



# Guide de l'OOSC pour les locateurs de condos



[www.condoauthorityontario.ca](http://www.condoauthorityontario.ca)

# Table des matières

<b>Partie 1 : Louer votre partie privative d'un condominium</b>	<b>4</b>
1.1 Avant de louer votre partie privative d'un condominium	4
1.2 La <i>Loi de 1998 sur les condominiums</i>	4
1.3 Le rôle de l'Office ontarien du secteur des condominiums	5
1.4 Le rôle du Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums	5
1.5 La <i>Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation</i>	6
1.6 Le rôle de la Commission de la location immobilière	7
1.7 Le rôle de l'Office ontarien de réglementation de la gestion des condominiums	7
1.8 Le <i>Code des droits de la personne</i> de l'Ontario	8
1.9 En quoi la location d'une partie privative est-elle différente?	9
1.10 Éléments dont il faut tenir compte lors de la location de votre partie privative d'un condominium	10
1.11 Conventions de location	12
1.13 Résilier une location	13
<b>Partie 2 : Questions courantes au sujet de la location d'une partie privative d'un condominium</b>	<b>13</b>
2.1 Puis-je demander des renseignements à un locataire potentiel?	14
2.2 Puis-je demander une avance de loyer?	14
2.3 Puis-je demander une avance pour les clés?	15
2.4 Puis-je demander un dépôt de garantie ou un dépôt en cas de dommages?	15
2.5 Puis-je augmenter le loyer de mon locataire?	15
2.6 Puis-je augmenter le loyer de mon locataire en raison de l'occupation de la partie privative par un colocataire, de l'augmentation des coûts ou de la hausse des frais des parties communes?	16
2.7 Puis-je empêcher un locataire de posséder un animal de compagnie?	17
2.8 Puis-je exiger d'un locataire qu'il souscrive une assurance?	18
2.9 Puis-je empêcher un locataire de recevoir des invités ou d'avoir un colocataire?	18
2.10 Puis-je vendre ma partie privative alors qu'elle est occupée par un locataire?	18
<b>Partie 3 : Lorsque vous louez votre partie privative d'un condominium</b>	<b>19</b>
3.1 Les mesures à prendre après la location de votre partie privative	19
3.2 Ce que vous devez remettre à votre locataire	19
3.3 Lorsque votre locataire emménage	20
3.4 Lorsque votre locataire déménage	21
<b>Partie 4 : La vie en condominium (location)</b>	<b>21</b>

4.1 Droits et responsabilités du locateur	21
4.2 Droits et responsabilités des locataires	23
4.3 Respect des documents constitutifs	25
4.4 Utilisation des parties communes	25
4.5 Entrée dans la partie privative	25
4.6 Augmentations de loyer	26
4.7 Apporter des modifications à la partie privative	27
4.8 Dommages et travaux de réparation	27
4.9 Si vous ne payez pas vos frais des parties communes	28
4.10 Réception d'un avis du TASC	28
<b>Partie 5 : Guide de référence rapide sur les problèmes</b>	<b>29</b>
5.1 J'ai un problème lié à la vie en condominium, que dois-je faire?	29
5.2 J'ai un autre type de problème, à qui dois-je m'adresser?	30
<b>Partie 6 : Glossaire</b>	<b>31</b>
<b>Partie 7 : Liens et ressources supplémentaires</b>	<b>33</b>

**Avis de non-responsabilité** : Le présent guide a pour objectif de fournir des renseignements sur les droits et les responsabilités des personnes qui louent leurs parties privatives à usage d'habitation. Les renseignements contenus dans ce guide ne doivent pas être interprétés comme des conseils juridiques.

**Vous avez une question?**

Si vous avez une question à propos des renseignements figurant dans le présent guide, veuillez [communiquer avec nous](#). Notre équipe est disponible afin de répondre à toutes les questions que vous pourriez avoir.

Le présent guide peut être mis à jour de temps à autre. Vous pouvez accéder à la version la plus récente sur le [site Web de l'OOSC](#).

Date : 11 avril 2024

# Partie 1 : Louer votre partie privative d'un condominium

## 1.1 Avant de louer votre partie privative d'un condominium

Avant de décider de louer votre partie privative d'un condominium, il est important que vous compreniez bien en quoi la location de cette dernière est différente de la location d'autres types de propriété.

Être locateur d'une partie privative d'un condominium signifie que vous aurez des droits et des responsabilités en vertu de deux lois différentes (qui sont toutes deux décrites de façon plus détaillée ci-dessous) :

1. [La Loi de 1998 sur les condominiums](#)
  - Cette loi énonce les droits et les responsabilités des propriétaires de parties privatives d'un condominium, de ses résidents et des associations condominiales.
2. [La Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation](#)
  - Cette loi énonce les droits et les responsabilités des locateurs et des locataires.

Tout au long du présent guide, vous trouverez des renseignements sur les droits et les responsabilités des locateurs de parties privatives d'un condominium en Ontario. Vous pouvez utiliser ce guide pour vous aider à comprendre en quoi la location de votre partie privative d'un condominium est unique et pour vous appuyer dans votre décision quant à savoir si la location de votre partie privative de condominium vous convient.

## 1.2 La Loi de 1998 sur les condominiums

La [Loi de 1998 sur les condominiums](#) (la « *Loi sur les condominiums* ») est une loi provinciale qui définit ce que sont les associations condominiales explique leur fonctionnement et énonce les droits et les responsabilités des propriétaires, des associations condominiales et du conseil d'administration d'une association condominiale. La *Loi sur les condominiums* s'applique à tous les propriétaires de

condominiums et à toutes les associations condominiales de l'Ontario.

## 1.3 Le rôle de l'Office ontarien du secteur des condominiums

La *Loi sur les condominiums* énonce également le rôle de l'[Office ontarien du secteur des condominiums](#) (OOSC). L'OOSC favorise la qualité de vie en condominium en mettant des services et des ressources à la disposition des propriétaires de condominiums, de ses résidents et des conseils d'administration. Ces services et ressources sont les suivants :

- des renseignements faciles à utiliser pour aider les propriétaires et les résidents à mieux comprendre leurs droits et responsabilités;
- une formation obligatoire à l'intention des administrateurs de condominiums;
- des ressources pour aider les propriétaires et les résidents de condominiums à résoudre les problèmes communs;
- Le [Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums \(TASC\)](#) qui aide à régler les différends liés à la vie en condominium.

## 1.4 Le rôle du Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums

Le TASC est un tribunal en ligne voué à la résolution des différends liés aux condominiums. Le TASC fait partie intégrante de l'OOSC.

En vertu de la *Loi sur les condominiums*, les associations condominiales et les propriétaires peuvent déposer une requête contre un propriétaire de partie privative et/ou un locataire s'ils contreviennent aux parties des documents constitutifs de l'association **condominiale** qui régissent :

- les animaux de compagnie;
- le stationnement et l'entreposage;
- les véhicules;
- l'indemnisation ou le dédommagement en rapport avec les sujets mentionnés ci-dessus.

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, les associations condominiales et les propriétaires

peuvent déposer une requête contre un propriétaire de partie privative et/ou un locataire si ceux-ci causent une nuisance, un désagrément ou une perturbation qui se rapporte aux points suivants :

- la lumière;
- le bruit;
- les odeurs;
- la fumée et la vapeur;
- les vibrations;
- tout autre type de nuisance établi en vertu des documents constitutifs d'une association condominiale.

La compétence du TASC étant limitée, ce dernier ne peut s'occuper que de certains types de différends. Pour en savoir plus sur le TASC et les types de différends qu'il peut entendre, [veuillez consulter notre site Web](#).

Si vous avez reçu un avis du TASC vous demandant de vous joindre à un dossier du TASC, ou si vous envisagez de déposer vous-même un dossier du TASC, veuillez consulter la section 4.10 du présent guide.

**Remarque :** Cette liste de problèmes est appelée à changer à l'avenir, au fur et à mesure que la compétence du TASC s'élargira.

## 1.5 La Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation

La [Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation](#) (LLUH) est une loi provinciale qui régit la relation entre les locateurs et les locataires. Entre autres choses, la LLUH :

- définit les règles fondamentales qui s'appliquent aux locations à usage d'habitation;
- régit la manière dont les locations peuvent être résiliées;
- détermine le montant et la fréquence de l'augmentation du loyer par le locateur;
- régit les types de versements qu'un locateur peut percevoir et le montant qu'il peut demander.

La LLUH vise la plupart des logements locatifs en Ontario, y compris les parties

privatives d'un condominium. Elle vise également d'autres types de locations à usage d'habitation, comme les maisons mobiles, les maisons de soins, les maisons de rapport et les pensions.

Il existe toutefois certaines situations relatives à l'usage d'habitation dans lesquelles la LLUH ne s'applique pas. Plus important encore, la LLUH ne s'applique pas :

- si le locataire doit partager une cuisine ou une salle de bains avec le propriétaire ou des membres de la famille de celui-ci;
- si le logement locatif est occupé à la saison ou temporairement.

Il est également important de se rappeler que la LLUH s'applique uniquement aux locations à usage d'habitation; elle ne s'applique pas aux baux commerciaux.

Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet de la LLUH, veuillez consulter la brochure de la CLI intitulée [Guide d'information sur la Loi sur la location à usage d'habitation](#).

**REMARQUE IMPORTANTE** : Le présent guide s'adresse aux locateurs de parties privatives d'un condominium qui sont visées par la LLUH. Si vous êtes incertain quant à l'application de la LLUH dans votre cas, vous pouvez communiquer avec la [Commission de la location immobilière](#).

## 1.6 Le rôle de la Commission de la location immobilière

La Commission de la location immobilière (CLI) fournit des renseignements sur les droits et les responsabilités des locateurs et des locataires en vertu de la LLUH. La CLI est également un tribunal chargé de résoudre les différends entre les locateurs et les locataires d'habitations.

Si vous avez des questions concernant votre location ou la LLUH, vous devez communiquer avec la CLI. La Commission met également à votre disposition un site Web (accessible à l'adresse [www.tribunalsontario.ca/clib/](http://www.tribunalsontario.ca/clib/)) qui fournit des renseignements utiles, des guides et des liens vers des formulaires normalisés aux termes de la LLUH.

## 1.7 Le rôle de l'Office ontarien de réglementation de la gestion des condominiums

L'Office ontarien de réglementation de la gestion des condominiums (OORGC) autorise et réglemente les gestionnaires de condominiums et les fournisseurs de services de gestion.

Les associations condominiales ne sont pas tenues de recourir aux services d'un gestionnaire de condominiums ou à un fournisseur de services de gestion. Si elles le font, elles doivent avoir obtenu l'autorisation de l'OORGC.

Les gestionnaires de condominiums constituent souvent le principal point de contact pour les propriétaires et les résidents. Si vous avez un problème ou une préoccupation concernant un gestionnaire de condominiums ou un fournisseur de services de gestion de condominiums, vous pouvez déposer une plainte auprès de l'OORGC.

## 1.8 Le Code des droits de la personne de l'Ontario

Le *Code des droits de la personne* de l'Ontario (le « Code ») est une législation provinciale qui interdit toute discrimination dans des domaines sociaux spécifiques comme l'emploi, le logement, les services et les installations, ainsi que les contrats ou les ententes. Le Code a pour objectif d'assurer un traitement égal et les mêmes chances en empêchant la discrimination et le harcèlement fondés sur 17 motifs illicites, notamment la race, le sexe, le handicap, l'état matrimonial et l'âge.

Toutes les associations condominiales et les locataires en Ontario doivent se conformer au Code. Cela signifie que les associations condominiales et les locataires qui louent leurs parties privatives ne peuvent pas faire preuve de discrimination à l'égard des propriétaires et/ou des occupants (y compris les locataires) sur la base des 17 motifs illicites.

Pour de plus amples renseignements sur le Code, y compris sur la façon dont le Code s'applique dans les associations condominiales, veuillez consulter les sections sur le *Code des droits de la personne* de l'Ontario et les documents constitutifs des associations dans le site Web de l'OOSC.

Si vous pensez faire face à un problème reconnu par le Code (p. ex. si vous pensez que votre locateur ou votre association condomiale fait preuve de discrimination à votre égard sur la base de l'un des 17 motifs illicites), vous pouvez contacter :

1. La Commission ontarienne des droits de la personne (CODP) qui travaille à la promotion et à la protection des droits de la personne par l'entremise de la recherche, de l'éducation, de l'action en justice ciblée et de l'élaboration de politiques.
2. Le Centre d'assistance juridique en matière de droits de la personne (CAJDP) qui fournit une aide juridique aux personnes qui ont été victimes de discrimination en vertu du Code.
3. Le Tribunal des droits de la personne de l'Ontario (TDPO) qui reçoit et traite

les plaintes en matière de droits de la personne.

## 1.9 En quoi la location d'une partie privative est-elle différente?

La plus grande différence entre la location d'autres types de propriétés et la location de votre partie privative est que tous les résidents (y compris les locataires) vivant dans une communauté condominiale doivent se conformer à la *Loi sur les condominiums* et à la **déclaration**, aux **règlements administratifs** et aux **règles et politiques** de l'association condominiale. Ces trois documents sont appelés collectivement les **documents constitutifs** de l'association condominiale.

Les documents constitutifs d'une association condominiale contiennent des renseignements importants sur ce qui est ou non autorisé dans la communauté condominiale et énoncent les droits et les obligations des propriétaires et des autres résidents.

Par exemple, de nombreuses associations condominiale disposent de documents constitutifs :

- qui restreignent ou limitent le type ou le nombre d'animaux de compagnie que les résidents peuvent posséder;
- qui restreignent ou limitent la possibilité pour les résidents de fumer du tabac et/ou du cannabis;
- qui définissent les règles de la communauté condominiale relatives au bruit ou à d'autres nuisances;
- qui régissent la façon dont les résidents peuvent se garer et l'endroit où ils peuvent le faire.

En tant que propriétaires de parties privatives, les locateurs sont tenus, en vertu de l'article 119 de la , de prendre toutes les mesures raisonnables pour s'assurer que les locataires et leurs invités respectent la *Loi sur les condominiums* et les documents constitutifs de l'association condominiale.

Si un locataire omet de s'y conformer, il est possible que **vous soyez exposé à des conséquences juridiques**. Par exemple :

- votre association condominiale peut prendre des mesures juridiques pour faire appliquer la *Loi sur les condominiums* et/ou les documents constitutifs;
- l'association condominiale ou un autre propriétaire de partie privative peut

déposer une requête contre vous et/ou votre locataire auprès du TASC.

Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet du rôle des documents constitutifs d'une association condominiale, [veuillez consulter le site Web de l'OOSC](#).

Bien que toutes les associations condominiales soient régies par un conseil d'administration, certaines d'entre elles embauchent ou retiennent les services d'un gestionnaire de condominiums agréé pour agir au nom du conseil et gérer les affaires quotidiennes de l'association. Le rôle et les responsabilités d'un gestionnaire de condominiums varient d'une communauté à l'autre.

## 1.10 Éléments dont il faut tenir compte lors de la location de votre partie privative d'un condominium

À titre de locateur d'une communauté condominiale, il est important que vous et votre locataire compreniez ce qui est autorisé et ce qui ne l'est pas aux termes de la déclaration, des règlements administratifs et des règles et politiques de l'association condominiale.

Vous devez faire votre possible pour que votre locataire comprenne l'importance de se conformer aux documents constitutifs et lui faire savoir qu'il peut communiquer avec vous pour toute question à ce sujet.

Il n'est pas rare que les documents constitutifs d'une association condominiale restreignent ou interdisent certains types d'activités. Voici quelques exemples de restrictions courantes que l'on trouve dans ces documents :

- Commodités
  - De nombreuses communautés condominiales sont dotées de commodités telles que des piscines, des salles d'exercice ou des centres de conditionnement physique et des espaces extérieurs partagés (y compris des balcons ou des patios).
  
- Animaux de compagnie
  - De nombreuses communautés condominiales limitent le type ou le nombre d'animaux de compagnie que les résidents peuvent posséder, ou les interdisent complètement.
  
- Usage de tabac et de cannabis

- De nombreuses communautés condominiales ont mis en œuvre des restrictions concernant la fumée et le cannabis, notamment l'interdiction de fumer dans votre partie privative ou dans les parties communes (y compris les balcons ou autres espaces extérieurs à usage exclusif).
- Locations à court terme
  - Tant les municipalités que les communautés condominiales peuvent restreindre ou interdire la possibilité de louer une résidence à court terme (p. ex., par l'intermédiaire d'Airbnb ou d'autres services de location de propriétés). Vous pouvez vérifier si des restrictions sur la location à court terme sont en vigueur dans votre condominium en consultant les documents constitutifs de celui-ci.
- Bruit
  - De nombreuses communautés condominiales imposent des restrictions quant au moment et à l'intensité du bruit que les résidents peuvent faire afin de ne pas déranger les autres résidents.
- Assurance
  - Bien que la LLUH ou la *Loi sur les condominiums* n'obligent pas les locataires à souscrire une assurance locataire, vous pouvez en faire une condition de la convention de location. De plus, les locataires peuvent être tenus d'obtenir une assurance au titre des documents constitutifs du condominium.
- Autres exigences établies au titre des documents constitutifs
  - Certaines associations condominiales peuvent imposer des exigences supplémentaires aux locataires ou des restrictions sur ce qu'ils peuvent ou ne peuvent pas faire sur la propriété condominiale. Vous devriez examiner la déclaration, les règlements administratifs et les règles et politiques de votre association condominiale pour déterminer si d'autres exigences s'appliquent.

**Rappelez-vous :** Si votre locataire enfreint la *Loi sur les condominiums* ou les documents constitutifs de votre association condominiale, cette dernière peut adopter des mesures pour faire respecter les documents constitutifs à votre égard et/ou au sien, y compris entreprendre des actions en justice.

## 1.11 Conventions de location

Une convention de location (aussi communément appelée un bail) est une entente conclue entre un locateur et un locataire, dans le cadre de laquelle le locataire s'engage à payer un loyer en échange du droit d'occuper un logement fourni par le locateur. Une convention de location comprend généralement aussi d'autres obligations et règles relatives à la location.

- **Si un locateur et un locataire concluent une convention de location le 30 avril 2018 ou après cette date**, celle-ci doit être rédigée par écrit au moyen d'un formulaire normalisé obligatoire élaboré par le ministère des Affaires municipales et du Logement. Ce formulaire s'intitule [Convention de location à usage d'habitation \(bail type\)](#).
- **Si un locateur et un locataire ont conclu une convention de location avant le 30 avril 2018**, vous n'avez pas besoin de remplacer la convention de location existante par le bail type, à moins que le locateur et le locataire ne conviennent de le faire.

## 1.12 Droit au maintien dans les lieux

Il existe deux types de conventions de location :

- la location à durée déterminée (p. ex., un bail d'un an ou de six mois);
- la location au mois (ou à la semaine si le locataire paye un loyer sur une base hebdomadaire).

En vertu de la LLUH, une location n'est pas résiliée lorsque la convention de location à durée déterminée arrive à échéance, à moins que :

- le locateur ou le locataire soumette un avis en bonne et due forme pour résilier la location pour une raison autorisée par la LLUH;
- le locateur et le locataire conviennent tous les deux de résilier la location à une date précise;
- la CLI ou le tribunal rende une ordonnance résiliant la location.

Au lieu de cela, la convention de location est automatiquement renouvelée avec les mêmes modalités, y compris le même montant de loyer. La seule différence est que la location devient une convention au mois (ou à la semaine si le locataire paye un loyer sur une base hebdomadaire) et non plus une convention à durée déterminée.

Lorsqu'une location à durée déterminée prend fin, les locateurs et les locataires

décident souvent de renouveler la convention pour une autre durée déterminée (p. ex., après la fin de la première période de 12 mois, ils conviennent d'une deuxième période de location à durée déterminée de 12 mois). **Cette façon de procéder n'est pas exigée par la LLUH.** Comme il est indiqué ci-dessus, la location n'est pas automatiquement résiliée si le locateur et le locataire ne concluent pas une nouvelle convention à durée déterminée.

## 1.13 Résilier une location

En vertu de la LLUH, une location ne peut être résiliée que de l'une des trois manières suivantes :

1. par le locataire qui soumet un avis de résiliation ou qui cède son bail à une autre personne;
  - Pour obtenir de plus amples renseignements sur la façon dont un locataire peut résilier une location, consultez la [brochure de la CLI intitulée Comment un locataire peut résilier une location.](#)
2. par le locateur qui soumet un avis de résiliation;
  - Pour obtenir de plus amples renseignements sur la façon dont un locateur peut résilier une location, consultez la [brochure de la CLI intitulée Comment un locateur peut résilier une location.](#)
3. par le locateur et le locataire qui conviennent de résilier la location.
  - La CLI propose un formulaire que les locateurs et les locataires peuvent utiliser pour convenir de la résiliation d'une convention de location. Il s'agit du formulaire N11 : Convention de résiliation de la location. Vous pouvez consulter la [page des formulaires de la CLI pour accéder au formulaire.](#)

# Partie 2 : Questions courantes au sujet de la location d'une partie privative d'un condominium

## 2.1 Puis-je demander des renseignements à un locataire potentiel?

**Oui.** Un locateur peut demander à une personne qui fait une demande de logement locatif de fournir des renseignements, notamment sur sa résidence actuelle, ses antécédents en matière de location, ses références et son revenu.

Il existe un règlement dans le cadre du *Code des droits de la personne* (appelé [Règlement 290/98](#)) qui énonce les règles que les locateurs doivent suivre lorsqu'ils demandent des renseignements sur le revenu d'un locataire potentiel. Ce règlement autorise les locateurs à demander des références en matière de crédit et des antécédents en matière de logement. Les locateurs peuvent également demander des renseignements sur le revenu avec les références en matière de crédit et les antécédents en matière de logement.

Le règlement n'autorise pas les locateurs à refuser de louer à une personne sur la base de motifs visés par le *Code des droits de la personne*, notamment l'âge, la race, la couleur, l'état familial ou l'état matrimonial.

## 2.2 Puis-je demander une avance de loyer?

**Oui.** Un locateur peut demander une avance de loyer, mais uniquement à la date de conclusion de la convention de location avec le locataire ou avant cette date.

L'avance de loyer ne peut être supérieure à un mois de loyer ou au loyer correspondant à une période de location, le montant le moins élevé de ces deux étant celui qui s'applique.

**Voici un exemple :** Imaginez que vous louez votre partie privative d'un condominium à un nouveau locataire au coût de 1 500 \$ par mois. Vous pouvez demander à un locataire potentiel une avance de loyer avant de conclure une convention de location, jusqu'à concurrence de 1 500 \$.

Les locateurs doivent conserver l'avance de loyer et ne peuvent s'en servir que pour payer le loyer du dernier mois qui précède la fin de la location. Les locateurs ne peuvent pas s'en servir à d'autres fins (p. ex., pour payer des réparations ou couvrir d'autres coûts).

Si un locateur demande une avance de loyer, le locataire a droit à des intérêts sur ce montant tous les 12 mois. Le montant des intérêts auxquels le locataire a droit est un pourcentage du montant total, soit le même pourcentage que le taux légal

d'augmentation des loyers en vigueur au moment où le paiement des intérêts est exigible. Le [taux légal](#) est fixé chaque année par le ministère des Affaires municipales et du Logement.

## 2.3 Puis-je demander une avance pour les clés?

**Oui**, mais uniquement si :

- l'avance est remboursable;
- le montant de l'avance n'est pas supérieur au coût prévu de remplacement de la ou des clés si celles-ci ne sont pas retournées au locateur.

Un locateur peut également demander une avance pour les badges ou porte-clés électroniques. Comme pour les clés, l'avance ne doit pas être supérieure au coût réel de remplacement des badges ou des porte-clés.

Le locateur doit retourner l'avance au locataire lorsque celui-ci lui remet les clés ou ses porte-clés à la fin de la période de location.

## 2.4 Puis-je demander un dépôt de garantie ou un dépôt en cas de dommages?

**Non.** Un locateur ne peut pas demander un dépôt de garantie ou une avance en cas de dommages.

Si un locateur constate qu'un locataire a endommagé le logement ou a causé des dommages à l'immeuble, il peut remettre au locataire un avis de résiliation et/ou lui demander de payer le coût des dommages. Si le locataire refuse, le locateur peut demander à la CLI d'établir s'il y a des dommages et de décider des mesures à prendre en réponse à ceux-ci.

Comme nous l'avons mentionné plus haut, le locateur ne peut pas se servir de l'avance pour le loyer du dernier mois en vue de payer le coût des dommages causés à la partie privative. L'avance de loyer ne doit servir qu'à payer le loyer du dernier mois qui précède la fin de la location.

## 2.5 Puis-je augmenter le loyer de mon locataire?

**Oui, mais seulement sous certaines conditions.** En vertu de la LLUH, vous pouvez, à titre de locateur, augmenter le loyer une fois tous les 12 mois et devez donner à votre locataire un préavis écrit de 90 jours avant l'entrée en vigueur de

l'augmentation.

Dans la plupart des cas, vous ne pourrez augmenter le loyer d'un locataire que dans la limite du taux légal fixé chaque année par le ministère des Affaires municipales et du Logement.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur les augmentations de loyer et le taux légal d'augmentation des loyers, veuillez consulter la [page Web de la province de l'Ontario sur les augmentations de loyer résidentielles](#), ou communiquer avec la CLI.

**REMARQUE IMPORTANTE** : Les logements locatifs situés dans un bâtiment dont une partie a été occupée pour la première fois à des fins d'habitation après le 15 novembre 2018 sont exclus du taux légal d'augmentation des loyers. Cela signifie que même si les locataires de ces parties privatives doivent toujours donner à leur **locataire un préavis écrit d'au moins 90 jours avant toute augmentation de loyer** et qu'ils ne peuvent augmenter le loyer qu'une fois tous les 12 mois, **aucune limite ne s'applique au montant de cette augmentation**.

## 2.6 Puis-je augmenter le loyer de mon locataire en raison de l'occupation de la partie privative par un colocataire, de l'augmentation des coûts ou de la hausse des frais des parties communes?

**Indépendamment du motif, un locateur ne peut augmenter le loyer que conformément à la LLUH.** En vertu de cette loi, les locataires sont autorisés à augmenter le loyer une fois tous les 12 mois et doivent soumettre un préavis écrit de 90 jours. Vous ne pouvez pas augmenter le loyer à nouveau jusqu'à ce qu'une période de 12 mois se soit écoulée. Voici un exemple :

- Le 1<sup>er</sup> juin 2021, vous avez remis à votre locataire un formulaire **N1** ou **N2 – Avis d'augmentation de loyer** ([lesquels sont disponibles sur le site Web de la CLI ici](#)) pour augmenter le loyer de votre locataire à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2021. Il ne vous sera pas possible de l'augmenter à nouveau avant le 1<sup>er</sup> septembre 2022 sans son consentement, et ce, pour quelque raison que ce soit.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur les augmentations de loyer, veuillez consulter la [page Web de la province de l'Ontario sur les augmentations de loyer résidentielles](#), ou communiquer avec la CLI.

## 2.7 Puis-je empêcher un locataire de posséder un animal de compagnie?

**Cela dépend.** En vertu de la LLUH, la disposition de la convention de location interdisant la présence d'animaux de compagnie est nulle.

Toutefois, les documents constitutifs d'une association condominiale peuvent restreindre ou interdire les animaux de compagnie dans la communauté condominiale. Par exemple, les documents constitutifs de votre association condominiale peuvent contenir des dispositions qui :

- interdisent de garder des animaux de compagnie dans l'association condominiale;
- limitent le type ou l'espèce d'animaux de compagnie que vous pouvez garder;
- limitent le nombre d'animaux de compagnie que vous pouvez garder;
- interdisent de garder des animaux qui dépassent une certaine limite de poids ou de taille (p. ex., seuls les chiens pesant moins de 40 livres sont permis);
- limitent les endroits où les résidents peuvent garder des animaux de compagnie (p. ex., il peut être interdit aux résidents de garder ou de promener des animaux sur leur balcon ou dans d'autres parties communes);
- exigent que les résidents tiennent en laisse leur animal de compagnie ou le maîtrisent pendant qu'ils se trouvent dans les parties communes (p. ex., en leur demandant d'utiliser une laisse ou un contenant de transport lorsqu'ils se déplacent avec leur animal de compagnie).

Les locataires sont tenus de se conformer à toutes les restrictions relatives aux animaux de compagnie qui figurent dans les documents constitutifs du condominium.

Vous devez vous assurer que votre locataire comprend les restrictions de votre association condominiale concernant les animaux de compagnie, et vous pouvez les ajouter ou y faire référence dans votre convention de location.

Si votre locataire garde un animal de compagnie contrairement aux documents constitutifs de l'association condominiale, **cette dernière ou un autre propriétaire de partie privative** peut entreprendre des démarches pour les faire respecter. Étant donné que les questions relatives aux animaux de compagnie sont du ressort du TASC, il est possible que l'association condominiale ou un autre propriétaire de

partie privative dépose une requête contre vous et/ou votre locataire auprès du TASC.

**Remarque :** Les animaux d'assistance sont des animaux de travail qui aident les personnes handicapées. Les animaux d'assistance ne sont pas des animaux de compagnie et le droit à ces derniers est protégé par le [Code des droits de la personne de l'Ontario](#) (le Code). Cela signifie que les associations **condominiales** doivent accommoder les personnes ayant un animal d'assistance, jusqu'au point de préjudice injustifié. Pour obtenir de plus amples renseignements sur l'obligation d'accommodement, [consultez le site Web de la Commission ontarienne des droits de la personne](#).

## 2.8 Puis-je exiger d'un locataire qu'il souscrive une assurance?

**Oui.** Les locataires ne sont pas tenus de souscrire une assurance locataire en vertu de la *Loi sur les condominiums* ou de la LLUH, mais vous pouvez prévoir dans votre convention de location l'obligation pour le locataire de s'assurer.

Vous devriez également vérifier vos documents constitutifs afin de déterminer si les locataires sont tenus de souscrire une assurance. Si c'est le cas, vous pouvez exiger, dans votre convention de location, qu'ils contractent une assurance et la maintiennent en vigueur.

## 2.9 Puis-je empêcher un locataire de recevoir des invités ou d'avoir un colocataire?

**Non.** En vertu de la LLUH, toute clause d'une convention de location qui interdit à un locataire de recevoir des invités, d'avoir des colocataires ou tout autre occupant supplémentaire est nulle.

## 2.10 Puis-je vendre ma partie privative alors qu'elle est occupée par un locataire?

**Oui.** Les locataires peuvent vendre leur partie privative d'un condominium alors qu'un locataire l'occupe. Si celle-ci est vendue au cours d'une location, son nouveau propriétaire héritera de la convention de location existante et deviendra le nouveau locataire de votre locataire, selon les mêmes modalités.

Vous pouvez soumettre à votre locataire un avis de résiliation si vous avez signé une

convention d'achat-vente pour la partie privative et que l'acquéreur nécessite la totalité ou un segment de cette dernière en raison du fait qu'un membre de sa famille immédiate ou son soignant y emménagera. Pour obtenir de plus amples renseignements, communiquez avec la CLI.

## Partie 3 : Lorsque vous louez votre partie privative d'un condominium

### 3.1 Les mesures à prendre après la location de votre partie privative

Dans un délai de dix jours suivant la conclusion d'une convention de location de votre partie privative d'un condominium, vous devez remettre à votre association **condominiale** ce qui suit :

- un avis indiquant que votre partie privative a été louée par un locataire;
- le nom de votre locataire;
- votre adresse;
- une copie ou un résumé de la convention de location.

Les locateurs sont tenus de prendre cette mesure aux termes de l'article 83(1) de la *Loi sur les condominiums*. [Vous pouvez accéder à une copie du formulaire de résumé de bail ou de bail reconduit sur le site Web de l'OOSC.](#)

Vous pouvez remettre ces documents à votre association **condominiale** en les confiant à un gestionnaire de condominiums (si votre association **condominiale** en compte un) ou en les envoyant par la poste à l'adresse aux fins de signification de l'association **condominiale**. Demandez à votre gestionnaire ou à votre conseil d'administration de vous conseiller sur la meilleure façon de remettre ces documents.

L'association **condominiale** doit tenir à jour un résumé des avis qu'elle reçoit des propriétaires qui ont conclu des conventions de location; ce dossier peut être demandé par les autres propriétaires de l'association **condominiale**.

### 3.2 Ce que vous devez remettre à votre locataire

Lorsqu'un nouveau locataire emménage dans votre partie privative d'un condominium, vous devez lui remettre :

- les clés et/ou les badges ou porte-clés électroniques;
- une copie de la convention de location;
- un exemplaire des documents constitutifs de l'association **condominiale**;
- une copie de la brochure intitulée [Renseignements pour les nouveaux locataires](#) élaborée par la CLI.

Un locateur doit remettre à son locataire une copie de la convention de location signée dans un délai de 21 jours. En cas d'absence de convention de location écrite, le locateur doit fournir au locataire son nom légal et son adresse dans un délai de 21 jours à compter du début de la location.

Si le locateur ne remet pas au locataire une copie de la convention de location signée dans un délai de 21 jours (ou ne fournit pas son nom et son adresse en cas d'absence de convention écrite), le locataire peut refuser de payer le loyer jusqu'à ce que cette copie soit remise.

Cependant, une fois que le locateur a remis le ou les documents au locataire, ce dernier doit immédiatement payer la totalité du montant du loyer qu'il a retenu. S'il refuse, le locateur peut demander son expulsion pour cause de non-paiement du loyer.

### 3.3 Lorsque votre locataire emménage

Vous trouverez ci-dessous d'autres éléments que vous et/ou votre locataire devez tenir compte lors de son emménagement dans votre partie privative d'un condominium :

#### **Enregistrement du ou des véhicules et/ou de ou des animaux de compagnie**

- De nombreuses communautés condominiales exigent que tous les résidents enregistrent le ou les véhicules qu'ils possèdent et/ou le ou les animaux de compagnie qu'ils gardent auprès de l'association **condominiale**.

#### **Inscription à la liste d'envoi**

- De nombreuses communautés condominiales envoient des mises à jour et des notifications aux résidents par courriel (p. ex., des mises à jour sur la communauté, des renseignements sur les mises à l'essai des systèmes d'alarme incendie, les travaux de réparations et d'entretien prévus, etc.).

#### **Inscription visant à disposer de tout système de sonnettes ou d'interphone**

- De nombreuses associations **condominiales** sont dotées de systèmes

d'interphone; vous devez vous assurer que le vôtre est à jour et fonctionne.

### **Transfert et mise en place des services publics**

- Si votre locataire est responsable des services publics de votre partie privative (p. ex., l'eau, le chauffage, l'électricité, l'Internet, etc.), vous devez vous assurer qu'il prenne des dispositions le plus tôt possible.

### **Toute autre exigence prévue par les documents constitutifs de l'association condominiale**

- Consultez les documents constitutifs pour savoir si votre locataire ou vous devez vous acquitter de toute autre tâche lors de l'emménagement de ce dernier.

## 3.4 Lorsque votre locataire déménage

Lorsqu'une convention de location est résiliée ou n'est pas renouvelée, le locateur dispose de dix jours pour aviser par écrit l'association **condominiale** de la résiliation.

Les locateurs sont tenus de s'acquitter de cette obligation aux termes de l'article 83(2) de la *Loi sur les condominiums*.

# Partie 4 : La vie en condominium (location)

## 4.1 Droits et responsabilités du locateur

À titre de locateur de partie privative d'un condominium, vous avez le droit :

- **d'assister et de voter aux assemblées des propriétaires** tenues par votre association condominiale (y compris l'assemblée générale annuelle);
- **de demander une avance de loyer** — cette avance ne peut pas dépasser un mois de loyer (ou une semaine de loyer si celui-ci est payé à la semaine). L'avance doit servir à payer le loyer du dernier mois ou de la dernière semaine de la location. Elle ne peut pas servir à d'autres fins, comme pour payer des dommages qui peuvent avoir été causés. Les locateurs doivent

payer des intérêts sur l'avance chaque année;

- **de demander une avance pour les clés** — Cette avance ne peut pas être supérieure au coût de remplacement des clés et/ou des badges ou porte-clés électroniques et doit être restituée à la fin de la location lorsque le locataire rend les clés;
- **d'augmenter le loyer** — il existe des règles particulières qui limitent la fréquence à laquelle vous pouvez augmenter le loyer et le montant de cette augmentation. Dans la plupart des cas, vous ne pouvez augmenter le loyer qu'une fois tous les 12 mois, et ce, seulement selon le taux légal établi par le gouvernement de l'Ontario.

**Vous devez donner aux locataires un préavis écrit d'au moins 90 jours de toute augmentation de loyer et celui-ci doit figurer sur le formulaire obligatoire de la CLI;**

- **d'exiger de vos locataires qu'ils se conforment à la Loi sur les condominiums et aux documents constitutifs** — à titre de propriétaire d'une partie privative, vous êtes tenu par la Loi sur les condominiums de veiller à ce que tous les occupants de la partie privative, y compris les locataires, se conforment à la Loi sur les condominiums et aux documents constitutifs de l'association condominiale. Si vos locataires ou leurs invités ne s'y conforment pas, votre association condominiale peut prendre des mesures pour les faire respecter à votre encontre et/ou à celle de votre locataire.

Les locateurs sont responsables :

- **d'effectuer les travaux de réparation de la partie privative** — vous devez maintenir la partie privative en bon état et conforme aux normes de santé, de salubrité et d'entretien;
- **de remettre au locataire une copie de la convention de location écrite** — vous devez remettre à votre locataire une copie de la convention dans un délai de 21 jours. Dans le cas contraire, il peut refuser de payer le loyer jusqu'à ce que vous lui en remettiez une;
- **de remettre au locataire un exemplaire des documents constitutifs de l'association condominiale** — vous devez remettre à votre locataire un exemplaire de ces documents et vous assurer qu'il les comprend;

- **d'aviser l'association condominiale** — les locataires doivent aviser l'association condominiale lorsqu'ils ont conclu une convention de location avec un locataire. Une copie du formulaire Résumé de bail ou de bail reconduit [est disponible sur le site Web de l'OOSC](#);
- **de payer les frais des dépenses communes** — Vous devez continuer à payer vos frais des dépenses communes à l'association condominiale. Dans le cas contraire, cette dernière peut demander à votre locataire de lui payer directement les sommes que vous lui devez.

Les locataires ne sont pas autorisés à :

- **interrompre ou entraver de façon délibérée la fourniture raisonnable du service essentiel** (y compris le chauffage, l'électricité, le carburant, le gaz ou l'eau chaude ou froide). Cependant, ils peuvent interrompre temporairement les services, si cela s'avère nécessaire, pour effectuer des travaux de réparation;
- **prendre possession des biens personnels de leur locataire si ce dernier ne paie pas son loyer**;
- **fermer le logement du locataire à clé pour l'empêcher d'entrer dans son logement locatif, à moins qu'ils n'aient obtenu une ordonnance d'expulsion de la CLI et que le shérif ne se rende sur place pour la faire exécuter**;
- **exiger de leur locataire qu'il paie leur loyer par chèque postdaté ou par débit automatique**. Ils peuvent convenir avec leur locataire de payer le loyer en employant l'une de ces méthodes, mais ne peuvent pas les y obliger;
- **demandeur une avance en cas de dommages**. Si le locataire cause des dommages à la partie privative et/ou aux parties communes, un avis peut lui être donné et une demande d'ordonnance peut être présentée à la CLI, ce qui peut entraîner l'émission d'une ordonnance exigeant que le locataire paie les travaux de réparation et/ou son expulsion. Ils ne peuvent toutefois pas exiger de leur locataire, au préalable, le versement d'un dépôt en cas de dommages.

## 4.2 Droits et responsabilités des locataires

Les locataires ont droit :

- **au maintien dans les lieux** — les locataires peuvent continuer à vivre dans le logement locatif jusqu'à ce que la location prenne fin conformément à la LLUH;

**Important :** Si vous donnez à votre locataire un avis de fin de location, celui-ci n'est pas nécessairement obligé de déménager à la date indiquée sur l'avis. Les locateurs doivent s'adresser à la CLI pour obtenir une ordonnance d'expulsion d'un locataire et ils ont le droit de se présenter à une audience et d'expliquer la raison pour laquelle la location ne devrait pas prendre fin.

- **à la vie privée** — en vertu de la LLUH, les locataires ont droit à un préavis écrit de 24 heures avant que quiconque n'entre dans la partie privative. Les locateurs ne peuvent entrer dans un logement locatif que pour les raisons permises par la LLUH. Cela signifie que vous devez informer votre locataire par écrit à l'avance si vous ou quelqu'un d'autre devez entrer dans le logement locatif (p. ex., pour effectuer des travaux de réparation ou vérifier votre système d'alarme incendie).
- **En vertu de la LLUH, vous pouvez entrer dans le logement locatif sans préavis en cas d'urgence.** De même, les mandataires de l'association condominiale peuvent, en vertu de la *Loi sur les condominiums*, entrer dans une partie privative sans préavis en cas d'urgence;
- **l'accès aux parties communes et à leur utilisation — les locataires peuvent utiliser la partie privative et les parties communes de l'association condominiale conformément aux documents constitutifs de cette dernière.**

Les locataires sont responsables de :

- **payer le loyer** à temps;
- **garder la partie privative propre**, conformément aux normes de propreté considérées comme normales par la plupart;
- **réparer tout dommage** causé intentionnellement ou accidentellement au logement locatif par le locataire ou ses invités.

Les locataires ne sont pas autorisés à :

- **changer les serrures d'une porte qui donne accès à votre logement locatif, sauf s'ils ont obtenu votre permission. Avant de donner à votre locataire la permission de changer les serrures, vous devriez vérifier**

**auprès du conseil d'administration et/ou du gestionnaire de votre condominium si vous êtes autorisé à le faire (p. ex., du fait qu'elles peuvent constituer des éléments des parties communes de l'association);**

- **enfreindre les dispositions contenues dans les documents constitutifs de l'association condominiale. Le cas échéant, celle-ci peut entreprendre des démarches pour les faire respecter.**

## 4.3 Respect des documents constitutifs

À titre de locateur au sein d'une communauté condominiale, il est très important que vous vous assuriez que vos locataires comprennent ce qui est permis et ce qui ne l'est pas aux termes de la déclaration, des règlements administratifs et des règles et politiques de l'association condominiale.

Vous devez faire votre possible pour informer votre locataire de l'importance de se conformer aux documents constitutifs et du fait qu'il peut communiquer avec vous s'il a des questions à ce sujet.

## 4.4 Utilisation des parties communes

Les documents constitutifs d'une association **condominiale** régissent pratiquement toujours l'utilisation des parties communes de cette dernière (c.-à-d. les ascenseurs, la piscine, le centre de conditionnement physique, les salles d'exercice ou de réception, les barbecues communs, les patios ou les autres aires communes). Les documents constitutifs peuvent comprendre des restrictions ou des limitations quant au moment et à la manière dont ces parties peuvent être utilisées et peuvent exiger des résidents qu'ils s'y inscrivent ou les réservent au préalable s'ils veulent les utiliser.

Vous devez passer en revue les documents constitutifs pour connaître les restrictions ou les conditions d'utilisation des parties communes. Afin d'assurer le respect de ceux-ci, veillez à que votre locataire soit au courant de ces conditions et/ou restrictions et qu'il puisse communiquer avec vous s'il a des questions à ce sujet.

## 4.5 Entrée dans la partie privative

En vertu de la LLUH, les locateurs peuvent entrer dans la partie privative d'un locataire uniquement dans des circonstances particulières. Dans la plupart des cas,

ils doivent d'abord leur donner un préavis écrit de 24 heures, indiquer l'heure d'entrée et préciser le motif de l'entrée. Il y a des exceptions à cette exigence, par exemple, en cas d'urgence. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez consulter la brochure de la CLI intitulée [Guide d'information sur la Loi sur la location à usage d'habitation](#).

Si vous avez une raison valable (permise par la LLUH) d'entrer dans le logement locatif, votre locataire ne peut pas refuser de vous laisser entrer. S'il refuse, envisagez de communiquer avec la CLI pour connaître les options qui s'offrent à vous.

Si vous ou quelqu'un d'autre entrez illégalement dans le logement locatif, votre locataire peut déposer une [requête concernant les droits du locataire](#) auprès de la CLI. Si la CLI décide que vous ou quelqu'un d'autre êtes entré illégalement dans la partie privative, le membre peut ordonner que votre locataire reçoive une réduction de loyer, que vous deviez payer une amende ou appliquer toute autre mesure corrective qui s'impose.

Votre association condominiale peut également avoir besoin d'entrer dans la partie privative de temps à autre (p. ex., pour procéder à des mises à l'essai des systèmes d'alarme incendie ou pour réparer ou remplacer les parties communes accessibles par la partie privative). Comme il est indiqué plus haut, en vertu de la LLUH, les locataires ont droit à un préavis écrit de 24 heures avant l'entrée; vous devez donc en informer votre locataire à l'avance.

**En vertu de la LLUH, les locateurs peuvent entrer dans le logement locatif sans préavis en cas d'urgence.** De même, les mandataires de l'association condominiale peuvent, en vertu de la Loi sur les condominiums, entrer dans une partie privative sans préavis en cas d'urgence;

## 4.6 Augmentations de loyer

En vertu de la LLUH, vous pouvez, à titre de locateur, augmenter le loyer une fois tous les 12 mois et devez donner à votre locataire un préavis écrit de 90 jours avant l'entrée en vigueur de l'augmentation.

Le montant auquel vous pouvez augmenter le loyer de votre partie privative dépend de la date à laquelle celle-ci a été utilisée pour la première fois à des fins d'habitation :

- **Si votre partie privative est située dans un bâtiment dont une partie a été occupée pour la première fois à des fins d'habitation au plus tard le 15 novembre 2018**, vous ne pourrez augmenter le loyer d'un locataire que jusqu'à concurrence du taux légal établi chaque année par le ministère des Affaires municipales et du Logement. Pour en savoir plus sur le taux légal d'augmentation des loyers, veuillez [consulter le site Web du gouvernement de l'Ontario ici](#).

- **Si votre partie privative est située dans un bâtiment qui a été occupé pour la première fois à des fins d'habitation après le 15 novembre 2018**, celle-ci est exclue du taux légal d'augmentation des loyers. Cela signifie que, bien que les locataires de ces parties privatives doivent toujours donner à leur locataire un préavis écrit d'au moins 90 jours avant toute augmentation de loyer et qu'ils ne peuvent augmenter le loyer qu'une fois tous les 12 mois, aucune limite ne s'applique au montant de cette augmentation.

D'autres facteurs peuvent déterminer le moment et le montant de l'augmentation du loyer, comme une loi provinciale visant à limiter temporairement les augmentations de loyer (souvent désignée par le terme « gel des loyers »).

Pour obtenir les renseignements les plus récents sur les augmentations de loyer, veuillez consulter la page [« Augmentations de loyer résidentielles »](#) du site Web du gouvernement de l'Ontario.

## 4.7 Apporter des modifications à la partie privative

Vous devez demander à votre locataire de communiquer avec vous avant toute modification pouvant être apportée à votre partie privative (p. ex., suspendre des étagères ou installer des meubles). Si votre locataire apporte des modifications à la partie privative sans votre approbation, elles pourraient être considérées comme des dommages causés à cette dernière.

Si vous pensez qu'un locataire a endommagé la partie privative ou causé des dommages à l'immeuble, vous pouvez lui remettre un avis de résiliation et/ou lui demander de payer le coût des dommages. Si le locataire refuse, vous pouvez demander à la CLI d'établir s'il y a des dommages et de décider des mesures à prendre en réponse à ceux-ci.

## 4.8 Dommages et travaux de réparation

À titre de locateur, il vous incombe de maintenir la partie privative en bon état, même si :

- le locataire savait que la partie privative présentait des problèmes avant d'y emménager;
- le bail stipule que le locataire est responsable de l'entretien.

Les locataires sont responsables de garder la partie privative propre, selon ce que la plupart des gens considèrent comme une propreté ordinaire ou normale. Les locataires sont également tenus de réparer ou de payer tout dommage qu'ils ont causé au logement ou qu'un de leurs invités ou toute autre personne vivant dans le logement locatif a causé.

Si votre locataire vous signale un problème que vous êtes tenu de réparer et que vous ne le réglez pas ou ne le réglez pas correctement ou assez rapidement, il peut déposer une requête concernant l'entretien auprès de la CLI.

**Les locataires ne devraient pas retenir le loyer jusqu'à ce que les travaux de réparation ou d'entretien soient effectués.** Si votre locataire retient le loyer, vous pouvez envisager de lui donner un avis de résiliation pour cause de non-paiement du loyer, puis de déposer une requête en expulsion auprès de la CLI.

Pour obtenir de plus amples informations sur les dommages et les réparations, veuillez consulter la [brochure de la CLI intitulée Entretien et réparations](#).

## 4.9 Si vous ne payez pas vos frais des parties communes

Dans une communauté condominiale, les propriétaires des parties privatives contribuent au budget de l'association **condominiale**. Ces contributions sont appelées « frais des parties communes ».

Si vous omettez de payer vos frais des parties communes, le conseil d'administration de votre association **condominiale** peut communiquer avec votre locataire et lui demander de payer une partie ou la totalité de son loyer directement à l'association **condominiale**, laquelle peut exiger que les locataires les paient à votre place dans ces circonstances, et ce, aux termes de [l'article 87 de la Loi sur les condominiums](#).

## 4.10 Réception d'un avis du TASC

Les associations **condominiales** et les propriétaires de parties privatives peuvent déposer des requêtes auprès du TASC pour régler certains types de différends liés au condominium. Pour obtenir une liste des types de différends qui peuvent être déposés auprès du TASC, [veuillez consulter le site Web du TASC](#).

Si vous avez reçu un avis du TASC, cela signifie qu'une personne a déposé une requête auprès du TASC (le « requérant ») et vous a désigné comme suit :

- défendeur — une personne contre laquelle la requête est déposée;

- intervenant — une personne qui a le droit de participer à un dossier du TASC et qui peut être touchée par son résultat.

Il y a plusieurs raisons pour lesquelles vous pourriez avoir reçu un avis CAT :

- un autre propriétaire de partie privative ou un créancier hypothécaire a déposé une plainte contre vous et/ou contre votre locataire;
- l'association condominiale a déposé une requête contre vous et/ou contre votre locataire.

Après avoir reçu un avis du TASC, vous (ou votre représentant) devez suivre les directives figurant sur l'avis pour vous joindre au dossier par l'intermédiaire du système de règlement des différends en ligne du TASC (RDL-TASC).

En vous joignant à un dossier du TASC dans le système RDL-TASC, vous pouvez tenter de résoudre les problèmes faisant l'objet du différend. Si vous ne vous joignez pas au dossier, celui-ci peut se poursuivre sans vous et une ordonnance légalement contraignante permettant de régler le différend peut être émise sans votre contribution ou votre participation.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur la façon de se joindre à un dossier du TASC, veuillez consulter la page Web du TASC intitulée [« Se joindre à un dossier »](#).

## Partie 5 : Guide de référence rapide sur les problèmes

### 5.1 J'ai un problème lié à la vie en condominium, que dois-je faire?

Si vous avez un problème, vous devriez commencer par examiner les étapes guidées pour des problèmes communs de l'OOSC. Ce dernier a réuni des renseignements et mis au point des outils et des modèles pour aider les communautés condominiales à mieux comprendre les problèmes et à travailler de concert pour les résoudre en collaboration avant qu'ils ne se transforment en différends, en couvrant des sujets tels que les suivants :

- les animaux de compagnie;

- les véhicules;
- le stationnement;
- l'entreposage;
- le bruit;
- les odeurs;
- les infestations;
- la fumée et la vapeur.

## 5.2 J'ai un autre type de problème, à qui dois-je m'adresser?

<b>Si vous avez un problème concernant...</b>	<b>Vous devez...</b>
Le loyer, les avances ou d'autres frais	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En parler à votre locataire</li> <li>• Communiquer avec la CLI</li> </ul>
Les clés, les porte-clés et l'accès à la partie privative	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En parler à votre locataire</li> <li>• En parler au conseil d'administration et/ou au gestionnaire de votre association condominiale</li> <li>• Communiquer avec la CLI</li> </ul>
Les réparations et l'entretien de votre partie privative	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En parler à votre locataire</li> <li>• Communiquer avec la CLI</li> </ul>
Les travaux de réparation et d'entretien des parties communes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En parler au conseil d'administration et/ou au gestionnaire de votre association condominiale</li> </ul>
Le gestionnaire de condominiums ou le fournisseur de services de gestion	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En parler au conseil d'administration de votre association condominiale</li> <li>• Communiquer avec l'Office ontarien de réglementation de la gestion des condominiums (OORGC)</li> </ul>

Le conseil d'administration de l'association condominiale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En parler au conseil d'administration de votre association condominiale</li> <li>• Communiquer avec l'OOSC</li> </ul>
Un avis du TASC	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En parler à votre locataire</li> <li>• Communiquer avec l'OOSC</li> </ul>
Discrimination : un problème régi par le <i>Code des droits de la personne</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veuillez consulter le site Web <a href="#">de la Commission ontarienne des droits de la personne</a> pour avoir accès à plus d'information</li> <li>• Contactez <a href="#">le Centre d'assistance juridique en matière de droits de la personne</a></li> </ul>

## Partie 6 : Glossaire

**Loi de 1998 sur les condominiums (Loi sur les condominiums)** — Loi provinciale qui définit ce que sont les associations condominiales, la façon dont elles fonctionnent, ainsi que les droits et les responsabilités des propriétaires et des locataires.

**Office ontarien du secteur des condominiums (OOSC)** — Organisme d'application provincial qui fournit des renseignements, une formation aux administrateurs et d'autres ressources aux communautés condominiales de l'Ontario.

**Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums (TASC)** — Tribunal administratif en ligne voué au règlement de certains types de différends liés aux condominiums. Le TASC fait partie intégrante de l'OOSC.

**Office ontarien de réglementation de la gestion des condominiums (OORGC)** — Organisme d'application provincial qui réglemente et accepte les plaintes concernant les gestionnaires de condominiums et les fournisseurs de services de gestion.

**Expulsion** — Processus légal consistant à déloger un locataire d'une propriété louée. Les locataires ne peuvent être expulsés que si le locateur a obtenu une ordonnance de la CLI et a exécuté celle-ci contre eux.

**Documents constitutifs** — Déclaration, règlements administratifs et règles et politiques de l'association condominiale. Ces documents définissent les droits et les

responsabilités des propriétaires et des locataires, ainsi que ce qui est ou non autorisé dans l'association condominiale.

**Locateur** — Personne (ou entreprise/société) qui permet à une autre personne d'occuper un logement locatif en échange d'un loyer.

**Commission de la location immobilière (CLI)** — Tribunal provincial qui fournit des renseignements sur la *Loi sur la location à usage d'habitation* et permet de régler les différends entre les locateurs et les locataires.

**Loyer** — Somme d'argent (ou autre contrepartie) qu'un locataire a accepté de payer régulièrement à un locateur pour l'utilisation de sa propriété (p. ex., une partie privative d'un condominium).

**Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation (LLUH)** — Loi provinciale qui régit la relation entre les locateurs et les locataires. Si vous avez des questions au sujet de la LLUH, vous devez communiquer avec la CLI.

**Convention de location** — Contrat (également appelé un « bail ») entre un locateur et un locataire dans lequel le locataire accepte de payer un loyer pour vivre dans un logement locatif appartenant au locateur.

**Locataire** — Personne qui paye un loyer en échange du droit d'occuper un logement locatif.

**Assurance locataire** — Il existe de nombreux types d'assurance, notamment l'assurance immobilière et l'assurance responsabilité civile. Vous devez vous assurer que votre locataire comprend clairement le type d'assurance qu'il est tenu de souscrire.

# Partie 7 : Liens et ressources supplémentaires

## Lois

- [Loi de 1998 sur les condominiums](#)
- [Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation](#)
- [Loi de 2015 sur les services de gestion de condominiums](#)
- [Code des droits de la personne de l'Ontario](#)

## Organismes

- [L'Office ontarien du secteur des condominiums](#)
- [La Commission de la location immobilière](#)
  - [Foire aux questions](#)
  - [Brochures](#)
  - [Guide d'information sur la Loi sur la location à usage d'habitation](#)
  - [Formulaires de la CLI](#)
- [L'Office ontarien de réglementation de la gestion des condominiums](#)
  - [À propos de l'OORGC](#)
  - [Renseignements au sujet des plaintes](#)

## Organisations des droits de l'homme

- [La Commission ontarienne des droits de la personne](#)
- [Le Centre d'assistance juridique en matière de droits de l'homme](#)
- [Le Tribunal des droits de la personne de l'Ontario](#)