez la case qui convient :

☐ Il n'y a aucune condition additionnelle.

ou

☐ La présente convention de location inclut une pièce jointe comprenant les conditions additionnelles dont ont convenu le locateur et le locataire.

16. Modifications à la présente convention

Une fois la présente convention signée, elle peut être modifiée seulement si le locateur et le locataire conviennent des modifications par écrit.

N.B.

La Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation autorise certaines augmentations de loyer et exige certaines réductions de loyer sans entente entre le locateur et le locataire. Lire la partie I des Renseignements généraux.

17. Signatures

En signant la présente convention, le ou les locateurs et le ou les locataires acceptent d'en respecter les conditions. Le locateur et le locataire peuvent signer le présent bail par voie électronique, si les deux y consentent.

Sauf convention contraire prévue dans les conditions additionnelles de la section 15, s'il y a plus d'un locataire, chaque locataire est tenu de respecter toutes les obligations du locataire aux termes de la présente convention, notamment de payer le montant intégral du loyer.

Locateur(s) :

Nom	Signature	Date (aaaa/mm/jj)

Locataire(s) :

Nom	Signature	Date (aaaa/mm/jj)
Nom	Signature	Date (aaaa/mm/jj)
Nom	Signature	Date (aaaa/mm/jj)
Nom	Signature	Date (aaaa/mm/jj)

N.B.

Tous les locateurs et locataires dont le nom figure à la première page de la section 1 (Parties à la convention) doivent signer ici. Le locateur doit remettre au locataire un exemplaire de la présente convention dans les 21 jours suivant la date où le locataire l'a signée.

Cette annexe comprend des renseignements généraux à l'intention des locateurs et des locataires. Ces renseignements ne constituent pas des conseils juridiques ni une interprétation officielle de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (Loi). Prière de consulter la Loi pour obtenir les règles précises.

La Commission de la location immobilière fournit également des renseignements sur les droits et responsabilités des locateurs et des locataires aux termes de la Loi.

Commission de la location immobilière :

Sans frais : 1-888-332-3234

Région de Toronto : 416-645-8080

ATS – service de relais de Bell : 1-800-855-0511

Site Web : www.tribunalsontario.ca/cii/

A. Utilisation du présent formulaire

Ce formulaire (bail standard) doit être utilisé pour la plupart des conventions de location à usage d'habitation (baux).

Ce formulaire **ne doit pas** être utilisé dans les cas suivants :

- maisons de soins;
- emplacements dans les parcs de maisons mobiles et zones résidentielles à baux fonciers;
- logements sociaux et logements avec services de soutien exempts du taux légal d'augmentation des loyers (consulter le règlement pris en application de la Loi pour connaître les exemptions);
- logements réservés aux membres dans les coopératives de logement;
- logements exclus de l'application de la Loi (voir l'article 5 de la Loi).

B. Changement de locateur

Le nouveau locateur a les mêmes droits et obligations que l'ancien locateur. Le nouveau locateur doit respecter toutes les conditions de la présente convention à moins que le locataire et le nouveau locateur conviennent d'autres conditions. Le nouveau locateur doit fournir au locataire ses nom et prénom ou sa raison sociale ainsi que son adresse.

C. Renouvellement de la convention de location (Partie V de la Loi)

Si le locateur et le locataire conviennent que la location durera pendant une période précise, on parle d'une location à terme fixe, car les dates auxquelles elle commence et se termine sont inscrites dans la convention de location.

L'expiration d'une convention de location ne signifie pas que le locataire doit quitter son logement ou renouveler la convention ou en signer une nouvelle pour demeurer dans le logement. Les règles de la convention continuent de s'appliquer, et le locataire a le droit de rester dans le logement :

- comme locataire au mois, si la convention prévoyait une location à terme fixe ou une location au mois;
- comme locataire à la semaine, si la convention prévoyait une location à la semaine;
- comme locataire à la journée, si la convention prévoyait une location à la journée.

Le locateur et le locataire peuvent également convenir de renouveler la convention pour une autre période fixe ou conclure une nouvelle convention. Tout changement au loyer doit respecter les règles prévues dans la Loi (voir la partie I ci-dessous pour des précisions).

D. Résiliation de la location (Partie V de la Loi)

Pour résilier la location, le locateur et le locataire doivent suivre les règles prévues dans la Loi.

Résiliation de la location par le locataire

Le locataire peut résilier la location en donnant au locateur le préavis requis à l'aide du formulaire de la Commission de la location immobilière prévu à cet effet. Il doit donner :

- un préavis d'au moins 60 jours si la location est au mois ou à terme fixe;
- un préavis d'au moins 28 jours si la location est à la journée ou à la semaine.

Dans le cas d'une location à terme fixe, l'avis ne peut pas prendre effet avant le dernier jour du terme fixe. Dans le cas d'une location au mois ou à la semaine, l'avis doit prendre effet le dernier jour de la période de location (p. ex. mois ou semaine).

Dans certaines situations, le locataire qui a fait l'objet de violence sexuelle ou familiale peut donner à n'importe quel moment un préavis de résiliation de la location de 28 jours, même si la convention de location est à terme fixe (p. ex. une convention d'un an). Il doit utiliser à cet égard l'avis approuvé par la Commission de la location immobilière.

Résiliation de la location par le locateur

Le locateur peut seulement donner au locataire un avis de résiliation de la location dans certaines situations, qui sont énoncées dans la Loi. Pour expulser le locataire, le locateur doit suivre les règles prévues à cet effet. Ces règles sont énoncées dans la Loi. Dans la plupart des cas, le locateur doit donner l'avis de résiliation de la location requis en se servant du formulaire prévu à cet effet. Les formulaires se trouvent sur le site Web de la Commission de la location immobilière.

Si le locateur donne au locataire un avis de résiliation de la location, le locataire n'est pas obligé de quitter le logement.

Le locateur peut donner au locataire un avis de résiliation de la location dans certaines situations qui sont de la responsabilité du locataire. Par exemple :

- le locataire ne paie pas le montant intégral du loyer à la date d'échéance;
- le locataire cause des dommages au logement locatif ou à l'immeuble;
- le locataire entrave de façon importante la jouissance raisonnable de l'ensemble d'habitation par d'autres locataires ou le locateur.

Le locateur peut aussi donner au locataire un avis de résiliation de la location en bonne et due forme dans certaines situations qui ne sont pas de la responsabilité du locataire, mais uniquement au terme ou à l'expiration de la période de location. Dans ces cas, le locateur doit donner au locataire un avis de la résiliation et le locataire pourrait avoir droit à une indemnité ou avoir le droit de retourner vivre dans le logement. Par exemple :

- le locateur ou l'acheteur veut reprendre possession du logement locatif pour lui-même, un membre de sa famille immédiate ou une personne qui fournit des services en matière de soins;
- le locateur doit y effectuer des travaux de réparation ou de rénovation si importants qu'ils exigent un permis de construire et la libre possession du logement locatif.

Si le locataire ne quitte pas le logement, le locateur doit présenter une requête à la Commission de la location immobilière pour expulser le locataire. La Commission de la location immobilière tient alors une audience et décide si la location doit être résiliée. Le locateur et le locataire peuvent assister à l'audience et expliquer leur position respective à la Commission de la location immobilière. Si la Commission de la location immobilière ordonne l'expulsion, l'ordonnance à cet effet peut uniquement être exécutée par le shérif (agent d'exécution des actes de procédure).

Est coupable d'une infraction le locateur qui expulse un locataire sans suivre ce processus. S'il est reconnu coupable, le locateur est passible d'une amende maximale de 50 000 \$ (dans le cas d'une personne) ou de 250 000 \$ (dans le cas d'une société).

Si le locateur et le locataire conviennent de résilier la location

Le locataire et le locateur peuvent convenir de résilier la location à n'importe quel moment en utilisant le formulaire de la Commission de la location immobilière prévu à cet effet. Certains locateurs pourraient demander au locataire de signer ce formulaire au moment de la signature de la convention de location (du bail). Dans la plupart des cas, toute entente visant la résiliation de la location signée au début de la convention est inexécutable, et le locataire n'est pas tenu de quitter le logement.

Des précisions sur la façon de résilier une location et sur les motifs de résiliation sont fournies dans la Loi et dans les brochures publiée par la Commission de la location immobilière sur son site Web.

E. Remise des avis et des documents (Partie XII de la Loi)

Le locateur et le locataire doivent fournir par écrit certains avis officiels et d'autres documents. Ces avis et documents peuvent être :

- remis en personne;
- laissés dans une boîte aux lettres ou à un endroit où le courrier est ordinairement reçu;
- envoyés par la poste (on considère alors que les documents ont été reçus cinq jours après leur envoi).

Il existe d'autres façons de remettre les avis et documents. Pour en savoir plus, prière de communiquer avec la Commission de la location immobilière ou de consulter ses Règles de pratique sur son site Web.

F. Loyer et reçus de loyer (Partie VII de la Loi)

Le loyer est la somme que le locataire verse au locateur pour occuper le logement locatif et bénéficier des services et des installations prévus dans la présente convention.

Le locataire doit payer le loyer à temps. S'il ne le fait pas, le locateur peut lui donner un avis de résiliation de la location.

Si le locataire demande un reçu pour le loyer, une somme ou un dépôt, le locateur doit lui en remettre un gratuitement. Cela s'applique également à l'ancien locataire qui demande un reçu dans les 12 mois qui suivent la fin de sa location.

G. Remise de loyer (Partie VII de la Loi)

Le locateur peut accorder au locataire une remise pour le paiement du loyer au plus tard à la date d'échéance. Cette remise peut représenter jusqu'à 2 % du loyer légal.

Le locateur peut également accorder des périodes de loyer gratuit ou des remises de l'une ou l'autre des façons suivantes :

- périodes de loyer gratuit qui représentent jusqu'à trois mois sur une période de 12 mois;
- remise représentant au plus un mois de loyer répartie également sur huit mois;
- remise représentant au plus deux mois de loyer, dont le loyer d'au plus un mois réparti également sur les sept premiers mois, et le loyer d'au plus un mois pour l'un des cinq derniers mois.

Ces remises doivent être prévues par écrit.

H. Dépôts (Partie VII de la Loi)

Le locateur peut uniquement percevoir une avance pour le dernier mois de loyer et un dépôt remboursable pour les clés. Le locataire n'est pas tenu de payer tout autre dépôt, par exemple un dépôt pour un animal de compagnie ou un dépôt de garantie. Si le locataire paie un autre dépôt, il peut présenter une requête à la Commission de la location immobilière afin d'en recouvrer la somme.

Avance de loyer (c.-à-d. dernier mois de loyer) : Le locateur peut exiger le versement d'une avance de loyer au plus tard au moment où le locataire conclut la convention de location. Le locateur doit imputer cette avance au loyer de la dernière période de location. L'avance de loyer ne peut pas être supérieure au moindre du loyer d'un mois et du loyer d'une période de location (p. ex. une semaine dans le cas d'une location à la semaine).

Le locateur doit verser chaque année au locataire des intérêts sur l'avance de loyer. Si le loyer augmente après que le locataire a versé une avance de loyer, le locateur peut exiger que le locataire complète l'avance de loyer afin qu'elle soit égale au nouveau loyer. Le locateur peut utiliser les intérêts sur l'avance de loyer pour compléter l'avance de loyer.

Si le locateur ne peut pas laisser le locataire emménager dans le logement locatif, il doit rembourser l'avance à moins que le locataire accepte de louer un logement différent.

Dépôt pour les clés : Si le locateur perçoit un dépôt pour les clés, des dispositifs de déverrouillage à distance ou des cartes-clés, il doit rembourser ce dépôt lorsque le locataire lui rend les clés ou dispositifs à la fin de la location.

Le locateur peut exiger que le locataire verse une somme pour les clés additionnelles que demande le locataire (par exemple, si le locataire veut une clé supplémentaire ou s'il a perdu ses clés), mais cette somme ne peut être supérieure au coût réel des clés. Cette somme ne constitue pas un dépôt pour les clés.

I. Augmentations et diminutions de loyer (Partie VII de la Loi)

Normalement, le locateur peut augmenter le loyer seulement une fois tous les 12 mois. Le locateur doit utiliser le formulaire de la Commission de la location immobilière prévu à cet effet et donner au locataire un préavis d'au moins 90 jours avant la date de prise d'effet de l'augmentation de loyer.

Taux légal d'augmentation des loyers

Dans la plupart des cas, l'augmentation de loyer ne peut dépasser le taux légal d'augmentation des loyers à moins que la Commission de la location immobilière approuve une augmentation de loyer supérieure au taux légal. Le taux légal pour chaque année se trouve sur le site Web de la Commission de la location immobilière. Certains logements nouveaux ne sont pas assujettis au taux légal d'augmentation des loyers, dont les suivants :

- un logement locatif situé dans un immeuble où aucune partie de l'immeuble n'a été occupée à des fins d'habitation le 15 novembre 2018 ou avant cette date;
- un logement locatif entièrement situé dans un rajout à un immeuble où aucune partie de l'immeuble n'a été occupée à des fins d'habitation le 15 novembre 2018 ou avant cette date;
- un deuxième logement locatif dans une maison existante, comme un appartement en sous-sol, qui a été créé après le 15 novembre 2018 et qui satisfait aux exigences prévues par la Loi.

Augmentation de loyer supérieure au taux légal

Le locateur peut demander par requête à la Commission de la location immobilière qu'elle approuve une augmentation de loyer supérieure au taux légal d'augmentation des loyers. Les locataires touchés peuvent contester cette requête devant la Commission de la location immobilière.

Ce genre d'augmentation de loyer s'appelle une augmentation de loyer supérieure au taux légal. La Commission de la location immobilière peut autoriser ce genre d'augmentation dans les cas suivants :

- les redevances et impôts municipaux que doit payer le locateur ont augmenté considérablement;
- le locateur a fait d'importants travaux de réparation ou de rénovation;
- les frais des services de sécurité externes (c'est-à-dire qui ne sont pas fournis par des employés du locateur) ont augmenté, ou des services de sécurité externes sont fournis pour la première fois.

Le locateur et le locataire peuvent également convenir d'une augmentation de loyer supérieure au taux légal si le locateur accepte de faire des rénovations ou d'ajouter un nouveau service pour le locataire. Certaines règles s'appliquent.

Réductions de loyer

Le locateur doit réduire le loyer dans les cas suivants :

- les impôts fonciers municipaux sont réduits de plus de 2,49 %;
- le loyer a été augmenté d'un pourcentage supérieur au taux légal pour payer des coûts de réparation ou de rénovation, et ces coûts ont été entièrement payés (cela s'applique uniquement aux locataires qui habitaient dans le logement lorsque l'augmentation de loyer supérieure au taux légal a été ordonnée).

Le locataire peut demander par requête à la Commission de la location immobilière de réduire son loyer dans les cas suivants :

- les redevances et impôts fonciers municipaux de l'immeuble locatif sont réduits;
- le locateur a réduit ou supprimé un service sans réduire le loyer;
- le locateur n'a pas tenu la promesse qu'il a faite dans une convention prévoyant une augmentation de loyer supérieure au taux légal.

J. Entretien et réparations (Parties III, IV, V et XIV de la Loi)

Le locateur doit garder le logement locatif et l'ensemble en bon état et se conformer aux normes de salubrité, de sécurité et d'entretien. Cela comprend l'entretien et la réparation des choses fournies dans le logement, par exemple les appareils, et des aires communes, par exemple les parcs de stationnement, ascenseurs et couloirs.

Le locataire doit payer le loyer même s'il y a des problèmes touchant l'entretien ou l'état de son logement ou de l'ensemble. Si le locataire a un problème touchant l'entretien ou l'état du logement, il doit en informer le locateur. Au besoin, le locataire peut présenter une requête à la Commission de la location immobilière.

Le locataire est responsable des dommages à l'immeuble locatif causés par lui-même, ses invités ou une autre personne habitant dans le logement locatif. Cela s'applique à tout dommage qui a été causé intentionnellement ou en ne faisant pas assez attention. Cela ne s'applique pas aux dommages causés par l'usage normal du logement locatif avec le temps (« usure »). Le locateur peut présenter une requête à la Commission de la location immobilière si le locataire ne répare pas les dommages.

Le locataire doit garder le logement locatif en bon état de propreté, sauf pour le nettoyage que le locateur a accepté de faire.

K. Services essentiels (Parties I et III de la Loi)

Les « services essentiels » sont l'eau chaude ou l'eau froide, le combustible, l'électricité, le gaz et le chauffage.

Le locateur doit équiper le logement locatif des appareils de chauffage nécessaires pour maintenir une température minimale de 20 °C du 1er septembre au 15 juin. Certains règlements municipaux peuvent imposer des exigences plus strictes.

Le locateur ne peut couper la fourniture raisonnable d'un service essentiel, d'un service en matière de soins ou de nourriture qu'il est tenu de fournir aux termes de la convention de location. Si un service essentiel est coupé parce que le locateur n'a pas payé la facture, on considère que le locateur a coupé la fourniture de ce service. Cependant, si un service essentiel est coupé ou débranché parce que le locataire n'a pas payé sa facture, le locataire ne peut pas se plaindre que le locateur a coupé la fourniture d'un service essentiel.

Le locateur ne peut pas entraver de façon délibérée la fourniture raisonnable d'un service essentiel, d'un service en matière de soins ou de nourriture qu'il soit ou non tenu de le fournir aux termes de la convention de location.

L. Harcèlement (Parties III et IV de la Loi)

Aux termes de la Loi, il est interdit au locateur (ou à toute personne agissant pour le compte du locateur, par exemple un concierge ou gestionnaire d'immeuble) de harceler le locataire, ou au locataire de harceler le locateur. Si le locateur ou le locataire fait l'objet de harcèlement, il peut présenter une requête à la Commission de la location immobilière.

M. Discrimination

Si le locateur (ou toute personne agissant pour le compte du locateur) fait preuve de discrimination, fondée sur des motifs de discrimination interdits par le *Code des droits de la personne* de l'Ontario (le *Code*), envers le locataire, il pourrait violer les droits du locataire aux termes du *Code*. La Commission de la location immobilière peut prendre en compte la discrimination si celle-ci est liée à une requête présentée aux termes de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*. Dans les autres cas, le locataire devra porter sa cause devant le Tribunal des droits de la personne de l'Ontario.

N. Entrée du locateur dans le logement locatif (Parties III de la Loi)

Le locataire a droit à la jouissance raisonnable du logement locatif (p. ex., jouissance paisible, droit raisonnable à sa vie privée, droit de vivre sans être dérangé de façon déraisonnable, usage exclusif du logement locatif).

Le locateur peut entrer dans le logement locatif sur préavis de 24 heures uniquement pour ce qui suit :

- faire des réparations;
- inspecter le logement pour voir si des réparations sont nécessaires, à condition que l'inspection soit raisonnable;
- faire visiter le logement locatif à un acheteur éventuel, à un assureur ou à un prêteur hypothécaire;
- permettre à un agent immobilier de faire visiter le logement à un acheteur éventuel;
- faire faire une inspection avant la conversion de l'ensemble d'habitation en un condominium;
- tout motif raisonnable prévu dans la convention de location.

Le préavis écrit doit inclure la raison de l'entrée et indiquer la date et l'heure (entre 8 h et 20 h) où le locateur entrera dans le logement. En donnant le préavis requis à temps, le locateur peut entrer dans le logement lorsque le locataire est absent.

Le locateur n'a pas besoin de donner un préavis d'entrée dans les cas suivants :

- en cas d'urgence;
- le locataire consent à l'entrée;
- la convention de location prévoit que le locateur nettoie le logement;
- la location prendra bientôt fin et le locateur veut faire visiter le logement à un nouveau locataire éventuel – le locateur peut seulement faire visiter le logement entre 8 h et 20 h et doit faire un effort raisonnable pour informer le locataire du moment où la visite aura lieu.

O. Serrures (Parties III et IV de la Loi)

Le locateur ne peut pas changer les serrures du logement locatif à moins de remettre les nouvelles clés au locataire. Le locataire ne peut pas changer les serrures du logement locatif sans le consentement du locateur.

P. Cession ou sous-location (Partie VI de la Loi)

Le locataire peut céder ou sous-louer le logement locatif à une autre personne seulement si le locateur y consent. Le locateur ne peut refuser, de façon arbitraire ou injustifiée, de consentir à la sous-location ou à la cession du logement à un sous-locataire ou cessionnaire éventuel.

1. **Cession** : Dans une **cession**, le locataire transfère à une autre personne son droit d'occuper le logement locatif. La nouvelle personne prend la place du locataire, et la convention de location reste la même.
2. **Sous-location** : Il y a **sous-location** lorsque le locataire quitte le logement locatif, laisse une autre personne (le sous-locataire) y habiter jusqu'à une date précise, et peut revenir y vivre avant la fin de la location. La convention de location et la relation locateur-locataire ne changent pas.

Le locataire qui sous-loue son logement locatif ne peut pas :

- demander un loyer plus élevé que celui que le locateur demande pour le logement locatif;
 - percevoir des frais additionnels pour la sous-location du logement locatif;
 - faire payer le sous-locataire pour des biens ou services additionnels.
-

Q. Invités (Partie III de la Loi)

Le locateur ne peut empêcher le locataire d'avoir des invités ou exiger que le locataire l'informe ou obtienne sa permission avant d'avoir des invités. Le locateur ne peut exiger des frais supplémentaires ou augmenter le loyer parce qu'il y a des invités dans le logement locatif. Cependant, le locataire est responsable du comportement de ses invités.

Le locateur ne peut empêcher le locataire d'avoir un colocataire, à condition que les règlements municipaux sur les normes d'occupation soient respectés.

Si le locataire loue tout le logement locatif à une autre personne (p. ex., location à court terme), cette personne n'est pas considérée comme « un invité ». Dans ce cas, le locataire pourrait devoir obtenir l'autorisation du locateur.

R. Animaux de compagnie (Partie III de la Loi)

La convention de location ne peut pas interdire les animaux dans le logement locatif ou dans l'ensemble d'habitation et ses environs immédiats.

Il existe certaines situations où le locateur peut demander par requête à la Commission de la location immobilière d'expulser le locataire qui a un animal de compagnie, par exemple dans les cas suivants :

- l'animal de compagnie fait trop de bruit, endommage le logement ou provoque des allergies chez d'autres locataires;
 - la race ou l'espèce constitue en soi un danger;
 - les règles de l'association condominiale interdisent les animaux de compagnie.
-

S. Interdiction de fumer (Partie V de la Loi)

La Loi ne traite pas le droit de fumer dans un logement locatif. Le locateur et le locataire peuvent utiliser la section 10 du présent bail pour convenir d'autoriser ou d'interdire de fumer dans le logement ou dans l'ensemble d'habitation.

Même si le bail n'interdit pas de fumer, le locateur peut demander par requête à la Commission de la location immobilière de résilier la location si le fait que le locataire fume :

- entrave de façon importante la jouissance raisonnable de l'ensemble par le locateur ou d'autres locataires;
- cause des dommages injustifiés,
- compromet la sécurité;
- entrave de façon importante un autre droit, privilège ou intérêt légitime du locateur.

Si le locataire croit que le fait que d'autres personnes fument dans l'immeuble nuit à sa santé ou à sa sécurité, contrevient aux normes d'entretien ou entrave de façon importante sa jouissance raisonnable du logement locatif, il devrait en discuter avec le locateur avant de communiquer avec la Commission de la location immobilière.

T. Détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone

Le locateur doit équiper le logement locatif de détecteurs de fumée en bon état de fonctionnement et, le cas échéant, de détecteurs de monoxyde de carbone. C'est au locateur qu'il revient de garder les détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone en bon état de fonctionnement, notamment en remplaçant les piles. Le locataire ne doit pas débrancher les détecteurs de fumée ou de monoxyde de carbone ni les altérer et doit immédiatement informer le locateur si un détecteur ne fonctionne pas comme il faut.

U. Règlement des différends

Le locateur et le locataire sont tenus de suivre la loi. S'ils ont des problèmes ou des désaccords, ils devraient d'abord en discuter et tenter de les régler eux-mêmes. Si le locateur ou le locataire croit que l'autre ne respecte pas la loi, il peut communiquer avec la Commission de la location immobilière pour obtenir des renseignements sur ses droits et responsabilités, notamment pour savoir s'il peut présenter une requête à la Commission de la location immobilière pour régler le différend.

Guide sur le bail standard

- Un guide sur le bail standard est consultable à la page Web indiquée ci-dessous.
- En la página web que figura a continuación se puede consultar una guía sobre el arrendamiento estándar
- Ang gabay sa standard na kontrata sa pangungupahan ay makikita sa webpage sa ibaba.
- Ein Leitfaden zum Standardmietvertrag ist über die unten angeführte Internetseite zugänglich.
- Hướng dẫn về hợp đồng cho thuê tiêu chuẩn có sẵn tại trang web dưới đây.
- Przewodnik dotyczący standardowych umów najmu jest dostępny na niżej podanej stronie internetowej.
- Справочное пособие по стандартной аренде приведено на веб-странице ниже.
- Довідковий посібник зі стандартної оренди наведено на вебсторінці нижче.
- În pagina web de mai jos, veți găsi un ghid referitor la contractul de închiriere standard.
- Na página Web (webpage) abaixo está disponível um guia do contrato de arrendamento.
- 查看位于本网页下端的标准租约指南。
- 查看置於本網頁下端的標準租約指南。
- Μπορείτε να βρείτε έναν οδηγό για το τυπικό μισθωτήριο στην παρακάτω ιστοσελίδα.
- 표준 임대차 계약서에 대한 안내문은 아래 웹페이지에서 확인할 수 있습니다.
- Una guida al contratto di locazione standard è disponibile nella pagina web indicata qui sotto.
- يمكن الاطلاع على دليل "عقد الإيجار الموحد" على صفحة الويب الموضحة أدناه.
- راهنمای اجاره نامه استاندارد در وب سایت زیر موجود است.
- સ્ટાન્ડર્ડ લીઝ સંબંધિત માર્ગદર્શિકા નીચેના વેબપેજ પર ઉપલબ્ધ છે.
- मानक लीज (स्टैंडर्ड लीज) के लिए गाइड, नीचे वेबपेज पर उपलब्ध है।
- भिभावी लीज (मस्टैंडर्ड लीज) लयी गाईड, ठेठ दैबपेज उे उपलब्ध वै।
- இயல்தரமான குத்தகை பற்றிய ஒரு வழிகாட்டுதல் கீழிருக்கும் வலைப்பக்கத்தில் கிடைக்கப்பெறுகிறது.
- معیاری لیز کے بارے میں ایک گائیڈ درج ذیل ویب صفحہ پر دستیاب ہے۔

www.ontario.ca/bailstandard