



# Guide de l'OOSC pour les locataires de condos



**Condominium  
Authority of  
Ontario**

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

## Table des matières

<b>Partie 1 : Louer une partie privative d'un condominium</b>	<b>4</b>
1.1 Avant de louer une partie privative d'un condominium	4
1.2 <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 <i>La 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 Qu'est-ce qu'un condominium?	9
1.10 En quoi la location d'une partie privative est-elle différente?	9
1.11 Éléments dont il faut tenir compte lors de la location d'une partie privative d'un condominium	10
1.12 Comment puis-je savoir si la partie privative que je souhaite louer est un condominium?	12
1.13 Conventions de location	12
1.14 Droit au maintien dans les lieux	13
1.15 Résiliation de la location	13
<b>Partie 2 : Questions dont il faut tenir compte avant de louer une partie privative d'un condominium</b>	<b>14</b>
2.1 Un locateur peut-il me demander des renseignements lorsque je présente une demande de location d'une partie privative?	14
2.2 Un locateur peut-il demander une avance de loyer?	15
2.3 Un locateur peut-il demander un dépôt de garantie pour les clés?	16
2.4 Un locateur peut-il demander un dépôt de garantie ou un dépôt en cas de dommages?	16
2.5 Un locateur peut-il augmenter mon loyer?	16
2.6 Mon locateur peut-il augmenter mon loyer en raison de l'occupation de la partie privative par un colocataire?	17
2.7 Ai-je le droit d'avoir un animal de compagnie?	17
2.8 Suis-je tenu d'avoir une assurance locataire?	19
2.9 Que comprend mon loyer?	19

2.10 Un locateur peut-il vendre la partie privative pendant que j'y habite?	19
<b>Partie 3 : Lorsque vous louez une partie privative d'un condominium</b>	<b>20</b>
3.1 Ce que le locateur doit vous remettre	20
3.2 Avis du locateur à l'association condominiale	20
3.3 Lorsque vous emménagez	21
<b>Partie 4 : La vie en condominium (location)</b>	<b>22</b>
4.1 Droits et responsabilités des locataires	22
4.2 Droits et responsabilités du locateur	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 Payer les frais des parties communes du locateur	28
4.10 Réception d'un avis du TASC	28
<b>Partie 5 : Problèmes et références</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>32</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 des 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 une partie privative d'un condominium

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

Avant de décider de louer une 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 locataire d'une partie privative 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 auxquels sont assujettis tous les locataires en Ontario, ainsi que des facteurs supplémentaires dont il faut tenir compte pour les personnes qui envisagent de louer une partie privative d'un condominium. Vous pouvez utiliser ce guide pour vous aider à comprendre en quoi la location d'une partie privative d'un condominium est unique et pour vous appuyer dans votre décision quant à savoir si la location d'une partie privative de condominium vous convient.

## 1.2 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, des 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 s'ils 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 locataires 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 locataires et locataires potentiels 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](#).

Si la LLUH ne s'applique pas à votre situation, mais que vous êtes résident d'un condominium, veuillez prendre note que tous les résidents d'un condominium sont tenus de se conformer à la *Loi de 1998 sur les condominiums* et aux documents constitutifs de l'association condominiale. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez consulter la section 1.5 du présent guide.

## 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.

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 Qu'est-ce qu'un condominium?

Le terme « condominium » désigne une structure de propriété de biens immobiliers concernant la propriété partagée de parties communes et la prise de décisions communautaires.

Les condominiums sont constitués à la fois de « parties privatives » individuelles et de parties communes partagées. En possédant une partie privative dans un condominium, une personne fait partie d'une communauté condominiale dans laquelle elle partage la propriété des parties communes et est responsable du paiement d'une partie des dépenses communes associées au condominium.

Ensemble, les parties privatives appartiennent toutes à une « association condominiale ». Les associations condominiales sont des entités juridiques distinctes auxquelles la *Loi sur les condominiums* confère des pouvoirs et des responsabilités bien précis. Elles sont régies par un conseil d'administration élu par les propriétaires de parties privatives. Le conseil d'administration d'une association condominiale est chargé de prendre des décisions au nom de l'ensemble de l'association condominiale.

Les conseils d'administration des associations condominiales peuvent embaucher un gestionnaire ou un fournisseur de services de gestion agréé par l'OORGC pour gérer la propriété en leur nom. Dans ce cas, le gestionnaire de condominiums agira souvent à titre de représentant du condominium lors des interactions avec les locataires et/ou les propriétaires de parties privatives.

**Rappelez-vous** : Le rôle et les responsabilités d'un gestionnaire de condominiums varient d'une communauté à l'autre. Si votre association condominiale compte un gestionnaire et que vous avez un problème, vous devez vous adresser à votre locateur pour savoir si vous devez le soulever directement auprès du gestionnaire. .

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

La plus grande différence entre la location d'une partie privative d'un condominium et d'autres types de propriétés 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 stationner leur véhicule et l'endroit où ils peuvent le faire.

Tous les résidents d'une association condominiale doivent se conformer à la *Loi sur les condominiums* et aux documents constitutifs. Si vous omettez de vous y conformer, **vous risquez de vous exposer à des conséquences juridiques**, dont l'expulsion. Par exemple :

- votre locateur peut vous signifier un avis et/ou déposer une demande contre vous auprès de la Commission de la location immobilière, ce qui veut dire que vous risquez l'expulsion;
- l'association condominiale ou un autre propriétaire de partie privative peut déposer une requête contre vous 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](#).

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

À titre de locataire d'une communauté condominiale, il est important que vous 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.

Lorsque vous louez une partie privative d'un condominium, votre locateur est tenu de vous remettre un exemplaire des documents constitutifs de l'association condominiale. Vous devez lire ces documents attentivement et communiquer avec votre locateur si vous avez des questions.

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). Si vous désirez vous servir de votre partie privative d'un condominium à des fins de locations à court terme, vérifiez les règlements administratifs municipaux et demandez d'abord à votre locateur si les documents constitutifs du condominium renferment des restrictions.
- **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**
  - La LLUH ou la *Loi sur les condominiums* n'exigent pas aux locataires de souscrire une assurance locataire, mais votre convention de location ou les documents constitutifs de l'association condominiale peuvent vous y obliger. Vous devriez

demander à votre locateur si vous devez avoir une assurance.

- Autres exigences au titre des documents constitutifs
  - Certaines associations condominiales peuvent imposer des exigences supplémentaires aux locataires sur ce qu'ils peuvent ou ne peuvent pas faire sur la propriété condominiale. Vous devez demander à votre locateur si d'autres restrictions sont imposées.

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

## 1.12 Comment puis-je savoir si la partie privative que je souhaite louer est un condominium?

Le moyen le plus simple de vérifier si la partie privative que vous souhaitez louer est une partie privative d'un condominium est de le demander au locateur.

Par ailleurs, si l'immeuble ou la communauté dans laquelle vous envisagez d'emménager porte un nom d'exploitation, vous pouvez vérifier ce nom dans le [registre public de l'OOSC](#).

Le registre public de l'OOSC comporte des renseignements au sujet de l'ensemble des associations condominiales de l'Ontario.

## 1.13 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.

## 1.14 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.

## 1.15 Résiliation de la 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 dont il faut tenir compte avant de louer une partie privative d'un condominium

### 2.1 Un locateur peut-il me demander des renseignements lorsque je présente une demande de location d'une partie privative?

**Oui.** Un locateur peut demander à une personne qui présente une demande pour louer un logement 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 Un locateur peut-il 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 présentez une demande de location d'une partie privative d'un condominium dont le loyer mensuel s'élève à 1 500 \$. Votre locateur peut vous demander une avance de loyer avant de conclure une convention de location, jusqu'à concurrence de 1 500 \$.

Votre locateur doit conserver l'avance de loyer et ne peut s'en servir que pour payer le loyer du dernier mois qui précède la fin de la location. Il ne peut pas servir à d'autres fins, comme pour payer des dommages qui peuvent avoir été causés.

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 Un locateur peut-il demander un dépôt de garantie pour les clés?

**Oui**, mais uniquement si :

- le dépôt 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 un dépôt pour les badges ou porte-clés électroniques. Comme pour les clés, le dépôt ne doit pas être supérieur au coût réel de remplacement des badges ou des porte-clés.

Le locateur doit retourner le dépôt au locataire lorsque celui-ci lui remet ses clés et ses badges ou ses porte-clés à la fin de la période de location.

## 2.4 Un locateur peut-il demander un dépôt de garantie ou un dépôt en cas de dommages?

**Non**. Un locateur ne peut pas demander un dépôt 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 précédant la fin de la location.

## 2.5 Un locateur peut-il augmenter mon loyer?

**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 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 l'augmentation du loyer**.

## 2.6 Mon locateur peut-il augmenter mon loyer en raison de l'occupation de la partie privative par un colocataire?

**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 donner 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 reçu de votre locateur un **formulaire N1 ou N2 – Avis d'augmentation de loyer** ([lesquels sont disponibles sur le site Web de la CLI ici](#)) indiquant que votre loyer augmentera à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2021. Il ne sera pas possible pour votre locateur 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 Ai-je le droit d'avoir 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 que des animaux de compagnie soient gardés 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 certain poids ou une certaine taille (p. ex., seuls les chiens pesant moins de 40 livres sont acceptés);
- limitent les endroits où vous pouvez garder des animaux de compagnie (p. ex., il peut vous être interdit de garder ou de promener votre animal de compagnie sur votre balcon ou dans d'autres parties communes);
- exigent que vous teniez en laisse votre animal de compagnie ou le maîtrisiez pendant que vous vous trouvez dans les parties communes (p. ex., en vous demandant d'utiliser une laisse ou un contenant de transport lorsque vous vous déplacez avec votre animal de compagnie).

Si vous gardez un animal de compagnie contrairement aux documents constitutifs de l'association condominiale, **vous risquez de vous exposer à des conséquences juridiques auprès de la CLI**, y compris l'expulsion. Étant donné que les questions relatives aux animaux de compagnie sont du ressort du TASC, le propriétaire de votre partie privative ou l'association condominiale peut également déposer une requête contre auprès du TASC.

Si vous souhaitez posséder un animal de compagnie, vous devez en parler à votre locateur potentiel avant d'accepter de louer la partie privative.

**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 Suis-je tenu d'avoir une assurance locataire?

**Cela dépend.** Les locataires ne sont pas tenus d'avoir une assurance locataire en vertu de la *Loi sur les condominiums* ou de la LLUH, mais cette assurance peut être exigée par les documents constitutifs de l'association condominiale ou constituer une modalité d'une convention de location.

Si vous avez accepté d'avoir une assurance locataire dans le cadre de votre convention de location et que vous omettez de la contracter, votre locateur pourrait vous présenter un avis de résiliation de la location, ce qui pourrait mener à votre expulsion.

En cas d'incertitude quant à la nécessité d'avoir ou non une assurance, renseignez-vous auprès de votre locateur, vérifiez votre convention de location et consultez les documents constitutifs de l'association condominiale.

## 2.9 Que comprend mon loyer?

**Cela dépend.** Les conditions de la convention de location précisent si les coûts des services publics ou autres (p. ex., l'électricité, l'eau ou le stationnement) sont compris dans votre loyer.

Si le coût d'un service public ou général n'est pas compris dans le loyer, les locataires peuvent avoir à s'acquitter de ces coûts distinctement. Cela signifie souvent que les locataires sont chargés d'ouvrir des comptes et de payer directement les fournisseurs de services publics ou généraux.

En cas d'incertitude quant au fait de savoir si un service public ou général est compris dans votre loyer ou non, vous devriez passer en revue la convention de location ou poser la question à votre locateur potentiel avant d'accepter de louer la partie privative.

## 2.10 Un locateur peut-il vendre la partie privative pendant que j'y habite?

**Oui.** Les locateurs sont autorisés à vendre leurs parties privatives d'un condominium pendant qu'elles sont occupées par un locataire. Si celles-ci sont vendues au cours d'une location, son nouveau propriétaire héritera de la convention de location existante et en deviendra le locataire, selon les mêmes modalités.

Votre locateur peut vous présenter un avis de résiliation de votre location s'il a signé une convention d'achat-vente pour la partie privative et que l'acquéreur (ou un membre de sa famille immédiate ou son soignant) y emménage.

Si un tel avis vous a été soumis, vous pouvez communiquer avec la CLI pour obtenir de plus amples renseignements sur les options qui s'offrent à vous.

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

### 3.1 Ce que le locateur doit vous remettre

Lorsque vous emménagez dans votre partie privative d'un condominium en location, le locateur doit vous 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 les 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 lui soit remise.

Cependant, une fois que le locateur a remis le ou les documents au locataire, ce dernier doit immédiatement lui 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.

### 3.2 Avis du locateur à l'association condominiale

Lorsque vous concluez une convention de location d'une partie privative, votre locateur doit en aviser l'association condominiale et lui communiquer votre nom et une copie ou un résumé de la convention de location. Votre locateur est tenu de s'acquitter de cette obligation aux termes de l'article 83(1) de la *Loi sur les*

*condominiums.*

Une copie du formulaire Résumé de bail ou de bail reconduit [est disponible sur le site Web de l'OOSC](#);

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.

### 3.3 Lorsque vous emménagez

Voici d'autres éléments à prendre en compte lorsque vous emménagez dans une partie privative d'un condominium :

#### **Enregistrement de votre véhicule ou de votre animal 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. Si vous êtes locataire dans une telle communauté condominiale, vous devez vous assurer que votre système d'interphone est à jour et fonctionne.

#### **Souscrire une assurance**

- Il se peut que vous souhaitiez souscrire une assurance locataire ou que vous soyez tenu d'être assuré en vertu de votre convention de location ou des documents constitutifs du condominium; si vous êtes tenu d'être assuré, vous devez être en mesure de fournir une preuve d'assurance sur demande.

#### **Mise en place des services publics**

- Si vous êtes responsable des services publics de votre partie privative (p. ex., l'eau, le chauffage, l'électricité, l'Internet, etc.), vous devez prendre ces dispositions le plus tôt possible.

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

- Consultez les documents constitutifs pour savoir si vous devez vous acquitter de toute autre tâche lors de votre emménagement.

## Partie 4 : La vie en condominium (location)

### 4.1 Droits et responsabilités des locataires

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

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

**Important :** Si votre locateur vous soumet un avis de fin de location, vous n'avez pas l'obligation de déménager. Votre locateur doit s'adresser à la CLI pour obtenir une ordonnance autorisant votre expulsion. Vous aurez alors le droit de vous présenter à une audience et d'expliquer la raison pour laquelle la location ne devrait pas prendre fin. Si un tel avis vous a été soumis, vous pouvez communiquer avec la CLI pour obtenir de plus amples renseignements sur les options qui s'offrent à vous.

- **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. Un locateur ne peut entrer dans un logement locatif que pour les raisons permises par la LLUH. Cela signifie que votre locateur doit vous informer par écrit à l'avance si quelqu'un doit entrer dans votre partie privative (p. ex., pour effectuer des travaux de réparation ou vérifier votre système d'alarme incendie).

**En vertu de la LLUH, un locateur peut 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 — vous pouvez utiliser la partie privative et les parties communes de l'association condominiale conformément aux documents constitutifs de cette dernière.**

Vous êtes responsable de :

- **payer votre loyer** à temps;
- **garder votre 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 vous ou vos invités.

Vous n'êtes pas autorisé à :

- **changer les serrures d'une porte qui donne accès à votre logement locatif, sauf si vous avez reçu la permission de votre locateur;**
- **enfreindre les dispositions contenues dans les documents constitutifs de l'association condominiale. Si vous transgressez ces interdictions,** vous risquez de vous exposer à des conséquences juridiques, dont l'expulsion.

## 4.2 Droits et responsabilités du locateur

Votre locateur a le droit :

- **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. Un locateur doit 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 votre locateur peut augmenter le loyer et le montant de cette augmentation. Dans la plupart des cas, le locateur peut augmenter le loyer qu'une fois tous les 12 mois, et ce, seulement selon le taux légal établi par le gouvernement de l'Ontario.

Un locateur doit donner à un locataire 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;

- **vous exiger de vous conformer à la Loi sur les condominiums et aux documents constitutifs** — à titre de propriétaire d'une partie privative, votre locateur est tenu, en vertu de la loi, 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 vous omettez de vous y conformer, vous risquez de vous exposer à des conséquences juridiques, dont l'expulsion.

Votre locateur est responsable :

- **de vous remettre un exemplaire des documents constitutifs de l'association condominiale** — vous devez lire attentivement ces documents et vous assurer que vous comprenez ce qu'ils signifient;
- **d'effectuer les travaux de réparation de la partie privative** — votre locateur doit maintenir la partie privative en bon état et conforme aux normes de santé, de salubrité et d'entretien;
- **de vous remettre une copie de la convention de location écrite** — votre locateur doit vous remettre une copie de la convention dans un délai de 21 jours. Dans le cas contraire, vous pouvez refuser de payer le loyer jusqu'à ce qu'il vous en remette une;
- **d'aviser l'association condominiale** — votre locateur doit aviser l'association condominiale lorsqu'il a 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](#);

Votre locateur n'est pas autorisé à :

- **interrompre ou entraver de façon délibérée la fourniture raisonnable du service essentiel** (le chauffage, l'électricité, le carburant, le gaz ou l'eau chaude ou froide). Cependant, votre locateur peut interrompre temporairement les services, si cela s'avère nécessaire, pour effectuer des travaux de réparation;
- **prendre possession de vos biens personnels si vous ne payez pas votre loyer**;
- **fermer votre logement locatif à clé pour vous empêcher d'y entrer**, à moins que votre locateur n'ait obtenu une ordonnance d'expulsion de la CLI et que le shérif ne se rende sur place pour la faire exécuter;
- **vous exiger de payer votre loyer par chèque postdaté ou par débit**

**automatique.** Vous pouvez convenir avec votre locateur que vous paierez votre loyer de l'une de ces manières, mais il ne peut pas vous y obliger.

- **demander une avance en cas de dommages.** Si vous causez des dommages à la partie privative et/ou aux parties communes, votre locateur peut vous donner un avis et une demande d'ordonnance peut être présentée à la CLI, ce qui peut entraîner l'émission d'une ordonnance vous exigeant de payer les travaux de réparation et/ou votre expulsion. Il ne peut toutefois pas vous exiger, au préalable, le versement d'une avance en cas de dommages.

### 4.3 Respect des documents constitutifs

À titre de locataire d'une communauté condominiale, il est essentiel que vous 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 vous conformer à ceux-ci, et ce même si vous n'êtes pas d'accord avec les dispositions en vigueur ou si vous pensez que leur contenu est dépourvu de sens. Si vous omettez de vous y conformer, vous risquez de vous exposer à des conséquences juridiques, dont l'expulsion.

Si vous avez des préoccupations concernant le respect des documents constitutifs de l'association **condominiale**, vous devriez en discuter avec votre locateur.

### 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.

Avant de les utiliser, vous devez vérifier les documents constitutifs. Si vous avez des préoccupations quant à leur utilisation, vous devez en discuter avec votre locateur.

### 4.5 Entrée dans la partie privative

En vertu de la LLUH, un locateur peut entrer dans la partie privative d'un locataire

uniquement dans des circonstances particulières. Dans la plupart des cas, il doit d'abord donner au locataire 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 votre locateur a une raison valable (permise par la LLUH) d'entrer dans votre partie privative, vous ne pouvez pas refuser de le laisser entrer. En cas de refus, vous risquez de vous exposer à des conséquences juridiques, dont l'expulsion.

Si votre locateur ou quelqu'un d'autre entre illégalement dans votre partie privative, vous pouvez déposer une [requête concernant les droits du locataire](#) auprès de la CLI. Si la CLI décide que le locateur est entré illégalement dans la partie privative, le membre peut ordonner que vous receviez une réduction de loyer, que le locateur paye 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, vous avez droit à un préavis écrit de 24 heures de la part de votre locateur; il doit donc vous en informer à l'avance.

**En vertu de la LLUH, un locateur peut 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, un locateur peut augmenter le loyer une fois tous les 12 mois. Ce dernier doit donner au locataire un préavis écrit de 90 jours avant l'entrée en vigueur de l'augmentation.

Le montant de l'augmentation de votre loyer dépend de la date à laquelle la partie privative a été utilisée pour la première fois à des fins d'habitation :

- **Si la 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**, votre locateur ne pourra augmenter votre loyer 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 la 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 se traduit par le fait que, même si votre locateur doit vous donner un **préavis écrit d'au moins 90 jours avant toute augmentation de loyer** et qu'il ne peut augmenter le loyer qu'une fois tous les 12 mois, **cette augmentation sera établie en fonction du montant de son choix (p. ex., sans limite fixée).**

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

Si vous souhaitez apporter des modifications à votre partie privative (p. ex., suspendre des étagères ou installer des meubles), vous devez d'abord en parler à votre locateur. Dans un condominium, des limites ou des restrictions peuvent s'appliquer aux types de modifications que vous et votre locateur pouvez apporter.

Si vous apportez des modifications à la partie privative sans obtenir l'approbation de votre locateur, ce dernier pourrait les considérer comme des dommages causés à la partie privative.

Si un locateur estime 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.

## 4.8 Dommages et travaux de réparation

Il incombe au locateur 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.

Le locataire est responsable de garder la partie privative propre, selon ce que la plupart des gens considèrent comme une propreté ordinaire ou normale. Le locataire est également tenu de réparer ou de payer tout dommage qu'il a causé au

logement ou qu'un de ses invités ou toute autre personne vivant dans le logement locatif a causé.

Si vous avez un problème de réparation ou d'entretien, vous devez en parler à votre locateur.

**Les locataires ne devraient pas retenir le loyer jusqu'à ce que les travaux de réparation ou d'entretien soient effectués.** Si vous retenez le loyer, votre locateur peut vous présenter un avis de résiliation pour cause de non-paiement du loyer, puis déposer une requête en expulsion.

Si le locateur refuse d'effectuer les travaux de réparation ou si vous pensez qu'il tarde à régler les problèmes, consultez la [brochure de la CLI intitulée Entretien et réparations](#).

## 4.9 Payer les frais des parties communes du locateur

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

Dans de très rares circonstances, si votre locateur omet de payer ses frais des parties communes, le conseil d'administration de l'association **condominiale** peut communiquer avec vous et vous demander de payer une partie ou la totalité de votre loyer à l'association **condominiale** plutôt qu'à votre locateur. L'association **condominiale** peut exiger que vous les payiez à la place de votre locateur 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.

Plusieurs raisons peuvent expliquer pourquoi vous avez reçu un avis du TASC :

- un autre propriétaire de partie privative ou un créancier hypothécaire a

déposé une plainte contre vous et/ou contre votre locateur;

- l'association condominiale a déposé une requête contre vous et/ou contre votre locateur.

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 : Problèmes et références

### 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 locateur</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 locateur</li> <li>• Communiquer avec la CLI</li> </ul>
Les réparations et l'entretien	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En parler à votre locateur</li> <li>• Communiquer avec la CLI</li> </ul>
Le gestionnaire de condominiums ou le fournisseur de services de gestion	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En parler à votre locateur</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 à votre locateur</li> <li>• Communiquer avec l'OOSC</li> </ul>
Un avis du TASC	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En parler à votre locateur</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 condominales 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. 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 condominale. 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 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.

**Convention de location** — Contrat (aussi communément 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 vérifier auprès de votre locateur le type d'assurance que vous êtes 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](#)