



MODULE 3

LOGEMENTS LOCATIFS

APERÇU

Ce module présente aux élèves le processus pour la location d'un appartement et les facteurs qui ont une incidence sur le processus de location, tant pour les locataires que les locataires. La location est essentiellement l'attribution d'un droit à la possession d'un espace en échange d'un paiement et sous réserve de certains règlements (qu'ils soient imposés par le gouvernement, la collectivité, le bâtiment ou le locateur). Les lois qui encadrent la location au Canada sont majoritairement des lois provinciales et, bien qu'elles se ressemblent, elles diffèrent d'une province à l'autre. Ce module initie les élèves aux transactions relatives à la location résidentielle et au droit du logement locatif en Ontario. Les élèves examineront les lois qui régissent le droit du logement locatif, ce qui comprend les droits et les responsabilités énoncés dans la *Loi sur la location à usage d'habitation* de l'Ontario. Les élèves auront l'occasion de faire des apprentissages expérientiels en négociant une convention de location fictive et en préparant un plan de négociation en tant que locateur/locatrice ou locataire en vue de cette négociation.

Objectifs d'apprentissage

- Exposer les élèves aux concepts de base liés à la location résidentielle (bail).
- Permettre aux élèves de mieux comprendre les droits et responsabilités des locataires et des locataires, le rôle de la Commission de la location immobilière et les lois liées aux logements résidentiels en Ontario.
- Développer les compétences des élèves en ce qui a trait à l'écoute, à l'art oratoire, au raisonnement et à la persuasion.
- Développer les compétences des élèves en pensée critique et en défense des droits et des intérêts.

- Copies du *Plan de négociation* (une copie par élève).
- Copies de la *Convention de location résidentielle** (une copie par équipe de deux).

Stratégies d'enseignement et d'apprentissage

1. Activez les connaissances des élèves à ce sujet en leur demandant de participer à une activité interactive en utilisant un ou plusieurs des énoncés suivants. Demandez aux élèves de se mettre en ligne, d'écouter l'énoncé et de prendre un pas vers l'avant s'ils croient que l'énoncé est vrai ou un pas vers l'arrière s'ils croient que l'énoncé est faux. Demandez aux élèves d'expliquer leurs réponses et discutez en groupe classe.
 - 1) Une convention de location n'est pas la même chose qu'un bail.
 - 2) Le locataire a le droit de négocier avec le locateur pour déterminer le montant du loyer et les services qui seront inclus dans la convention de location.

Matériel

- Copies du document *Logements locatifs en Ontario* (une copie par élève).
- Copies du document *Directives confidentielles pour le locateur* (une copie par locateur).
- Copies du document *Directives confidentielles pour la locataire* (une copie par locataire).
- Copies de *l'Horaire des négociations* (une copie par élève).

*Les formulaires appartiennent à la London Property Management Association (LPMA) et peuvent seulement être utilisés à des fins éducatives. Les utilisateurs s'engagent à ne pas mettre les formulaires de la LPMA, ni aucune partie de ces formulaires, à la disposition du public, sauf lorsqu'ils sont utilisés à des fins éducatives, et à s'assurer que le filigrane « Pour fins éducatives seulement – propriété de la LPMA » figure sur les formulaires. Les utilisateurs s'engagent à ne pas publier les formulaires de la LPMA, ni toute partie de ces formulaires, sur des sites Web publics ou des serveurs Internet, à l'exception de copies en format PDF sur lesquelles figure le filigrane. Les utilisateurs reconnaissent et conviennent que la LPMA ne fait aucune garantie, promesse ou représentation quant à l'applicabilité ou à la validité de toute stipulation comprise dans les formulaires de la LPMA. Les utilisateurs conviennent de ne pas chercher à obtenir quelque indemnisation que ce soit auprès de la LPMA et qu'ils ne peuvent présenter quelque réclamation que ce soit contre la LPMA en vue d'obtenir une indemnité, des dommages-intérêts ou des frais et dépens ni tenter toute action en justice en raison de l'utilisation des formulaires de la LPMA. Les utilisateurs qui souhaitent utiliser les formulaires de la LPMA à des fins autres qu'éducatives doivent communiquer directement avec la LPMA. Pour plus de renseignements à ce sujet, veuillez visiter www.lpma.ca.

- 3) Le locataire a le droit de changer les serrures du logement locatif sans en aviser le locateur.
- 4) Si le locateur omet de faire une réparation dans le logement locatif, le locataire peut refuser de payer le loyer jusqu'à ce que la réparation soit effectuée.
- 5) Dans la plupart des cas, le locateur doit fournir au locataire un préavis de 24 heures avant d'entrer dans le logement locatif.
- 6) Le locataire doit remettre au locateur un préavis de 30 jours s'il souhaite déménager.
- 7) Le locateur peut demander au locataire un dépôt de garantie pour dommages possibles lorsqu'il loue un logement.
- 8) Le locateur peut demander au locataire de quitter le logement locatif à tout moment.
- 9) Le locateur peut augmenter le loyer à tout moment.

Corrigé de l'enseignant(e)

1. F – On donne souvent le nom de « bail » ou de « convention de location » à l'entente conclue entre un locateur et un locataire.
2. V – Les locateurs et locataires sont libres de négocier leurs conventions de location initiales, tout comme le feraient deux parties qui négocient un contrat en vertu de la common law. Les parties sont libres de négocier le prix du loyer, les services compris dans la location et l'ajout de tout autre service à tout moment au cours de la relation propriétaire-locataire. Cependant, le locateur doit respecter certaines limites en ce qui concerne l'augmentation du loyer d'un locataire existant.
3. F – Le locataire ne peut pas changer les serrures d'une porte qui permet d'accéder au logement locatif à moins que le locateur y consente. Le locataire ne peut pas ajouter des serrures qui pourraient empêcher le locateur d'accéder au logement en cas d'urgence ou pour toute raison valide.
4. F – Le locataire ne peut pas refuser de payer le loyer. Si le locataire refuse de payer le loyer, le locateur peut remettre au locataire un avis de résiliation pour non-paiement de loyer, puis déposer une demande pour l'expulsion du locataire. Il y a d'autres options s'il y a des problèmes relativement aux réparations. Par exemple, le locataire peut demander l'aide de la Commission de la location immobilière.
5. V – Dans certains cas, avant d'entrer dans le logement, le locateur doit fournir un préavis de 24 heures. Cependant, il y a certaines exceptions, comme les situations d'urgence ou si le locataire permet au locataire d'entrer.
6. F – Si un locataire souhaite mettre fin à un bail, il doit remettre au locateur un avis lui indiquant qu'il prévoit déménager à la fin du bail, et ce, au moins 60 jours à l'avance. Voir *Mettre fin à un bail* plus loin dans le présent module.
7. F – Les locateurs doivent respecter certaines restrictions quant aux dépôts de sécurité. Le dépôt pour le loyer du dernier mois peut seulement être utilisé pour le loyer du dernier mois et ne peut être utilisé à toute autre fin.
8. F – Le locateur peut seulement résilier une location pour l'un des motifs prévus dans la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (p. ex. non-paiement du loyer) et, même lorsque le locateur peut résilier une location, il doit obtenir une ordonnance d'expulsion et ne peut prendre des mesures d'exécution extrajudiciaires.
9. F – Le gouvernement a établi des règles strictes au sujet des augmentations de loyer après la signature de la convention de location. En général, le locateur ne peut augmenter le loyer que tous les 12 mois et le gouvernement peut fixer un plafond pour les augmentations.



Stratégies d'enseignement et d'apprentissage

2. En utilisant une stratégie de lecture axée sur l'enseignant(e) ou les élèves, demandez aux élèves d'examiner le document *Logements locatifs en Ontario*. Vérifiez la compréhension et clarifiez tout point d'interrogation.
3. Expliquez aux élèves qu'ils vont procéder à la négociation d'une convention de location fictive. Placez les élèves en équipes de deux; une personne jouera le rôle de locateur/locatrice et l'autre jouera le rôle de locataire. Distribuez les documents *Calendrier des négociations*, *Plan de négociation* et *Convention de location résidentielle* à chaque équipe de deux et passez en revue les documents avec les élèves en leur expliquant le déroulement de l'activité ainsi que les clauses importantes, notamment : le loyer mensuel; la date d'occupation; la durée du bail; ce qui est compris; ce qui n'est pas compris, etc. Expliquez aux élèves qu'ils devront remplir le document *Convention de location résidentielle* en équipe de deux une fois qu'ils auront négocié les clauses définitives de la convention.
4. Distribuez les *Directives confidentielles* pour le locateur séparément aux élèves qui joueront le rôle du locateur, John Smith, et les *Directives confidentielles pour la locataire* aux élèves qui joueront le rôle de la locataire, Vera Stevens. Vous pouvez passer en revue le scénario en groupe classe ou demander aux élèves de le faire individuellement.
5. Avant de commencer la négociation, donnez aux élèves le temps de préparer leur stratégie et leurs tactiques de négociation, et de remplir toutes les portions de leur *Plan de négociation*, sauf la section sur la convention définitive négociée. Demandez aux élèves de se rapporter au document *Introduction à la négociation* du Module 2, au besoin.
6. Demandez aux élèves de négocier la convention de location au moyen des stratégies, tactiques et techniques qu'ils ont apprises. Suivez *l'Horaire des négociations* et donnez aux élèves environ 30 minutes pour effectuer les négociations et remplir la *Convention de location résidentielle*. Lorsqu'ils ont terminé, ils devraient également remplir la dernière portion du *Plan de négociation*.
7. Discutez de l'activité en groupe-classe, en faisant ressortir les similitudes et les différences entre les conventions définitives, les stratégies et les techniques des différentes équipes. Vous pourriez également faire circuler tous les *Plans de négociation* et demander à tous les élèves qui ont joué le rôle de locateur et à tous les élèves qui ont joué le rôle de locataire de voter pour l'un des plans. Il y aura plusieurs résultats différents, ce qui permettra de démontrer qu'il n'y a pas qu'une seule bonne réponse à une négociation; la bonne réponse est la conclusion d'une entente que les deux parties jugent satisfaisante. Une discussion sur le «remord de l'acheteur» pourrait être appropriée. Une fois que les décisions sont prises et qu'une entente a été conclue, les parties se remettent souvent en question lorsqu'elles parlent avec d'autres personnes qui critiquent leur décision. Cela illustre l'importance d'avoir tous les décideurs et influenceurs possibles à la table des négociations et l'importance de se préparer adéquatement en examinant toutes les options avant les négociations.
8. À titre d'activité de suivi facultative, demandez aux élèves de rédiger une réflexion sur leur négociation et de formuler des commentaires sur leurs forces et faiblesses et sur ce qu'ils auraient fait différemment. Les élèves devraient discuter de l'efficacité de leur stratégie globale, et des tactiques et techniques qu'ils ont utilisées ou auraient dû utiliser.



Prolongation

Approfondissez la compréhension des élèves en ce qui a trait au logement résidentiel en leur demandant d'effectuer le procès simulé suivant, lequel a lieu devant la Commission de la location immobilière : *Dans l'affaire du logis situé au 159 rue Alexander, unité 5B, entre : John Smith et Vera Stevens.* Vous le trouverez au : <http://ojen.ca/fr/ressource/2476>.



MODULE 3

LOGEMENTS LOCATIFS EN ONTARIO

En Ontario, les droits et obligations des locateurs et locataires sont régis par la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation (la Loi)*¹. Cette loi confère aux locateurs et aux locataires certains droits et certaines responsabilités, et énonce les règles pour les augmentations de loyer et pour l'expulsion d'un locataire. Elle crée également la Commission de la location immobilière (CLI).

La *Loi* s'applique à la plupart des logements locatifs en Ontario. Vous êtes probablement visé(e) par cette *Loi* si vous :

- louez un appartement ou une maison;
- louez le site sur lequel est sise votre maison mobile ou votre maison à bail foncier;
- êtes chambreur/chambreuse ou pensionnaire et vous ne partagez pas une cuisine ni une salle de bains avec le propriétaire ou un proche parent du propriétaire;
- habitez dans une « maison de soins » (p. ex. une résidence pour personnes âgées ou une maison de repos);
- habitez dans un logement social ou votre loyer est subventionné ou fondé sur votre revenu.

Certains logements locatifs ne sont pas visés par la *Loi*. Par exemple, vous n'êtes pas visé(e) si vous :

- habitez dans un endroit utilisé à des fins commerciales;
- partagez une cuisine ou une salle de bains avec le propriétaire ou un proche parent du propriétaire;
- habitez temporairement dans un hôtel, un motel ou un logement saisonnier;
- habitez dans certains types de logements pour étudiants;
- habitez temporairement dans un endroit à des fins de réadaptation;
- êtes membre d'une coopérative de logement².

Les locataires sont également protégés par le *Code des droits de la personne de l'Ontario*, lequel protège les gens contre toute discrimination fondée sur divers motifs, notamment lorsqu'ils cherchent un appartement et interagissent avec le locateur³.

LOUER UN NOUVEAU LOGEMENT

QU'EST-CE QU'UNE CONVENTION DE LOCATION?

Une convention de location est un contrat reconnu par la loi entre un locateur et un locataire dans lequel le locataire convient de payer un loyer en échange du droit d'habiter dans un logement locatif fourni par le locateur. On donne souvent le nom de « bail » ou de « convention de location » à l'entente conclue entre un locateur et un locataire. La convention précise quel sera le loyer à payer pour habiter dans le logement. Dans la convention de location, le locateur et le locataire peuvent également promettre de faire certaines choses l'un pour l'autre et de respecter certaines règles.

¹ *Loi sur la location à usage d'habitation*, L.O. 2006, chap. 17. Vous trouverez une copie de la *Loi* et des règlements au : <http://www.ontario.ca/fr/lois/loi/06r17>.

² *Louer un logement* (mai 2014), en ligne au : Community Legal Education Ontario <http://www.cleo.on.ca/sites/default/files/book_pdfs/rent-en.pdf>.

³ Pour plus de renseignements, veuillez vous rapporter au Module 6 : Le logement et les droits de la personne



La *Loi* indique qu'une convention de location peut être orale ou écrite⁴. Cependant, il est généralement préférable d'avoir une convention écrite, car cela permet de consigner ce sur quoi le locateur et le locataire se sont entendus. S'il y a un litige plus tard, la convention écrite pourrait clarifier les obligations du locateur et du locataire, et aider à régler le litige.

QUE DEVRAIT-ON INCLURE DANS UNE CONVENTION DE LOCATION?

Il n'y a pas de formulaire particulier à utiliser pour préparer une convention de location. Les parties sont donc libres d'élaborer leur propre convention de location⁵. Si les parties décident d'utiliser une convention écrite, elle DOIT préciser le nom légal ou la raison sociale du locateur ainsi que son adresse⁶.

La convention de location peut également contenir les renseignements suivants :

- La date à laquelle le locataire peut déménager dans le logement
- Le prix du loyer
- La date à laquelle le loyer doit être payé
- Les services qui sont inclus ou exclus et s'il y a des frais pour ces services (p. ex. l'électricité, la connexion Internet, la place de stationnement, etc.)
- Les règles que le locateur demande au locataire de respecter (p. ex. animaux de compagnie, cigarette, etc.)

Toutes les règles précisées dans le bail doivent également être permises par la *Loi*, sinon la CLI ne pourra pas obliger le respect de ces règles s'il y a un litige entre le locateur et le locataire⁷. Si le logement locatif est un condominium, le locateur et le locataire doivent également respecter les règles de l'association condominiale.

Si la convention de location est consignée par écrit, il est important de la lire attentivement et de vous assurer de comprendre toutes les conditions de la convention avant de la signer.

DROITS ET RESPONSABILITÉS

Aux termes de la *Loi*, le locateur et le locataire ont tous les deux des droits et responsabilités. Le locateur doit fournir à tous les nouveaux locataires des renseignements sur les droits et responsabilités des locateurs et des locataires, et sur le rôle de la CLI et ses coordonnées⁸. La CLI a préparé un dépliant intitulé Renseignements pour les nouveaux locataires que les locateurs doivent remettre aux nouveaux locataires le premier jour de la location ou avant⁹.

⁴ *Loi*, *supra* note 1, par. 1(2).

⁵ *Renseignements pour les nouveaux locataires* (31 janvier 2007), sur le site Web de la Commission de la location immobilière : [http://www.sjto.gov.on.ca/documents/cli/Brochures%20\(fr\)/Information%20for%20New%20Tenants%20\(FR\).html](http://www.sjto.gov.on.ca/documents/cli/Brochures%20(fr)/Information%20for%20New%20Tenants%20(FR).html). Le présent module contient un exemple de convention de location que la London Property Management Association (LPMA) fournit à ses membres. L'exemple de convention de location appartient à la LPMA et ne peut être utilisé sous licence qu'à des fins éducatives. Toute reproduction de l'exemple de convention de location à toute autre fin que des exercices en classe est interdite et protégée par la loi.

⁶ *Loi*, *supra* note 1, par. 12(1).

⁷ *Ibid.*, art. 4.

⁸ *Ibid.*, par. 11(1).

⁹ *Ibid.*, par. 11(2).

MODULE 3

LOCATAIRES

Droits	Responsabilités
<ul style="list-style-type: none"> • Droit au maintien dans les lieux – Le locataire est autorisé à habiter dans le logement locatif jusqu'à ce qu'il fournisse un avis adéquat au locateur pour lui indiquer qu'il compte déménager, ou jusqu'à ce qu'il en arrive à une entente avec le locateur quant à son déménagement, ou jusqu'à ce que le locateur lui remette un avis de résiliation de la location pour un motif autorisé par la <i>Loi</i>. Le locataire n'est pas tenu de déménager immédiatement si le locateur lui remet un avis de résiliation de la location. Le locateur doit déposer une demande auprès de la CLI afin d'obtenir une ordonnance pour l'expulsion du locataire. Le locataire a le droit d'avoir une audience afin d'expliquer pourquoi la location ne devrait pas être résiliée. • Droit à la vie privée – Le locateur peut seulement entrer dans le logement locatif pour les motifs prévus dans la <i>Loi</i>. Dans la plupart des cas, avant d'entrer dans le logement, le locateur doit donner au locataire un préavis écrit de 24 heures. Cependant, il y a des exceptions, p. ex. en cas d'urgence ou si le locataire permet au locateur d'entrer • Droit de négocier avec le locateur – Les locateurs et locataires sont libres de négocier leurs conventions de location initiales, tout comme le feraient deux parties qui négocient un contrat en vertu de la common law. Les parties sont libres de négocier le prix du loyer¹⁰, les services qui seront inclus et l'ajout de tout autre service à tout moment au cours de la relation propriétaire locataire¹¹. 	<ul style="list-style-type: none"> • Payer le loyer à temps – Le loyer est jugé en retard si le locateur ne l'a pas reçu d'ici la fin de la journée où il était dû¹². Si le loyer n'est pas payé à temps, le locateur peut envoyer au locataire un <i>Avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer</i> (Formulaire N4). Cet avis donne au locataire qui paie un loyer mensuel 14 jours pour payer le loyer ou quitter le logement¹³. Si le locataire n'a pas payé le loyer et n'a pas quitté le logement, le locateur peut déposer une requête auprès de la CLI pour obtenir une ordonnance de paiement des arriérés de loyer et pour expulser le locataire si le paiement complet n'est pas reçu d'ici la date précisée¹⁴. Si le locataire paie sans cesse son loyer en retard, le locateur peut lui remettre un <i>Avis de résiliation de la location au terme</i> (formulaire N8) parce qu'il a continuellement omis d'acquitter le loyer à temps. Le locateur doit donner un avis de 28 jours aux locataires qui louent à la journée ou à la semaine. Dans tous les autres cas, il doit donner un avis de 60 jours¹⁵. Une fois qu'il a remis l'avis au locataire, le locateur peut déposer une requête auprès de la CLI pour obtenir une ordonnance d'expulsion du locataire¹⁶. Si le chèque d'un locataire est renvoyé pour fonds insuffisants (chèque sans provision), le locateur peut demander au locataire de lui rembourser les frais exigés par l'établissement financier du locateur ainsi que des frais d'administration pouvant atteindre un maximum de 20 \$¹⁷.

¹⁰ Bien que les parties soient libres de fixer le prix du loyer, elles ne peuvent pas s'entendre sur un loyer plus élevé que le loyer maximal prévu par la loi.

¹¹ Comme le prévoit l'article 17, à l'exception de ce qui est indiqué dans la *Loi*, les locateurs et locataires sont libres de négocier une convention de location tout comme le feraient deux parties qui négocient un contrat en vertu de la common law. L'article 113 de la *Loi* prévoit que le loyer légal pour un nouveau locataire est celui convenu par les deux parties. L'article 123 prévoit que les parties sont libres de négocier l'ajout de tout autre service à n'importe quel moment au cours de la relation locateur-locataire.

¹² La *Loi* ne précise pas à quel moment le loyer devient exigible. Cela est plutôt déterminé dans les dispositions de la convention de location, laquelle est interprétée selon le droit des contrats.

¹³ *Loi, supra* note 1, alinéa 59(1)b).

¹⁴ Si le locataire ne paie pas le loyer (1er juillet 2015), sur le site Web de la Commission de la location immobilière : [http://www.sjto.gov.on.ca/documents/cli/Brochures%20\(fr\)/lf%20a%20Tenant%20Does%20Not%20Pay%20Rent%20\(FR\)%20Revised_Bill140_June15_2015.pdf](http://www.sjto.gov.on.ca/documents/cli/Brochures%20(fr)/lf%20a%20Tenant%20Does%20Not%20Pay%20Rent%20(FR)%20Revised_Bill140_June15_2015.pdf).

¹⁵ *Act, supra* note 1, s 44.

¹⁶ *Ibid.*, par. 69(1).

¹⁷ *Ibid.*, par. 87(5); Règl. de l'Ontario 516/06, art. 17 au para 5 [Règlement de l'Ontario].



LOCATAIRES

Droits	Responsabilités
	<ul style="list-style-type: none">• Assurer la propreté du logement locatif – La <i>Loi</i> est vague quant à ce qui constitue un état de propreté raisonnable¹⁸. Cependant, le bon sens prévaut. Le locataire est responsable de réparer les dommages qu'il cause et, s'il ne nettoie pas le logement, cela peut effectivement causer des dommages au logement.• Réparer tout dommage au logement locatif causé par le locataire ou ses invités – Le locataire n'est pas responsable de l'usure normale (p. ex. usure du tapis). Cependant, si le locataire ne nettoie jamais les planchers et que cela entraîne une usure obligeant le locateur à changer les tapis plus rapidement que ce qui serait normalement requis, le locataire peut être considéré comme responsable des dommages. <p>LES LOCATAIRES N'ONT PAS LE DROIT DE :</p> <ul style="list-style-type: none">• Refuser de payer le loyer – Le locataire n'a pas le droit de refuser de payer le loyer¹⁹. Si le locataire refuse de payer le loyer, le locateur peut lui remettre un avis de résiliation pour non-paiement de loyer²⁰, puis déposer une requête visant l'expulsion du locataire²¹. Il y a d'autres options pour régler les problèmes.• Changer les serrures – Le locataire ne peut pas changer les serrures d'une porte qui permet d'accéder au logement locatif à moins que le locateur y convienne²². Le locataire ne peut pas ajouter des serrures qui pourraient empêcher le locateur d'accéder au logement en cas d'urgence ou pour toute raison valide.

¹⁸ *Loi, supra* note 1, art. 33.

¹⁹ Cette règle n'est pas explicitement énoncée dans la *Loi*. Les articles 58 et 59 précisent plutôt que le non-paiement du loyer constitue une raison valable de remettre au locataire un avis de résiliation. La *Loi* ne crée aucune exception à cette règle.

²⁰ *Ibid.*, par 58(1) à l'alinéa 1.

²¹ *Ibid.*, par. 59(1).

²² *Ibid.*, par. 35(1).

MODULE 3

LOCATEURS

Droits

- **Fixer le montant du loyer** – Lorsque le logement est vacant, le locateur peut fixer le montant du loyer. Le locateur peut négocier avec le nouveau locataire, entre autres pour établir le montant du loyer et déterminer quels services sont compris et lesquels ne le sont pas (p. ex. électricité, stationnement, etc.).
- **Demander des renseignements personnels** – Lorsqu'un locataire présente une demande en vue de louer un logement, le locateur peut lui demander de fournir des renseignements, comme son adresse actuelle, ses antécédents de location, ses antécédents de travail, ses références personnelles et des renseignements sur son revenu (si des vérifications de crédit et des antécédents de location sont également demandés)²³. Le *Code des droits de la personne de l'Ontario* contient des règles particulières au sujet des renseignements qu'un locateur peut demander à un locataire potentiel et les locateurs doivent respecter ces règles²⁴.
- **Exiger une avance de loyer** – Le locateur peut seulement demander une avance de loyer au moment de conclure la convention de location ou avant²⁵. Cette avance ne peut dépasser un mois de loyer ou le loyer exigible pour une certaine période de location, selon le montant le moins élevé des deux²⁶. L'avance de loyer peut seulement être appliquée au dernier mois de loyer, soit le mois qui précède immédiatement la résiliation de la location, et ne peut être utilisée comme compensation pour des dommages ou toute autre chose²⁷. Chaque année, le locateur doit verser au locataire des intérêts selon le taux légal qui est en vigueur pour les augmentations de loyer au moment où il doit verser des intérêts²⁸. Si le loyer est augmenté, le locateur peut demander au locataire de verser un montant supplémentaire afin que l'avance corresponde au montant permis²⁹.

Responsabilités

- **Assurer l'entretien et faire les réparations** – Aux termes de la *Loi*, le locateur est tenu de maintenir le logement locatif en bon état et de respecter les normes relatives à la santé, à la sécurité et à l'entretien. Cela peut comprendre la réparation et l'entretien des systèmes électriques, de la plomberie ou des systèmes de chauffage; les tapis dans le logement ou les parties communes; les murs, plafonds, fenêtres, portes, serrures, luminaires, garages, salles de lavage, patios, allées ou piscines. Si quelque chose ne fonctionne plus pour des raisons d'usure normale, le locateur doit la remettre en état ou la remplacer. Cependant, lorsque le locateur remplace quelque chose, il n'est pas tenu de fournir un nouveau modèle ou un meilleur modèle³⁰.
- **Remettre au locataire une convention de location** – Le locateur doit fournir une copie de la convention de location écrite dans les 21 jours qui suivent la signature de la convention par le locataire. Si la convention de location n'a pas été consignée par écrit, le locateur doit remettre un avis indiquant son nom légal ou sa raison sociale et son adresse dans les 21 jours qui suivent le début de la location.
- **Respecter les exigences relatives au chauffage** – Si le locateur fournit le chauffage, la *Loi* exige qu'il maintienne le chauffage à au moins 20 °C du 1er septembre au 15 juin³¹. De plus, bon nombre de municipalités ont leurs propres normes ou règlements municipaux qui fixent des minimums pour le chauffage.

²³ *Ibid.*, art. 10.

²⁴ Voir « Les droits de la personne pour les locataires » (2011), sur le site Web de la Commission ontarienne des droits de la personne, au <http://www.ohrc.on.ca/fr/les-droits-de-la-personne-pour-les-locataires-brochure>.

²⁵ *Loi*, *supra* note 1, par. 106(1).

²⁶ *Ibid.*, par. 106(2).

²⁷ *Ibid.*, par. 106(10).

²⁸ *Ibid.*, par. 106(6).

²⁹ *Ibid.*, par. 106(3).

³⁰ Il s'agit d'une question complexe. Pour des renseignements généraux, voir « Entretien et réparations », sur le site Web de la Commission de la location immobilière, au [http://www.sjto.gov.on.ca/documents/cli/Brochures%20\(fr\)/Maintenance%20and%20Repairs%20\(FR\).pdf](http://www.sjto.gov.on.ca/documents/cli/Brochures%20(fr)/Maintenance%20and%20Repairs%20(FR).pdf).

³¹ Règlements de l'Ont., *supra* note 16, par. 4(1) à (3).

LOCATEURS

Droits

- **Demander un dépôt pour clé** – Le locateur peut exiger un dépôt pour clé si : 1) le dépôt est remboursable et, 2) la somme demandée n'excède pas le coût escompté pour le remplacement des clés si le locataire ne les redonne pas au locateur³². Le dépôt pour clé est remboursé à la fin de la location lorsque le locataire rend les clés au locateur³³.
- **Changer les serrures** – Le locateur peut changer les serrures pendant que le locataire habite dans le logement à la condition de remettre au locataire une clé pour les nouvelles serrures³⁴. Si le locataire a été expulsé, le locateur peut changer la serrure même si le locataire a laissé certains effets personnels dans le logement et le locateur n'est pas tenu de remettre une nouvelle clé au locataire³⁵.
- **Augmenter le loyer** – Certaines règles restreignent le nombre d'augmentations de loyer ainsi que le montant des augmentations. Dans la plupart des cas, le locateur peut seulement augmenter le loyer une fois par année et doit tenir compte des lignes directrices établies par le ministre des Affaires municipales et du Logement³⁶. Le locateur doit donner au locataire un préavis écrit d'au moins 90 jours pour l'informer de l'augmentation du loyer et ce préavis doit être préparé au moyen du formulaire prévu à cette fin. Certaines règles relatives au loyer ne s'appliquent pas aux nouveaux logements; aux logements à but non lucratif; aux logements sociaux; aux résidences d'étudiant dans les écoles, collèges et universités; et à certains autres types de logements.

Responsabilités

- **Entrer dans le logement sans préavis** – La *Loi* permet au locateur d'entrer dans le logement d'un locataire dans certaines circonstances³⁷. Dans la plupart des cas, le locateur doit d'abord donner au locataire un préavis écrit de 24 heures pour lui indiquer à quel moment il prévoit entrer dans le logement et pour quelle raison. Cependant, il y a des exceptions, p. ex. en cas d'urgence ou si le locataire permet au locateur d'entrer. Si le locataire refuse alors que la *Loi* permet l'entrée, le locataire pourrait lui remettre un avis de résiliation de la location³⁸.
- **Couper ou délibérément interférer avec la fourniture d'un service essentiel** – Le locateur ne peut pas couper un service essentiel ou interférer avec la fourniture d'un service essentiel (comme le chauffage, l'électricité, le gaz ou l'eau chaude ou froide) que le locateur doit fournir aux termes de la convention de location. Cependant, le locateur peut couper les services temporairement si cela est nécessaire pour faire des réparations.
- **Saisir les effets personnels du locataire** – Le locateur ne peut pas saisir les effets personnels du locataire parce que ce dernier a refusé de payer le loyer pendant que le locataire habite encore dans le logement.
- **Enfermer un locataire à l'extérieur** – Le locateur peut seulement enfermer un locataire à l'extérieur s'il a obtenu une ordonnance d'expulsion de la CLI et si le shérif se présente au logement locatif pour exécuter l'ordonnance.

³² *Règlement de l'Ontario, supra* note 17, art. 17 au par. 3.

³³ *Ibid.*

³⁴ *Loi, supra* note 1, art. 24.

³⁵ Si un locateur reprend possession du logement locatif, il peut changer les serrures et disposer des biens abandonnés conformément à la *Loi, supra* note 1. L'article 39 régit la reprise de la possession d'un logement et les articles 41 et 42 portent sur les biens abandonnés.

³⁶ *Loi, supra* note 1, art.116-117.

³⁷ *Loi, supra* note 1, art. 25-27.

³⁸ *Ibid.*, art. 36.

MODULE 3

LOCATEURS

Droits	Responsabilités
	<ul style="list-style-type: none"> • Insister pour que le loyer soit payé au moyen de chèques postdatés ou par débit automatique – Le locateur peut proposer le mode de paiement qu'il préfère, mais ne peut refuser de louer un logement locatif à un locataire ou expulser un locataire qui refuse de payer le loyer de cette façon. • Exiger un dépôt de garantie – Le locateur ne peut exiger un dépôt de garantie pour le dédommager de tout dommage causé au logement pendant la location et ne peut utiliser l'avance de loyer à cette fin³⁹. Si le locataire a causé des dommages au logement, le locateur peut lui remettre un avis lui demandant de payer pour les dommages. Si le locataire ne paie pas la somme demandée, le locateur peut déposer une requête auprès de la CLI afin qu'elle détermine si des dommages ont été causés et les mesures à prendre à cet égard⁴⁰.

RÉSILIER UNE LOCATION

La *Loi* précise comment les locataires et locateurs peuvent mettre fin à une location.

LOCATAIRES⁴¹

Si le locataire souhaite résilier sa location, il doit remettre au locateur un préavis d'au moins 60 jours lui indiquant qu'il prévoit déménager à la fin de la location⁴². Le locataire ne peut pas résilier sa location avant la fin sans obtenir le consentement du locateur⁴³. Si le locateur n'y consent pas, le locataire peut céder le logement à un nouveau locataire, avec le consentement du locateur. Dans ce cas, le locataire a deux options : sous-louer le logement ou céder la location à un autre locataire. Dans le cas d'une **sous-location**, le locataire original demeure entièrement responsable envers le locateur alors que, dans le cas d'une **cession**, toutes les obligations du locataire demeurent telles quelles et sont transférées au nouveau locataire. Bien que le locateur ne puisse pas refuser une sous-location, il peut refuser d'accepter le nouveau locataire s'il a de bonnes raisons de le faire⁴⁴. Si le locataire sous-loue le logement ou le cède sans le consentement du locateur, le locateur peut déposer une requête auprès de la CLI en vue d'expulser tant le locataire que l'occupant non autorisé. Si le locateur ne dépose pas une requête dans les 60 jours après avoir découvert l'occupant non autorisé, l'occupant non autorisé devient locataire du logement⁴⁵.

³⁹ *Ibid.*, par. 106(1). Voir également « Guide d'information sur la *Loi* sur la location à usage d'habitation » (31 janvier 2007), sur le site Web de la Commission de la location immobilière, au [http://www.sjto.gov.on.ca/documents/lfb/Brochures/Guide%20to%20RTA%20\(French\).pdf](http://www.sjto.gov.on.ca/documents/lfb/Brochures/Guide%20to%20RTA%20(French).pdf) (voir la section « Le loyer »).

⁴⁰ *Loi*, *supra* note 1, par. 89(1).

⁴¹ « Comment un locataire peut résilier une location » (31 janvier 2007), sur le site Web de la Commission de la location immobilière, au [http://www.sjto.gov.on.ca/documents/cli/Brochures%20\(fr\)/How%20a%20Tenant%20Can%20End%20Their%20Tenancy%20\(FR\).pdf](http://www.sjto.gov.on.ca/documents/cli/Brochures%20(fr)/How%20a%20Tenant%20Can%20End%20Their%20Tenancy%20(FR).pdf)

⁴² *Loi*, *supra* note 1, par. 44(1) à (4). Un préavis de 28 jours doit être remis dans le cas d'une location à la journée ou à la semaine. La date de résiliation doit correspondre à la dernière journée de la période de location du locataire ou de sa location, même si cela représente une période plus longue que la période de préavis requise.

⁴³ *Ibid.*, art. 47.

⁴⁴ *Ibid.*, par. 95(5).

⁴⁵ *Ibid.*, par. 100(2).



LOCATEURS

En général, avant que le locateur puisse déposer une requête auprès de la CLI en vue d'expulser le locataire, il doit fournir au locataire un avis de résiliation pour lui indiquer quel est le problème⁴⁶. Pour certains avis de résiliation, le locateur doit attendre un certain nombre de jours avant de déposer une requête auprès de la CLI pour donner au locataire l'occasion de corriger le problème. Le nombre de jours dont dispose le locataire pour régler le problème est précisé dans l'avis. Si le locataire ne corrige pas le problème ou ne quitte pas les lieux, le locateur peut déposer une requête auprès de la CLI et, dans la plupart des cas, une date d'audience sera fixée afin que les parties puissent comparaître et s'expliquer. Certains types de requêtes peuvent être déposés sans qu'un avis soit remis au locataire et la CLI pourrait rendre une ordonnance sans tenir une audience. Contrairement à la croyance populaire, il n'y a pas de restrictions quant à l'expulsion d'un locataire pendant l'hiver ou à toute autre période de l'année. Le locateur peut expulser le locataire à la fin de la location, même si le locataire n'a rien fait de mal, ou pendant la location, si le locataire n'a pas respecté l'une des clauses de la convention de location.

DANS QUELS CAS UN LOCATEUR PEUT-IL EXPULSER UN LOCATAIRE?

- **Expulsion en raison de la présence d'un animal** – Un locateur ne peut pas expulser un locataire simplement parce qu'il a un animal⁴⁷. Cependant, un locataire peut être expulsé si l'animal fait trop de bruit, endommage le logement, cause une réaction allergique ou est considéré comme dangereux⁴⁸. De plus, si le locataire habite dans un condominium dont les règlements interdisent les animaux, on pourrait obliger le locataire à sortir l'animal du logement ou à déménager⁴⁹.
- **Expulsion en raison de la présence d'un colocataire** – Un locateur ne peut pas expulser un locataire simplement parce qu'il a un colocataire⁵⁰. Cependant, le locataire peut être expulsé s'il cause des problèmes au locateur ou à d'autres locataires (p. ex. bruit excessif, dommages au logement, surpopulation)⁵¹. Le locateur peut essayer de faire respecter les règles relatives à la surpopulation et demander que les personnes non prévues à la convention de location soient expulsées ou que la convention de location soit résiliée avant la fin s'il y a trop de personnes qui habitent dans l'appartement⁵². De plus, les associations condominiales peuvent indiquer, dans leur déclaration aux locataires, que le logement ne peut être utilisé que par une famille seulement. De telles déclarations pourraient interdire la location à des parties non apparentées et les tribunaux statuent souvent que ces restrictions ne contreviennent pas au *Code des droits de la personne de l'Ontario* (vous en apprendrez plus long à ce sujet dans le Module 6).

⁴⁶ Vous trouverez les différents types d'avis disponibles au <http://www.sjto.gov.on.ca/cli/formulaires/>.

⁴⁷ *Loi, supra* note 1, art. 14.

⁴⁸ « Comment un locateur peut résilier une location (1er juillet 2015), sur le site Web de la Commission de la location immobilière, au : [http://www.sjto.gov.on.ca/documents/cli/Brochures%20\(fr\)/How%20a%20Landlord%20Can%20End%20a%20Tenancy%20\(FR\)%20Revised_Bill140_June15_2015.pdf](http://www.sjto.gov.on.ca/documents/cli/Brochures%20(fr)/How%20a%20Landlord%20Can%20End%20a%20Tenancy%20(FR)%20Revised_Bill140_June15_2015.pdf)

⁴⁹ Aux termes de la *Loi sur les condominiums*, L.O. 1998, chap. 19, art. 58, un conseil peut adopter des règles à condition qu'elles soient raisonnables et qu'elles visent à promouvoir la protection, la sécurité ou le bien-être des propriétaires et des invités ainsi que des biens de ces derniers. En général, cet article permet aux condominiums d'adopter des règles qui interdisent la présence d'animaux, à condition qu'elles soient raisonnables et appliquées de façon cohérente. Voir également *Durham Standard Condo-minium Corp No 187 v Morton*, 2012 ONSC 161, 14 RPR (5th) 300 et *Niagara North Condominium Corp No 125 v Kinslow*, 2007, 2007 CanLII 49188 (ONSC), CarswellOnt 7444 (Ont Sup Ct J).

⁵⁰ Le terme « colocataire » n'est pas utilisé dans la *Loi, supra* note 1. Cependant, le fait que des invités et d'autres occupants viennent visiter le locataire et rester dans le logement peut être considéré comme le droit à la jouissance raisonnable du logement locatif par le locataire. Voir « Ligne directrice 21 : Locateurs, locataires, occupants et locations à usage d'habitation » (6 janvier 2012), sur le site Web de la Commission de la location immobilière : [http://www.sjto.gov.on.ca/documents/cli/Interpretation%20Guidelines%20\(fr\)/21%20-%20Locateurs%20Locataires%20Occupants%20et%20Locations%20a%20usage%20d%20habitation.html](http://www.sjto.gov.on.ca/documents/cli/Interpretation%20Guidelines%20(fr)/21%20-%20Locateurs%20Locataires%20Occupants%20et%20Locations%20a%20usage%20d%20habitation.html)

⁵¹ Le droit du locataire à une jouissance raisonnable doit être équilibré avec les droits du locateur et des autres locataires. Par conséquent, la *Loi, supra* note 1, par. 64(1), permet au locateur de remettre un avis de résiliation au locataire si le locataire ou un autre occupant « entrave de façon importante un autre droit, privilège ou intérêt légitime » du locateur ou d'un autre locataire.

⁵² Le locateur peut donner un « Avis N5 », c.-à-d. in avis de résiliation de la location, si le nombre de personnes qui vivent dans un logement locatif excède le nombre permis selon les normes relatives à la santé, à la sécurité ou au logement. Voir « Avis de résiliation de la location en raison d'entrave à la jouissance raisonnable, de dommages ou de surpeuplement » (formulaire), sur le site Web de la Commission de la location immobilière : [http://www.sjto.gov.on.ca/documents/cli/Notices%20of%20Termination%20&%20Instructions%20\(fr\)/Fr_N5.pdf](http://www.sjto.gov.on.ca/documents/cli/Notices%20of%20Termination%20&%20Instructions%20(fr)/Fr_N5.pdf).


MODULE 3

- **Expulsion pour utilisation par le locateur** – Le locataire peut être expulsé à la fin de la location si le locateur a légitimement besoin du logement :
 1. pour lui-même;
 2. pour un membre de sa famille immédiate;
 3. pour une personne qui fournit des soins au locateur ou à un membre de la famille immédiate du locateur, si la personne qui reçoit les soins habite dans le même bâtiment ou complexe⁵³.
- **Expulsion pour vendre le logement** – Le locataire peut être expulsé à la fin de la location si le locateur a convenu de vendre le logement locatif et que l'acheteur a besoin du logement locatif pour : 1) sa propre utilisation, 2) un membre de sa famille immédiate, 3) une personne qui fournit des soins au locateur ou à un membre de la famille immédiate du locateur, si la personne qui reçoit les soins vit dans le même bâtiment ou complexe⁵⁴.
- **Unité abandonnée** – Le locateur doit déployer des efforts raisonnables afin de communiquer avec le locataire pour déterminer s'il a effectivement quitté le logement (p. ex. écrire à la personne ou lui téléphoner). Si le locateur croit que le locataire a abandonné le logement, le locateur peut présenter une requête à la CLI en vue d'obtenir une ordonnance de résiliation de la location⁵⁵. Si le locateur loue le logement à un autre locataire sans obtenir l'ordonnance, le locataire qui n'a pas abandonné le logement peut intenter une action en justice contre le locateur⁵⁶. Le locateur doit suivre certaines règles avant de disposer des biens que le locataire a laissés dans un logement abandonné⁵⁷.

QUE DEVRAIT FAIRE UN LOCATAIRE LORSQU'IL REÇOIT UN AVIS DE RÉSILIATION?

Le locataire devrait tout d'abord lire l'avis pour comprendre pourquoi le locateur lui demande de quitter le logement et à quelle date. Le locataire peut :

- parler au locateur pour déterminer s'il peut corriger le problème de toute autre façon;
- quitter le logement comme l'exige l'avis;
- téléphoner au centre d'appels de la CLI pour en apprendre plus long sur le processus d'expulsion ou obtenir des conseils juridiques auprès d'un avocat ou d'une clinique juridique.
- participer à une séance de médiation à la CLI pour tenter de trouver une solution avec le locateur;
- rester dans le logement et attendre de voir si le locateur dépose une requête auprès de la CLI. Si le locateur dépose une requête, le locataire peut se présenter à l'audience pour expliquer sa situation à la CLI. Le locataire doit respecter toute ordonnance rendue par la CLI⁵⁸.

⁵³ *Loi, supra* note 1, par. 48(1).

⁵⁴ *Ibid.*, par. 49(1).

⁵⁵ Voir le site Web de la Commission de la location immobilière : <http://www.sjto.gov.on.ca/cli/faq/> (voir la section « Abandon du logement locatif »).

⁵⁶ *Loi, supra* note 1, par. 46(1); *Ibid.*

⁵⁷ *Loi, supra* note 1, art. 42; « Biens laissés par un locataire lorsqu'il quitte son logement » (4 janvier 2010), sur le site Web de la Commission de la location immobilière : [http://www.sjto.gov.on.ca/documents/cli/Brochures%20\(fr\)/Property%20Left%20Behind%20When%20a%20Tenant%20Moves%20Out%20\(FR\).pdf](http://www.sjto.gov.on.ca/documents/cli/Brochures%20(fr)/Property%20Left%20Behind%20When%20a%20Tenant%20Moves%20Out%20(FR).pdf)

⁵⁸ Voir *Loi, supra* note 1, art. 80 à 85, lesquels précisent les règles relatives à l'expulsion et aux ordonnances de la Commission.



NÉGOCIATION D'UNE CONVENTION DE LOCATION FICTIVE

DIRECTIVES CONFIDENTIELLES POUR LE LOCATEUR

Vous travaillerez en équipe de deux pour négocier une convention de location fictive. Un(e) élève jouera le rôle de locateur et l'autre jouera le rôle de locataire. Examinez le scénario et les faits confidentiels ci-dessous. Avant de commencer la négociation, prenez le temps de réfléchir à votre stratégie et à vos tactiques de négociation, et consignez les détails dans le *Plan de négociation*. Les négociations se déroulent toujours mieux si les parties ont pris le temps de réfléchir aux points devant faire l'objet de négociations ainsi qu'aux options et aux stratégies qui pourraient générer les meilleurs résultats. Remplissez toutes les sections du *Plan de négociation*, sauf la section « Entente définitive négociée ». Il pourrait vous être utile de consulter le document *Introduction à la négociation* du Module 2. Lorsque les deux parties sont prêtes, commencez les négociations. L'objectif est de déterminer quelles seront les conditions de votre convention de location et d'en consigner les détails dans la *Convention de location résidentielle*.

SCENARIO

M. John Smith est propriétaire et locateur d'un complexe de maisons en rangée au 159, rue Alexander, qui contient plusieurs appartements. Sa dernière locataire est déménagée il y a un mois et, depuis ce temps, M. Smith a complètement nettoyé et rajeuni l'appartement 5B, un appartement de trois chambres, et a mis une affiche « À LOUER » dans la fenêtre. Il a également mis une annonce en ligne et sur les babillards du supermarché du quartier et du centre communautaire. Dans son annonce, il indique que l'appartement est à louer au coût de 1 600 \$ par mois, que cela comprend un stationnement extérieur et que le coût des services publics est en sus.

M^{me} Vera Stevens cherche un appartement pour elle et ses trois fils. Elle a communiqué avec une agente immobilière pour l'aider à trouver des logements appropriés. Son amie, Naomi Trainer, a vu l'annonce en ligne et recommande à M^{me} Stevens de visiter l'appartement. Bien que l'appartement ne soit pas inscrit, l'agente accepte d'aller le visiter avec M^{me} Stevens.

FAITS SPÉCIAUX

- Votre nom est John Smith.
- Vous êtes propriétaire d'un complexe de dix maisons en rangée depuis les 10 dernières années.
- Vous louez neuf logements à divers locataires, ce qui vous rapporte un bon revenu. Vous occupez le logement restant, lequel vous sert de domicile et de bureau.
- Au cours des 10 dernières années, vous avez négocié de nombreuses conventions de location avec diverses personnes pour louer vos logements.
- Dans votre annonce, vous indiquez que le montant du loyer pour le logement de trois chambres est de 1 600 \$ par mois et que cela comprend un espace de stationnement et les frais liés à la consommation d'eau. Pour un bon locataire, vous êtes prêt à louer le logement pour seulement 1 500 \$. Le chauffage et l'électricité sont en sus, et le locataire doit les payer directement. Selon votre expérience, les coûts de chauffage et d'électricité s'élèvent en moyenne à 425 \$ par mois.

MODULE 3

NÉGOCIATION D'UNE CONVENTION DE LOCATION FICTIVE

DIRECTIVES CONFIDENTIELLES POUR LE LOCATAIRE

Vous travaillerez en équipe de deux pour négocier une convention de location fictive. Un(e) élève jouera le rôle de locateur et l'autre jouera le rôle de locataire. Examinez le scénario et les faits confidentiels ci-dessous. Avant de commencer la négociation, prenez le temps de réfléchir à votre stratégie et à vos tactiques de négociation, et consignez les détails dans le *Plan de négociation*. Les négociations se déroulent toujours mieux si les parties ont pris le temps de réfléchir aux points devant faire l'objet de négociations ainsi qu'aux options et aux stratégies qui pourraient générer les meilleurs résultats. Remplissez toutes les sections du Plan de négociation, sauf la section « Entente définitive négociée ». Il pourrait vous être utile de consulter le document *Introduction à la négociation* du Module 2. Lorsque les deux parties sont prêtes, commencez les négociations. L'objectif est de déterminer quelles seront les conditions de votre convention de location et d'en consigner les détails dans la *Convention de location résidentielle*.

SCÉNARIO

M. John Smith est propriétaire et locateur d'un complexe de maisons en rangée au 159, rue Alexander, qui contient plusieurs appartements. Sa dernière locataire est déménagée il y a un mois et, depuis ce temps, M. Smith a complètement nettoyé et rajeuni l'appartement 5B, un appartement de trois chambres, et a mis une affiche « À LOUER » dans la fenêtre. Il a également mis une annonce en ligne et sur les babillards du supermarché du quartier et du centre communautaire. Dans son annonce, il indique que l'appartement est à louer au coût de 1 600 \$ par mois, que cela comprend un stationnement extérieur et que le coût des services publics est en sus.

M^{me} Vera Stevens cherche un appartement pour elle et ses trois fils. Elle a communiqué avec une agente immobilière pour l'aider à trouver des logements appropriés. Son amie, Naomi Trainer, a vu l'annonce en ligne et recommande à M^{me} Stevens de visiter l'appartement. Bien que l'appartement ne soit pas inscrit, l'agente accepte d'aller le visiter avec M^{me} Stevens.

FAITS SPÉCIAUX

- Votre nom est Vera Stevens.
- Vous avez 39 ans et êtes mère monoparentale de trois garçons de 12, 15 et 17 ans.
- À la suite de votre divorce, vous et vos fils avez décidé de déménager dans un logement plus gros pour donner un peu plus d'espace à vos adolescents.
- Vous cherchez un nouvel appartement situé plus près de votre travail et de l'école de vos garçons.
- À la suite de votre visite du logement de trois chambres, vous êtes convaincue qu'il répondra à vos besoins et qu'il est bien situé pour vos besoins en matière de transport.
- Vous n'avez pas les moyens de payer un loyer de plus de 1 500 \$ par mois et les paiements pour le chauffage et l'électricité ne doivent pas dépasser 500 \$.
- Vous devez déménager d'ici un mois.
- Vous avez une voiture et nécessitez un espace de stationnement.



HORAIRE POUR LES NÉGOCIATIONS*

Se préparer à la négociation		
Élaborez votre Plan de négociation	Chaque élève (locateur et locataire) prépare son Plan de négociation individuellement.	10 min.
Négociations entre locateur/locatrice et locataire		
Étape 1	Le locateur/la locatrice et le/la locataire doivent déterminer quels sont les points qui doivent faire l'objet de discussions et de négociations.	5 min.
Étape 2	Le locateur/la locatrice et le/la locataire se rencontrent pour discuter du logement disponible et des détails de la location. Vous devez négocier les conditions de la location. Pendant cette étape, mettez de l'avant des propositions qui satisfont aux intérêts des deux parties. Vous pouvez vous entendre sur des points de négociation individuels ou sur l'ensemble des points.	20 min.
Étape 3	Consignez les points sur lesquels vous vous êtes entendus pour la location du logement dans la Convention de location résidentielle aux fins de signature par les parties. Faites signer la convention par le locateur/la locatrice et le/la locataire et demandez à l'enseignant(e) ou à un(e) autre élève de signer comme témoin.	5 min.
Procédez à une mise en commun		
Discussion en groupe-classe	Discutez avec le groupe-classe en comparant les résultats des négociations. Il y aura plusieurs résultats différents, illustrant qu'il n'y a pas qu'une seule bonne réponse dans une négociation, mais que la bonne réponse est plutôt une entente que les deux parties jugent satisfaisante.	15 mins

*Les délais sont approximatifs et ne sont que des suggestions. Il arrive parfois que les parties concluent une entente pendant la première rencontre, mais cette rencontre dure souvent plusieurs heures. Selon la complexité de l'affaire, plusieurs rencontres peuvent être nécessaires avant d'en arriver à une entente.

**MODULE 3****PLAN DE NÉGOCIATION****OBJECTIFS/POINTS À ABORDER :****STRATÉGIE GLOBALE :****TACTIQUES ET TECHNIQUES :****OFFRES :**

Offre d'ouverture	Cible	Résultat final recherché

ENTENTE DÉFINITIVE NÉGOCIÉE



CONVENTION DE LOCATION faite le _____ jour de _____ 20____,
conformément aux dispositions de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, L.O. 2006, chap. 17 (ci-après appelée « LLUH »). La présente convention de location est © London Property Management Association, 2013. Version : 04-2013.

ENTRE : _____ (Locateur)

_____ (Adresse actuelle du locateur)

(N°) (Rue) (Ville) (Province) (Code postal)

REMARQUE : Ces renseignements représentent le nom légal ou la raison sociale et l'adresse officiels du locateur. Ils ne doivent être utilisés que pour remettre des avis ou tout autre document prévus dans la LLUH et le présent bail. Le locataire reconnaît que le nom ou la raison sociale et l'adresse du locateur peuvent changer et que, dans cette éventualité, il doit remettre tout avis au nouveau locateur.

ET : _____ (locataire) _____ (locataire)

ET : _____ (locataire) _____ (locataire)

ET : _____ (locataire) _____ (Garant(s))

LIEUX LOUÉS 1. Le locateur convient de louer au locataire et le locataire convient de louer du locateur le logement situé au :

_____ (N°) (Adresse) (Ville) (Province) (Code postal)

ci-après appelé le « logement loué » ainsi que les places de stationnement suivantes pour une ou plusieurs voitures automobiles privées :

PLACE(S) DE STATIONNEMENT OCCUPANTS Extérieure(s) _____ Sous-terrain(s) _____ Couverte(s) _____ Garage _____ (préciser le nombre de places dans chaque catégorie)

Il est compris et convenu que seules les personnes suivantes, en plus du ou des locataires précisés ci-dessus, peuvent occuper le logement loué en plus du locataire :

NOM : _____ NOM : _____

NOM : _____ NOM : _____

Le locataire reconnaît que le loyer convenu au paragraphe 4 ci-dessous se fonde sur le nombre d'occupants attesté dans les présentes et ce dernier convient de verser au locateur des dommages-intérêts pour violation de contrat de _____ \$ par mois pour défaut de divulguer des occupants additionnels à ceux énumérés ci-dessus, y compris ceux qui deviennent des occupants additionnels pendant la location (à l'exception des enfants des locataires). Le locataire convient également que le montant prévu pour les dommages-intérêts est raisonnable afin de compenser l'usure et l'utilisation accrues des services publics et des services du bâtiment engendrées par ces occupants additionnels.

LA CONVENTION LIE LES CONJOINTS OCCUPANTS Le locataire convient d'aviser le locateur par écrit si un(e) conjoint(e) du locataire occupe le logement loué à tout moment pendant que la présente convention est en vigueur. Si le logement loué est occupé à titre de résidence principale par un(e) conjoint(e) aux termes de la LLUH et si ledit conjoint ou ladite conjointe obtient le statut de « locataire » du logement loué, la présente convention est réputée modifiée pour l'inclure à titre de locataire et engage pleinement et solidairement cette personne avec le locataire pour le tout, notamment l'obligation de payer tout arriéré de loyer.

ENGAGEMENTS 2. Le locataire convient de respecter les engagements, les ententes et toutes les clauses de la présente convention et est réputé en avoir avisé toute personne qui habite le logement loué. Il est convenu que le locateur a le droit de demander l'exécution des clauses de la présente convention auprès d'un tribunal compétent si le locataire ne respecte pas toute clause de la convention et que le locateur a le droit de rentrer dans le logement loué et d'obtenir la libre possession des lieux si le locataire manque à son obligation de payer le loyer ou ne respecte pas tout autre engagement ou toute autre entente ou clause de la présente convention, dans la mesure où ces droits sont exercés conformément à la LLUH.

DURÉE 3. À la condition que le locataire actuel libère les lieux, le locataire occupera le logement loué à compter du ____ jour de _____ 20____ jusqu'au ____ jour de _____ 20____.

sous réserve des clauses prévues aux présentes. Si le locateur ne peut donner la possession du logement loué à la date de début précisée ci-dessus pour quelque raison que ce soit, ce qui comprend, sans toutefois d'y limiter, tout délai en raison de travaux de construction ou d'un locataire qui refuse de quitter le logement, cela n'engage pas la responsabilité du locateur envers le locataire ou les occupants et le locateur donnera possession du logement dès que possible. Le loyer sera réduit jusqu'à ce que le locateur donne possession du logement loué au locataire. Le défaut de donner possession du logement à la date de début de la location n'a aucune incidence sur la validité des présentes ni sur les obligations du locataire et ne constitue aucunement une prolongation de la durée de la présente convention de location. La présente convention de location devient exécutoire pour tous les locataires nommés aux présentes, qu'ils choisissent ou non d'occuper le logement loué.

LOYER

4. a) Le locataire convient de payer la somme suivante au locateur, au bureau du locateur ou à tout autre endroit indiqué par écrit de temps à autre par le locateur :

Pour le logement loué, par mois	\$ _____	Si le locateur fournit un incitatif à la location, veuillez préciser le montant ici : _____ \$
PLUS le(s) place(s) de stationnement, par mois	\$ _____	
PLUS les appareils additionnels, par mois	\$ _____	Ce rabais est offert selon les modalités précisées dans la demande de location. Il devient nul et remboursable en plus du loyer si le locataire quitte les lieux sans obtenir la permission du locateur avant la fin de la durée de la location ou s'il contrevient à toute modalité de l'incitatif à la location.
PLUS le système de climatisation, par mois	\$ _____	
PLUS les services supplémentaires, par mois sont les services et le coût de chacun)	\$ _____ (préciser quels services et le coût de chacun)	
Loyer mensuel total payable à l'avance	\$ _____	lequel est échu et exigible le premier jour de chaque mois pendant la durée précisée au paragraphe 3 des présentes.

Les chèques de loyer doivent être libellés à l'ordre de _____. Tout loyer payé par une personne autre que le locataire nommé dans la présente convention sera réputé payé au nom du locataire.

b) (i) Les sommes précisées à la clause 4a) comprennent un rabais de 2 % pour paiement rapide du loyer mensuel total qui sera appliqué à la période initiale de la présente convention à la condition que le locateur reçoive le loyer à son bureau à la date d'échéance du loyer ou avant. Lorsque le loyer est payé après la date d'échéance, le locataire doit payer le loyer mensuel total précisé à la clause 4a), divisé par 0,98. Le rabais pour paiement rapide peut, à l'entière discrétion du locateur, être discontinué en tout temps après la durée initiale de la présente convention.

ii) Les arriérés de loyer seront assujettis à un taux d'intérêt de 2 % par mois cumulé mensuellement, ce qui correspond à 26,82 par année. L'intérêt est calculé à compter du jour suivant la date d'échéance du loyer et ces intérêts seront réputés faire partie du loyer indiqué aux présentes.

c) i) Tout paiement prévu aux présentes doit être effectué par prélèvement automatique, transfert électronique de fonds, mandat-poste ou chèque certifié. L'acceptation de temps à autre toute autre forme de paiement par le locateur, son mandataire ou un employé ne constitue pas une renonciation à la présente clause.

ii) Si le loyer mensuel est payé au moyen d'un chèque et que le chèque n'est pas accepté à la banque d'où proviennent les fonds, le locataire doit payer au locateur la somme de _____ \$ à titre de frais administratifs, et ce, en plus du loyer mensuel précisé aux présentes.

d) Le locataire convient de verser au locateur la somme de _____ \$ à titre de loyer prépayé qui sera appliqué au paiement du loyer pour le dernier terme de la location. En cas d'augmentation légale du loyer, le locataire versera une somme supplémentaire afin que l'avance de loyer corresponde au loyer mensuel augmenté. Cette somme peut être payée en la déduisant des intérêts dus par le locateur sur l'avance versée par le locataire.

e) Les frais administratifs et de traitement indiqués dans les clauses 15 et 16 de la présente convention sont de _____ \$.

f) Les parties conviennent également que le loyer prévu aux présentes et que tout renouvellement de la présente convention aux termes de la loi ou autre ont été négociés en tenant compte d'une réduction pour compenser toute perturbation ou tout inconvénient futur que pourrait subir le locataire en raison de travaux effectués par le locateur dans le complexe résidentiel ou le logement loué conformément aux obligations qui lui incombent en vertu de la LLUH ou de toute autre loi provinciale, fédérale ou municipale et que le locataire ne doit pas réclamer des dommages-intérêts ou toute réduction du loyer dans de telles circonstances.

SERVICES PUBLICS

5. En plus du loyer mensuel, le locataire convient de payer les services suivants qui s'appliquent au logement loué : (Indiquez « Oui » ou « Non » dans l'espace prévu)

Électricité _____ Chauffe-eau _____ Gaz _____
 Eau _____ Câble _____ Chauffage _____



Autre (préciser) _____ Autre (préciser) _____

Le locataire doit faire preuve de prudence et de diligence raisonnables lorsqu'il utilise tout service public fourni par le locateur. Le locataire reconnaît que tout frais payé par le locataire pour les services indiqués ci-dessous constitue une obligation de location qui incombe au locataire et que tout frais impayé peut être perçu à titre de loyer. De plus, le locateur peut appliquer toute somme qui lui est payée par le locataire, même si le locataire indique que cette somme est pour le « loyer », à tout frais impayé pour les services indiqués ci-dessus et le locateur dispose des mêmes recours pour un manque à gagner que pour le non-paiement du loyer.

FAILLITE

6. Si le locataire fait faillite, le locateur est réputé occuper le rang de créancier prioritaire aux termes de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* en ce qui a trait aux arriérés de loyer pour les trois mois précédant immédiatement la faillite. Si le locataire devient un failli, le reste de la durée de la présente convention de location prend fin et le locataire devient un locataire au mois assujéti à toutes les conditions de la présente convention de location et aux droits du syndic. Le jour suivant la date à laquelle le locataire devient un failli, l'obligation de payer le loyer entre en vigueur immédiatement pour le reste du mois où le locataire devient un failli et, par la suite, le loyer sera payé à l'avance le premier jour de chaque mois comme prévu à la clause 4 des présentes.

**CONSENTEMENT
DU PROPRIÉTAIRE
ENREGISTRÉ**

7. Le locateur nommé aux présentes détient le pouvoir du propriétaire enregistré pour assurer l'exécution de la présente convention de location en son nom et peut donc exercer les droits et les pouvoirs réservés au locateur. Cependant, si le locateur nommé aux présentes n'est pas le propriétaire enregistré, mais plutôt un mandataire du propriétaire enregistré, le locataire s'engage à ne pas tenir le mandataire du propriétaire responsable des rabais de loyer ou de tout dommages-intérêts et le locataire s'engage à tenter de recouvrer toute somme due auprès du propriétaire enregistré et à apporter les modifications requises aux documents judiciaires pertinents pour ajouter le propriétaire enregistré en tant que partie à de telles instances.

USAGE

8. (i) Le locataire convient d'utiliser le logement loué en tant que logement résidentiel et pour aucune autre fin.

(ii) Le locataire convient de ne pas effectuer, permettre ou tolérer tout acte ou toute activité dans le logement loué ou autour du logement loué qui entraînerait normalement le paiement d'une contrepartie, ce qui comprend, sans toutefois s'y limiter, des activités comme l'exploitation de services de gardes d'enfants, et toute autre entreprise ou utilisation commerciale. Plus précisément, le locataire ne doit en aucun temps demander au locateur de lui verser un dédommagement, pour quelque raison que ce soit, pour l'interruption de toute activité économique à laquelle participe le locataire ou les membres du ménage du locataire dans le logement loué.

(iii) Le locataire ne doit pas permettre que le logement loué soit occupé par toute autre personne que les personnes énumérées à la clause 1 de la présente convention à moins que le locateur autorise cela par écrit. Le locateur est réputé ne pas avoir été avisé d'une telle occupation à moins que le locataire ait respecté la présente clause.

(iv) Le locataire convient de ne pas permettre la tenue de ventes (y compris les « ventes-débarras ») ou de ventes aux enchères dans le logement loué à moins d'avoir obtenu le consentement écrit du locateur.

ÉTAT DES LIEUX

9. Par la présente, le locataire reconnaît que le logement loué, les appareils et les installations sont propres et exempts de tout défaut visible et qu'ils sont habitables et convenables à un usage d'habitation. Le locataire s'engage à aviser le locateur par écrit, dans les sept (7) jours suivant le début de la présente convention, de tout défaut ou de toute défectuosité en ce qui a trait au logement loué. Le locataire convient que le locateur ne fait aucune promesse ou représentation et ne prend aucun engagement qui le lie et qu'aucune demande du locataire visant toute modification, tout remaniement, toute décoration ou toute installation d'équipement ou d'accessoires fixes dans le logement loué ne lie le locateur. Le locataire convient de maintenir le logement loué dans l'état où il lui a été remis au début de la location ou tel qu'il était après toute amélioration subséquemment apportée par le locateur, à l'exception de ce qui est considéré comme une usure normale.

RÉPARATIONS

10. En cas de panne des systèmes électriques ou mécaniques, le locateur n'est pas responsable de tout dommage causé ou inconfort personnel engendré. Cependant, le locateur effectuera les réparations avec diligence raisonnable.

**ENTRETIEN DU
LOGEMENT LOUÉ**

11. Le locataire convient de garder le logement loué dans un état de propreté raisonnable et convient qu'il est responsable de payer les frais engagés pour réparer les dommages causés au logement loué ou au complexe résidentiel en raison de la conduite délibérée ou négligente du locataire, des autres occupants du logement loué ou des personnes auxquelles le locataire donne accès au complexe résidentiel. Le locataire ne doit pas apporter quelque modification que ce soit au logement loué, ni le décorer, sans préalablement obtenir le consentement écrit du locateur. De plus, à la fin de la location, le locataire doit retirer toute modification ou décoration et remettre le logement loué dans l'état où il était à la date de début de la présente convention de location, sauf pour ce qui est considéré comme usure normale.

**PROBLÈMES
D'ENTRETIEN**

12. Le locataire s'engage à aviser le locateur, par écrit, de toute réparation ou de tout entretien devant être effectué par le locateur. Le locataire convient que toute demande d'entretien ou de réparation qui n'est pas soumise par écrit ne peut donner lieu à une action en justice contre le locateur devant une cour ou un tribunal compétent. Le locataire convient également de donner au locateur, après lui avoir donné un avis écrit pour l'informer des réparations ou de l'entretien devant être effectué, un délai raisonnable pour effectuer les réparations ou l'entretien qui incombent au locateur en vertu de la loi ou de la présente convention. Le locataire ne doit pas demander à toute personne non employée par le locateur d'effectuer toute réparation ou tout entretien dans le logement loué.

**DROIT D'ENTRÉE
DU LOCATEUR**

13. Le locataire convient que le locateur a, à sa seule discrétion, le droit d'entrer dans le logement loué pour procéder à des inspections d'entretien, à des réparations et à des modifications, y compris des rénovations et le contrôle des insectes et animaux nuisibles, que le locataire considère ces inspections, réparations, rénovations ou mesures comme nécessaires ou non, et que le locateur ne doit pas être

traité comme un intrus aux fins d'une telle entrée. De plus, le locataire convient que, comme le prévoit la *LLUH*, le locateur peut entrer dans le logement loué afin de montrer le logement. Le locataire convient également que le locateur peut entrer dans le logement pour les raisons prévues dans la présente convention ou la *LLUH*, ou pour inspecter les lieux en préparation à une audience devant un tribunal. Il est également convenu que l'exercice du droit d'entrée par le locateur en vertu de la présente clause ne constitue pas une infraction à l'engagement du locateur d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement loué.

RÈGLEMENTS

14 A. (i) Les véhicules doivent seulement être stationnés dans les places désignées par le locateur, s'il y a lieu, et le locateur a le droit de réassigner ces places de stationnement de temps à autre, à sa seule discrétion. Le locataire doit fournir au locateur les renseignements requis pour identifier son ou ses véhicules et doit afficher dans le(s) véhicule(s) tout document d'identification remis par le locateur, s'il y a lieu. Le locateur n'a aucune obligation de fournir des places de stationnement pour davantage de véhicules que le nombre de véhicules indiqué au paragraphe 1 des présentes. Le locataire ne doit pas céder ou sous-louer toute place de stationnement.

PLACE(S) DE STATIONNEMENT

(ii) Toute place de stationnement attribuée au locataire par le locateur ne peut être utilisée que pour stationner un véhicule que le locataire utilise de façon régulière. Sans restreindre le caractère général de ce qui précède, il est expressément compris et convenu que le locataire ne doit pas stationner ou entreposer tout véhicule supplémentaire sur la propriété du locateur, ni tout véhicule qui a été abandonné ou qui ne fonctionne pas ou qui n'a pas d'enregistrement valide, et que le locataire ne doit pas stationner ou entreposer sur la propriété du locateur tout véhicule commercial (ce qui comprend les taxis et les limousines), tout véhicule récréatif, toute remorque, tout bateau ou tout autre objet.

(iii) Si le locataire contrevient à toute disposition des sous-paragraphes 14A.(i) ou 14A.(ii), le locateur a le droit d'enlever l'automobile, le véhicule, la remorque, le bateau ou l'objet, selon le cas, de la propriété du locateur aux risques et frais du locataire. Aucune action en replevin, pour détournement, en dommages-intérêts ou autre ne peut être intentée contre le locateur en conséquence d'un tel enlèvement et le locataire doit rembourser au locateur toute dépense engagée pour l'enlèvement, l'entreposage ou la disposition de tout véhicule, de toute remorque, de tout bateau ou de tout objet.

(iv) Aucune réparation, aucun nettoyage, lavage ou entretien de tout véhicule ne doit être effectué sur la propriété du locateur, ce qui comprend le logement loué.

INCENDIE

B. (i) Le locataire ne doit pas poser, permettre ou tolérer toute action dans le logement loué, ni amener ou conserver quoi que ce soit dans le logement loué, qui pourrait créer tout risque d'incendie ou faire augmenter le coût de l'assurance-incendie pour le bâtiment ou le contenu du bâtiment.

(ii) Le locataire ne doit pas utiliser la surface habitable du logement loué pour entreposer excessivement des choses, ce qui comprend l'accumulation excessive d'objets, de matériaux inflammables et de biens personnels ou autres. De plus la culture de la marijuana, peu importe si le locataire ou l'un des occupants a un permis à cette fin, est absolument interdite.

(iii) L'utilisation d'un barbecue sur les balcons et les feux de tout type sont interdits dans le logement loué et autour du logement loué.

BRUIT

C. Le locataire ne doit pas causer, permettre ou tolérer tout bruit ou toute interférence qui perturbe le confort ou la jouissance raisonnable du logement loué par le locateur ou tout autre locataire.

AVIS : SURVEILLANCE VIDÉO

D. Par la présente, le locataire accepte que les parties communes du complexe résidentiel peuvent faire l'objet d'une surveillance vidéo par le locateur ou ses mandataires dans le but d'assurer la sécurité et de prévenir le crime. L'accès aux vidéos par le locataire est régi par la politique de confidentialité du locateur.

ACCÈS

E. (i) Les trottoirs, l'entrée, les allées et les escaliers utilisés en commun ne doivent pas être obstrués ou utilisés à toute autre fin que celle d'accéder au logement loué ou d'en sortir et les portes ne doivent pas être maintenues ouvertes. Les bicyclettes doivent seulement être gardées aux endroits désignés par le locateur.

(ii) Le locataire convient de ne pas permettre ou tolérer l'érection de toute partition ou clôture sur ou dans le logement loué ou autour du logement loué.

(iii) Le locateur a le droit de limiter l'accès des services de livraison au bâtiment.

PEINTURE ET MODIFICATION

F. (i) Le locataire ne doit pas permettre à quiconque de peindre toute portion du logement loué, ou d'ériger ou de causer l'érection de toute structure dans le logement loué, autour du logement loué ou sur le logement loué, ni permettre la modification ou apporter lui-même toute modification ou tout changement dans le logement loué ou autour du logement loué sans préalablement obtenir le consentement écrit du locateur.

(ii) L'installation de papier peint sans avoir préalablement obtenu le consentement écrit du locateur est interdite.

(iii) Il est interdit d'installer des clous, crochets, vis ou crochets adhésifs dans ou sur toute boiserie dans le logement loué.

(iv) Aucun produit adhésif ou auto-adhésif ne doit être utilisé dans le logement loué, ce qui comprend, sans toutefois s'y limiter : les crochets auto-adhésifs de suspension pour cadres, les crochets à vêtements, les décorations pour réfrigérateur et les autocollants pour salle de bains.

AMPOULES ÉLECTRIQUES

G. Le locateur doit fournir des ampoules électriques dans les luminaires et des fusibles dans tout panneau installé par le locateur au moment où le locataire prend possession du logement loué, mais pas après la prise de possession. À la fin de la location, le locataire doit



s'assurer que toutes les ampoules électriques et tous les fusibles sont en place et fonctionnels.

DÉTECTEUR DE FUMÉE ET DE CO

H. Le locataire reconnaît qu'il a reçu des renseignements pour l'entretien du détecteur de fumée et, s'il y a lieu, du détecteur de monoxyde de carbone (CO) et doit aviser immédiatement le locateur par écrit de tout dommage ou mauvais fonctionnement de tout détecteur de fumée ou de CO fourni par le locateur à la suite de quoi le locateur convient de procéder à l'entretien de ces derniers. Cependant :

- (i) le locateur doit fournir une pile pour chaque détecteur de fumée ou de CO qui en nécessite une au moment de la prise de possession du logement loué par le locataire et ce dernier est ensuite responsable de remplacer cette pile au besoin, mais le locataire ne doit jamais désactiver les détecteurs;
- (ii) si le mauvais fonctionnement est attribuable à la désactivation d'un détecteur, au retrait de la pile ou à l'omission de la remplacer par le locataire ou un occupant, ou si le locataire ou ses invités touchent ou font des ajustements à tels détecteurs ou les enlèvent, le locataire doit rembourser et dédommager le locateur pour toute dépense engagée afin de se défendre contre des accusations pour infraction provinciale, de payer toute amende découlant de la désactivation ou de la modification de tels détecteurs, ou de remplacer ou d'assurer l'entretien de cet équipement.

PARE-SOLEIL ET BALCONS

I. (i) Aucun auvent, pare-soleil, boîte à fleurs, antenne, soucoupe ou autre article ne doit être érigé au-dessus, par-dessus ou à l'extérieur des fenêtres, des portes, des balcons ou sur les patios. Les balcons et patios ne doivent pas être utilisés pour accrocher ou sécher des vêtements ni pour entreposer des choses. Aucun objet de quelque nature ne doit être échappé, lancé ou projeté du logement loué et aucun locataire ne doit permettre ou tolérer de telles actions.

(ii) Les rideaux et tringles à rideaux fournies par le locateur, s'il y a lieu, ne doivent pas être retirés. Le locataire ne doit pas installer, sur toute fenêtre ou porte, des drapeaux, des draps, des serviettes, du métal ou d'autres articles similaires qui, d'après le seul avis le locateur, nuisent à l'apparence du bâtiment, et ne doit pas permettre l'installation de tels articles.

(iii) Le locataire doit en tout temps assurer la propreté du patio ou du balcon qui fait partie du logement loué à la satisfaction du locateur, et le locataire ne doit pas installer ou placer quelque tapis que ce soit sur le balcon.

ENSEIGNES

J. Le locataire ne doit pas afficher ou graver toute enseigne ou publicité, ni tout avis, sur le bâtiment ou dans toute partie du bâtiment.

ANIMAUX

K. (i) Le locataire ne doit pas permettre qu'un chien, un chat ou quelque autre animal, oiseau ou reptile soit gardé à l'intérieur ou autour du logement loué, ou entre dans le logement loué. Par la présente, le locataire indemnise et dégage le locateur de toute responsabilité relativement à toute réclamation déposée en raison d'une blessure infligée à une personne ou de dommages causés à tout bien dans le logement loué par un animal, un oiseau ou un reptile qui a été amené par le locataire ou un invité du locataire dans le logement loué ou le bâtiment où se trouve le logement loué ou autour de ce bâtiment ou du logement loué. L'omission de faire respecter la présente clause ne constitue pas une renonciation à cette clause et le locataire reconnaît par la présente que le locateur a le droit de faire respecter la présente clause à tout moment.

(ii) Par la présente, le locataire convient qu'il est responsable de toute réclamation et de toute action intentée par le locateur, un autre locataire, un locataire futur ou toute autre personne pour toute blessure infligée à une autre personne ou tout dommage causé à tout bien à l'intérieur ou autour du logement loué parce que le locataire ou ses invités ont amené un animal, un oiseau ou un reptile dans le logement loué ou le bâtiment où se situe le logement loué ou autour de ce bâtiment.

VERMINE

L. Le locataire doit garder le logement loué exempt de vermine et a l'obligation de retenir les services d'un exterminateur professionnel si cela est requis et de payer pour ces services. Si des mesures d'extermination doivent être prises dans le logement loué, le locataire doit suivre tous les protocoles requis afin de préparer le logement loué aux traitements d'extermination conformément aux directives données par le locateur et ses entrepreneurs. Le locataire doit dédommager le locateur pour tous les coûts engagés par le locateur ou facturés par l'exterminateur en raison de l'omission du locataire de respecter les protocoles de préparation, ce qui comprend le refus de permettre les traitements d'extermination dans le logement loué. Le locataire ne doit pas refuser que le locataire ou son entrepreneur accède au logement loué en vue d'y faire des traitements d'extermination et convient que le refus de permettre l'accès justifie la résiliation de la location.

DÉCHETS

M. Tous les déchets doivent être enveloppés au moyen d'un plastique ou placés dans des sacs à déchets jetables, fermés et triés, s'il y a lieu. Les déchets doivent être placés aux endroits désignés par le locateur aux moments indiqués, et ce, conformément aux règlements sanitaires et aux règlements en matière de recyclage. Cependant, il est expressément convenu et compris que les déchets ne doivent pas être entreposés à l'extérieur du logement loué à tout moment, sauf aux endroits désignés par le locateur.

PRODUITS NOCIFS

N. Le locataire ne doit pas amener ou entreposer, ou permettre à qui que ce soit d'amener ou d'entreposer, tout contaminant ou produit nocif, dangereux ou toxique dans ou sur le logement loué ou toute portion du complexe résidentiel ou des terrains où se trouve le complexe résidentiel. Le locataire doit dédommager le locateur pour tout dommage causé et est responsable de toute action en justice contre le locateur en raison de la violation de cette clause par le locataire. Si des préoccupations sont soulevées en ce qui a trait à un contaminant ou à des produits nocifs, dangereux ou toxiques, elles seront examinées à la lumière des lois de l'Ontario ou des lois fédérales par un expert compétent afin de trancher la question.

DÉFAUTS ET ENTRETIEN

O. Le locataire doit remettre rapidement au locateur un avis écrit afin de l'informer de tout dommage, accident ou défectuosité, comme, sans toutefois restreindre le caractère général de ce qui précède, des défectuosités, des accidents ou des dommages liés aux conduites d'eau ou aux appareils de plomberie, aux conduites de gaz ou aux appareils au gaz, à l'enveloppe du bâtiment, aux avertisseurs d'incendie ou de fumée, ou aux installations fixes, notamment les ferme-porte, les balcons ou les balustrades des balcons, les appareils de chauffage, le cadre du bain, les lumières électriques ou toute autre installation fixe. Le locataire convient qu'il est responsable de tout dommage causé en raison de son omission de donner un tel avis au locateur.

SALLES DE LAVAGE	P. L'utilisation des laveuses et des sècheuses dans les salles de lavage fournies dans les parties communes est assujettie à tout règlement et à tout avis affiché ou fourni par le locateur et il est interdit d'accrocher la lessive dans le logement loué, autour du logement loué ou dans toute portion du logement loué.
RÉPARATIONS ET REMPLACEMENTS	Q. À l'exception des réparations et remplacements requis en raison de l'usure normale, le locataire est responsable de toute réparation et de tout remplacement requis dans le logement loué en raison de la conduite délibérée ou négligente du locataire ou des personnes auxquelles il a donné accès au logement loué, ce qui comprend, sans restreindre le caractère général de ce qui précède, toute vitre brisée ou toilette bloquée et tout moustiquaire déchiré, luminaire endommagé ou évier bloqué.
RÉFRIGÉRATEURS	R. Il est interdit de gratter la glace sur toute surface du réfrigérateur et d'utiliser des dégivreurs électriques dans tout réfrigérateur. Les parties en plastique du réfrigérateur ne doivent pas être soumises à une eau plus chaude que ce que la main peut tolérer. Le locataire devra payer pour tout dommage causé au réfrigérateur.
APPAREILS	S. Le locataire ne doit pas utiliser des appareils supplémentaires à ceux fournis par le locateur, ce qui comprend, sans restreindre le caractère général de ce qui précède, toute chauffe-eau, laveuse ou sècheuse et tout lave-vaisselle, climatiseur d'air et compacteur à déchets, sans préalablement obtenir le consentement écrit du locateur et payer au locateur tous frais engagés pour l'utilisation d'un tel appareil. Le locataire doit prendre adéquatement soin de tout appareil fourni par le locateur et aviser le locateur par écrit si tout appareil fourni nécessite des réparations. De plus, le locataire est responsable de payer pour tout dommage causé à ces appareils.
LITS D'EAU	T. Le locataire doit obtenir, à ses propres frais, une assurance de responsabilité civile pour tout lit d'eau installé dans le logement loué et doit fournir une preuve de cette assurance au locateur avant d'installer tout lit d'eau. Le locataire est également responsable de toute réclamation et action entreprise par le locateur, un autre locataire ou toute autre personne pour toute blessure infligée à une autre personne ou tout dommage causé à tout bien à l'intérieur ou autour du logement loué en raison d'une fuite d'eau ou de toute eau coulant ou provenant de tout lit d'eau installé dans le logement loué.
DÉMÉNAGEMENT	U. (i) Les meubles et biens du ménage peuvent seulement être retirés du logement loué au moment indiqué par le locateur et de la façon exigée par le locateur. (ii) Le locataire ne doit pas endommager toute partie du bâtiment ou du logement loué en déménageant des meubles ou tout autre article dans le logement loué ou en sortant des meubles ou tout autre article du logement loué et le locataire convient de dédommager le locateur pour toute dépense engagée pour réparer tout dommage causé de cette façon.
SERRURES	V. (i) Le locataire ne doit pas modifier ou ajouter quoi que ce soit au système de serrures de toute porte qui permet d'accéder directement au logement loué sans obtenir le consentement écrit du locateur. Par la présente, le locataire consent à tout changement aux serrures du bâtiment, ce qui comprend les serrures de la porte qui donne directement accès au logement loué, à la condition que le locateur donne au locataire des clés de remplacement. (ii) Si le locataire ou ses invités s'embarrent à l'extérieur du logement loué, le locateur n'est pas tenu de déverrouiller le logement loué et le locataire est responsable de tous les coûts associés à la rentrée ce qui comprend, sans toutefois s'y limiter, les frais relatifs au serrurier, les frais pour tout dommage causé, et tout frais de service dû au locateur si ce dernier convient de déverrouiller le logement loué.
GÉNÉRAL	W. i) Les règles, règlements et avis affichés qui régissent l'utilisation de tout service additionnel offert par le locateur doivent être respectés. De tels services peuvent comprendre, sans toutefois s'y limiter, des piscines, des saunas, des salles d'exercice, des aires récréatives et des services similaires qui sont destinés exclusivement au locataire et auxquels les occupants ou invités du locataire pourraient ne pas avoir accès. (ii) Le locataire ne doit pas enfreindre, permettre ou tolérer toute infraction aux lois ou aux règlements municipaux, fédéraux ou provinciaux. (iii) Si le logement loué est assujéti à la <i>Loi sur les condominiums</i> , le locataire convient qu'il est lié par la Déclaration, les règlements administratifs et les règles de l'association condominiale et de ladite <i>Loi</i> .
MODIFICATIONS	X. Le locataire convient et accepte de respecter chaque règle énoncée dans les présentes et, après réception d'un avis, de se conformer à tout ajout ou à toute modification aux présentes.
CESSION DU LOGEMENT LOUÉ	15. Le locataire reconnaît que le locateur a le droit de consentir à la cession du logement loué ou de refuser que le logement loué soit cédé. Le locataire s'engage à ne pas céder le logement loué sans tout d'abord en demander la permission, par écrit, au locateur et de recevoir la permission écrite du locateur à cet égard. Si le locateur consent à la cession du logement loué, le locataire ne doit pas céder le logement loué à un cessionnaire potentiel sans tout d'abord demander au locateur, par écrit, son consentement à la cession du logement loué au cessionnaire potentiel et recevoir le consentement écrit du locateur à cet égard. Ce consentement ne doit pas être refusé de façon arbitraire ou déraisonnable. Cependant, le locateur peut demander des frais d'administration et de traitement pour les dépenses associées à l'octroi d'un tel consentement, conformément au montant précisé au paragraphe 4(e) des présentes, et ce, pour chaque demandeur. Cependant, le présent engagement ne signifie aucunement que le locateur accepte le cessionnaire potentiel. Il est également convenu qu'une demande de cession n'est pas réputée faite jusqu'à ce que les frais d'administration et de traitement aient été payés et soumis avec la demande écrite du locataire. Chaque demande écrite soumise en vertu de la présente clause ou de la clause 16 doit être remise au locateur, personnellement ou par la poste, à l'adresse indiquée à la page 1 de la présente convention et, si la demande est envoyée par la



poste, elle est réputée effectuée le 5^e jour suivant la date de la mise à la poste. Aucune cession ne peut avoir lieu jusqu'à ce que le locataire et le cessionnaire aient complété la documentation raisonnablement requise par le locateur relativement à la cession. Jusqu'à ce que la cession ait lieu, le locataire doit respecter toutes les obligations énoncées dans la présente convention de location, notamment l'obligation de payer le loyer. À moins d'une entente écrite à cet effet, le locataire est entièrement responsable de trouver un cessionnaire acceptable à la condition que le locateur ait tout d'abord accepté, par écrit, que le locataire cède le logement loué.

SOUS-LOCATION DU LOGEMENT LOUÉ

16. Le locataire s'engage à ne pas sous-louer le logement loué sans préalablement demander au locateur, par écrit, s'il consent à la sous-location au locataire potentiel et obtenir le consentement écrit du locateur à cet égard. Si les présentes se rapportent à une location au mois, le locataire ne doit pas sous-louer le logement loué pour un terme excédant le nombre de jours restants dans le mois au moment de l'entrée en vigueur de la sous-location. Si les présentes visent la location du logement pour une durée fixe, le locataire ne doit pas sous-louer le logement loué pour une durée qui excède celle indiquée aux présentes. Avant le début de la sous-location, le locataire et le sous-locataire doivent remplir la documentation raisonnablement requise par le locateur relativement à la sous-location. Dans tous les cas, le locateur ne consentira à aucune sous-location à moins que le locataire lui fournisse tout d'abord une copie dûment signée d'une convention de sous-location écrite qui précise la date à laquelle la sous-location prend fin et que la convention de sous-location ne doit pas être modifiée par les parties sans préalablement obtenir le consentement écrit du locateur, lequel peut refuser d'accorder son consentement sans motif raisonnable. Le locateur ne doit pas refuser de consentir à une sous-location pour un motif arbitraire ou sans motif raisonnable. Cependant, le locataire convient de payer au locateur des frais d'administration et de traitement pour les dépenses associées à l'octroi d'un tel consentement conformément à la somme indiquée au paragraphe 4(e) des présentes, et ce, pour chaque demandeur, à condition que cet engagement ne soit pas considéré comme une acceptation d'un sous-locataire éventuel. De plus, une demande de sous-location n'est pas considérée comme présentée jusqu'à ce que les frais d'administration et de traitement aient été payés. Le locataire reconnaît que, si le logement loué est sous-loué, le locataire demeure lié par toutes les clauses de la présente convention de location, notamment l'obligation de payer le loyer, jusqu'à ce que la location soit résiliée. Le locataire reconnaît également que, au moment de la résiliation de la présente convention de location, tout sous-locataire doit quitter le logement et que le locataire doit donner libre possession du logement loué au locateur. Tout loyer payé par le sous-locataire au locateur est considéré comme payé au nom du locataire, mais seulement pendant la durée approuvée par le locateur pour la sous-location.

OBTENTION DU STATUT DE « LOCATAIRE » PAR LE « CONJOINT »

17. Lorsqu'un conjoint obtient le statut de « locataire » en vertu des règlements pris en application de la *LLUH*, cette personne accepte qu'elle est liée conjointement et solidairement par la présente convention avec le locataire, ce qui comprend l'obligation de payer tout arriéré de loyer au moment où cette personne demande le statut de « locataire », peu importe si la présente convention est en vigueur pour une période fixe ou a été renouvelée à titre de location au mois, comme le prévoit la loi. Tout conjoint qui demande ou obtient le statut de « locataire » doit fournir au locateur les renseignements personnels dont il a besoin pour assurer l'exécution de la présente convention.

ABANDON DU LOGEMENT PAR LE LOCATAIRE

18. (i) Si le loyer demeure impayé après la date d'échéance et si le locateur a des raisons de croire que le locataire a quitté ou abandonné le logement, le locateur peut entrer dans le logement loué et, outre tous les autres droits accordés au locateur, le louer de nouveau. Le logement loué est réputé vacant ou abandonné si une inspection révèle qu'il y a peu de meubles ou d'effets appartenant au locataire dans les lieux. Cependant, la présente clause ne restreint et ne limite pas les circonstances dans lesquelles le logement loué peut être jugé vacant ou abandonné.

(ii) Le locataire convient de rembourser au locateur tous les frais engagés par le locateur en matière de commissions, de publicité, de frais administratifs, de frais d'entreposage, de réaménagement et de nettoyage, en plus de tout arriéré de loyer et de tous dommages-intérêts, ce qui comprend, sans toutefois s'y limiter, tous les honoraires juridiques, auxquels le locateur a droit en vertu de la présente convention ou aux termes de la loi pour obtenir la libre possession du logement loué et le louer de nouveau. Le locataire convient expressément que le locateur a droit au recouvrement de ces sommes et qu'il s'agit de dommages-intérêts appropriés pour la violation de la présente convention de location.

(iii) Au moment de la rentrée du locateur dans le logement loué après la résiliation de la location ou l'abandon du logement loué par le locataire, ou à la suite d'une ordonnance du tribunal ou de la Commission, le locateur peut disposer de tout article, effet personnel ou meuble qui se trouve dans le logement loué ou autour de logement loué conformément aux dispositions de la *LLUH*. Si le locateur vend les articles, effets, biens ou meubles du locataire, les recettes seront utilisées pour rembourser les dépenses raisonnables engagées par le locateur pour déplacer, entreposer, protéger ou vendre ces biens et tout arriéré de loyer et honoraires et dépens, sans préjudice au droit du locateur de recouvrer toute somme restante due. Le locataire convient également que tout bien se trouvant dans le logement loué au moment de la rentrée du locateur dans le logement loué sera réputé appartenir au locataire à moins d'indication contraire du locataire, par écrit, avant la rentrée.

LORSQU'LE LOCATAIRE QUITTE LE LOGEMENT SANS PRÉAVIS MAIS QU'IL RESTE DES OCCUPANTS

iv) Si le locataire quitte le logement loué sans remettre un avis de résiliation comme le prévoit la *LLUH* et sans conclure une entente avec le locateur pour la résiliation de la location, et que le logement loué continue d'être occupé par une ou des personnes dont la présence dans le logement loué avait été autorisée par le locataire, le locataire convient et accepte qu'il est réputé en possession du logement loué jusqu'à ce que cet occupant ou tous ces occupants aient quitté le logement, selon le cas. De plus, toutes les obligations qui incombent au locataire en vertu de la présente convention demeurent en vigueur jusqu'à ce que la location soit cédée ou résiliée adéquatement conformément à la loi ou à l'entente conclue entre le locateur et le locataire.

MÊME CHOSE : LORSQU'IL NE RESTE AUCUN

v) Nonobstant le sous-paragraphe 18 iv), si le locataire quitte le logement loué sans remettre un avis de résiliation ou un avis de résiliation comme le prévoit la *LLUH* et sans conclure une entente pour résilier la location, et que le logement loué est vacant, le locataire demeure responsable de toutes les obligations qui lui incombent en vertu de la présente convention. De plus, la présente convention, y compris l'obligation de payer le loyer, continue d'avoir plein effet jusqu'à ce que la convention soit légalement résiliée.

**OCCUPANT
DOMMAGES-
INTÉRÊTS POUR
RÉSILIATION
PRÉCOCE**

vi) Si le locateur prend possession du logement loué avant la fin de la durée ou de tout renouvellement de la convention parce que la location a été résiliée et que le locataire a été expulsé pour violation de la présente convention ou de la *LLUH*, ou si le locataire a quitté les lieux sans remettre un avis de résiliation valide, le locataire demeure responsable de payer le loyer jusqu'à la fin de la durée de la présente convention de location ou de tout renouvellement, sous réserve de l'obligation du locateur d'atténuer ses pertes, au motif qu'une telle obligation de payer le loyer constitue des dommages-intérêts raisonnables pour dédommager le locateur pour la résiliation précoce et la violation de la présente convention. De plus, le locataire est responsable de tous les frais raisonnables engagés par le locateur pour louer de nouveau le logement afin d'atténuer ses pertes, ce qui comprend les frais relatifs à la publicité, au réaménagement du logement et aux réparations.

RESPONSABILITÉ

19. Le locateur ne peut aucunement être tenu responsable de ce qui suit :
- i) Toute lésion corporelle subie par le locataire, un occupant, tout membre de la famille du locataire, l'un de ses mandataires ou invités ni toute autre personne qui se trouve dans le logement loué ou les lieux du locateur, ni de tout décès de l'une de ces personnes.
 - ii) Toute perte ou tout dommage relatif à tout bien, ce qui comprend les véhicules et leur contenu, qui appartient au locataire ou à tout membre de la famille du locataire ou à toute autre personne pendant que ces biens sont dans le logement loué ou sur les lieux du locateur.
 - iii) Sans restreindre le caractère général de ce qui précède, tout dommage causé à tout bien par la vapeur, l'eau, des eaux souterraines, la pluie ou la neige qui pourrait couler ou provenir de tout endroit dans le logement loué ou les lieux du locateur ou des conduites d'eau, de vapeur ou de drainage ou de la plomberie ou des gicleurs dans le logement loué ou tout endroit sur les lieux du locateur.
 - iv) Tout dommage causé par toute installation électrique ou tout câblage ou qui peut être attribué à l'état ou à la disposition de ces installations ou câblages.
 - v) Tout dommage causé par toute chose effectuée ou non effectuée par les locataires du locateur.
 - vi) Tout dommage causé à tout bien, ou la perte de tout bien, laissé dans ou sur le logement loué ou les lieux du locateur après que le locataire ait renoncé à la possession du logement loué, peu importe si la renonciation à la possession par le locataire est volontaire ou attribuable à toute chose qui a été effectuée ou qui n'a pas été effectuée par le locateur, d'autres locataires du locateur ou toute autre personne.
 - vii) Toute perte ou tout dommage matériel subi par le locataire en raison d'un « acte de la nature » comme, sans toutefois s'y limiter, des orages violents, la foudre, des inondations, des infestations de vermine ou d'insectes, etc.

**QUESTIONS
RELATIVES AUX
DOMMAGES AUX
BIENS**

20. En cas de dommages aux biens du locataire ou de la destruction ou disposition des biens du locataire, qui, de l'avis du locataire, découlent d'une action ou d'une omission de la part du locateur, du ou des mandataires ou du gérant du locateur, le locataire convient d'aviser le locateur le prochain jour ouvrable par écrit, de ces dommages ou de la destruction ou disposition et de fournir des détails à ce sujet ainsi que la cause alléguée. Le locataire convient également de ne pas se défaire de ces biens ni de les réparer ou remplacer sans tout d'abord permettre au locateur de les inspecter. De plus, si le locataire propose d'engager des dépenses en raison, à son avis, d'une action ou d'une omission du locateur, d'un mandataire ou du gérant du locateur, le locataire doit tout d'abord aviser le locateur de son intention d'engager de telles dépenses et doit donner au locateur l'occasion de proposer d'autres arrangements qui pourraient être plus efficaces et moins coûteux que ce que le locataire propose. Dans tous les cas de dommages à des biens, peu importe comment les dommages ont été causés, le locataire doit aviser son assureur des dommages et déposer une réclamation auprès de son assureur pour la valeur totale de la perte.

**INTERFÉRENCE
AVEC L'USAGE OU
LA JOUISSANCE
PAISIBLE DU
LOGEMENT PAR
LE LOCATAIRE OU
HARCÈLEMENT**

21. Si le locataire estime que le locateur ou ses employés ou mandataires harcèlent le locataire ou réalisent des activités, y compris des activités de construction, qui interfèrent avec l'usage et la jouissance raisonnable du logement loué ou du complexe résidentiel par le locataire, le locataire doit, dans les deux jours ouvrables suivant cette interférence ou ce harcèlement allégué, aviser le locateur par écrit de la nature des activités et de leur impact sur le locataire ou les membres du ménage du locataire. Après la remise de cet avis au locateur, le locataire doit donner au locateur un délai raisonnable, et en aucun cas moins de dix jours, pour enquêter sur les problèmes soulevés par le locataire dans son avis et y donner suite. Le locataire convient de ne pas demander tout dédommagement ou dommages-intérêts auprès de tout tribunal si le locataire n'a pas donné un avis au locateur conformément à la présente clause.

**SI LES LIEUX
DEVIENT
INHABITABLES**

22. À moins que le logement loué devienne inhabitable pour le locataire en raison d'un « acte de la nature » ou de la négligence du locateur, le locataire demeure responsable de payer le loyer en entier pour le logement loué et doit rembourser et dédommager le locateur pour tout paiement versé ou qui devra être versé à tout assureur ou à toute autre personne pour compenser toute perte de revenu et tout dommage subi et le locataire doit payer le loyer mensuel au complet pendant la période où il ne peut habiter dans le logement loué.

**RÉSILIATION DE
LA LOCATION À LA
FIN DU TERME**

23. a) SI LE LOCATAIRE SOUHAITE RÉSILIER LA LOCATION À LA FIN DE LA PÉRIODE DE LOCATION, IL DOIT REMETTRE UN AVIS ÉCRIT CONFORMÉMENT À LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION AU MOINS SOIXANTE (60) JOURS AVANT LA FIN DE LA PÉRIODE DE LOCATION INDIQUÉE DANS LA PRÉSENTE CONVENTION OU DE TOUT RENOUVELLEMENT DE LA LOCATION PRÉVU PAR LOI OU AUTRE.

b) Un Avis de résiliation de location valide remis par le locataire devient irrévocable dès que le locateur reçoit l'avis et ne peut être révoqué, annulé ou modifié par le locataire à moins que le locateur y consente expressément par écrit. Un tel avis lie tous les locataires du logement loué.



c) Si l'une des parties a remis un avis de résiliation de la présente convention ou si les parties ont convenu que la location est résiliée, le logement loué peut être montré à des locataires possibles conformément aux dispositions de la LLUH. Si le locataire ne permet pas au locateur d'exercer le droit d'entrée qui lui est conféré par la LLUH ou qui est prévu dans la présente convention, le locataire doit dédommager le locateur pour tout préjudice qu'il pourrait subir sans que cela se limite au loyer perdu.

d) Si aucun avis n'a été délivré comme le prévoit le présent paragraphe par l'une ou l'autre des parties et que le locataire occupe toujours le logement après la résiliation de la présente convention, le locataire devient un locataire au mois assujéti aux conditions énoncées dans la présente et à tout Avis d'augmentation de loyer signifié par le locateur, à la condition qu'aucune clause de la présente convention n'empêche les parties d'accepter par écrit toute autre modalité pour ladite location au mois.

e) Si le locataire accepte ou est légalement tenu de quitter le logement loué à une certaine date ou avant et que le locateur conclut une convention de location avec une tierce partie en vue de louer le logement pour une période qui commence immédiatement après cette date et que le locataire ne donne pas au locateur libre possession du logement loué à cette date ou avant, ce qui engage la responsabilité du locateur envers cette tierce partie, le locataire doit (en plus de toute autre responsabilité qu'il a envers le locateur) dédommager le locateur pour tout dommage subi en conséquence, ce qui comprend, sans restreindre le caractère général de ce qui précède, tous les honoraires et dépens engagés par le locateur sur une base avocat-client et tout dommage subi par le nouveau locataire en raison de cette occupation après terme.

f) Le locataire reconnaît et convient qu'il doit délivrer tout avis de résiliation en l'envoyant par la poste ou en le remettant au bureau du locateur seulement et non en le délivrant ou en l'envoyant par la poste à tout mandataire ou employé du locateur. Le locataire reconnaît et convient également que, si le locateur nommé dans la présente convention de location cesse d'être le locateur du logement loué, le locataire doit délivrer tout avis prévu dans la présente convention ou requis par la loi au bureau de la partie qui est le locateur au moment de la délivrance de l'avis.

g) Le locataire convient qu'il doit quitter le logement loué d'ici 13 h au plus tard lors du dernier jour de la présente convention de location ou du renouvellement de la présente convention.

h) Après la signification de l'Avis de résiliation, le locataire doit prendre des arrangements avec le locateur ou son mandataire pour la réalisation d'un « Rapport d'inspection à la fin d'une location », lequel sera signé par les deux parties. Si le « Rapport d'inspection à la fin d'une location » n'est pas effectué, le locataire sera réputé accepter la copie du locateur.

i) Lorsque la location prend fin, le locataire doit donner la libre possession et remettre toutes les clés du logement loué au locateur. Si le locataire ne respecte pas cette clause, il doit payer des frais d'administration en plus de tout autre frais administratif imposé au locataire en vertu de la présente convention ou de la loi.

j) Le logement doit être laissé dans un état permettant l'occupation immédiate par le nouveau locataire. Le logement doit être propre et exempt de dommages, de tout meuble et de tout déchet. Sans restreindre le caractère général de ce qui précède, le locataire doit :

- (i) laisser le logement loué, les appareils et les installations dans l'état où ils étaient au début de la location et tels qu'ils étaient après toute amélioration apportée par le locateur, à l'exception de ce qui est considéré comme l'usure normale;
- (ii) laisser les tapis et les planchers de céramique, les murs, les plafonds, les fenêtres, les portes et toute autre partie du logement loué en bon état de propreté et ne pas déplacer les meubles lourds sur les planchers ou les escaliers – des dessous doivent être utilisés pour les meubles lourds;
- (iii) s'assurer que le poêle, le réfrigérateur et tous les autres appareils sont propres à l'intérieur et à l'extérieur, et remplacer toute pièce brisée, manquante ou endommagée avant de quitter les lieux;
- (iv) nettoyer et dégivrer le réfrigérateur, mais le laisser en marche à la température normale;
- (v) enlever tous les effets personnels et tous les déchets du logement loué et s'assurer que toute aire d'entreposage est propre et déverrouillée;
- (vi) si le locataire a ou avait un animal, le locataire doit, à ses propres frais, retenir les services d'un exterminateur afin de traiter le logement loué pour les puces et autres vermines et doit fournir au locataire le reçu payé de l'exterminateur prouvant que le travail a été fait.
- (vii) Si le locateur doit nettoyer ou faire traiter le logement loué parce que le locataire a omis de s'acquitter de cette obligation en vertu de la clause 23 [(i-vi)], le locataire doit rembourser le locateur pour tous les frais engagés à cette fin.

ASSURANCES

24. Le locataire doit, pendant toute la durée de la location et toute la durée de tout renouvellement de la location, et ce, à sa seule charge, souscrire et maintenir une assurance-incendie et une assurance de responsabilité civile et dommages matériels, pour un montant que le locateur, agissant raisonnablement, considère comme adéquat. Le locataire convient de fournir au locateur, sur demande à tout moment, la preuve qu'une telle assurance est en vigueur et d'aviser le locateur par écrit si cette assurance est annulée ou résiliée. Par la présente, le locataire convient que le locateur peut retarder l'occupation du logement loué au début de la location si le locataire omet de fournir une preuve d'assurance lorsque le locateur en fait la demande avant que le locataire commence à occuper le logement.

INDEMNISATION DU LOCATEUR

Le locataire convient expressément d'indemniser et de dégager le locateur de toute responsabilité et contre toute réclamation, action, dommages-intérêts, responsabilité et dépense découlant d'un décès, d'une lésion corporelle ou de tout dommage causé à des biens en raison d'un incident qui s'est produit dans le logement loué ou qui a été occasionné, en tout ou en partie, par toute action ou omission du locataire ou de toute personne que le locataire a autorisée à être dans le logement loué ou le bâtiment.

DÉCHARGE

25. Le locateur et le locataire conviennent mutuellement que tout assentiment ou consentement à tout changement à la présente convention ou que toute renonciation à toute partie de la présente convention, que ce soit à l'esprit ou à la lettre, n'est pas réputé accordé ni effectué, à moins que ce changement ou cette renonciation ne soit consigné par écrit entre le locateur ou le mandataire autorisé du

locateur et joint ou ajouté à la présente. Il est précisément entendu par les parties à la présente que les concierges, gérants et agents de location ne sont PAS des mandataires autorisés à modifier toute clause de la présente convention.

DIVISIBILITÉ

26. Si toute clause, condition, modalité ou tout engagement énoncé dans la présente convention de location est considéré comme invalide ou inexécutable ou s'il est déterminé qu'une clause, condition, modalité ou un engagement ne s'applique pas à une personne ou une circonstance dans quelque mesure que ce soit et est donc invalide ou inexécutable, le reste de la présente convention demeure tout de même valide et cela n'a pas d'incidence sur l'applicabilité des engagements, clauses, conditions ou modalités, sauf dans le cas des personnes ou des circonstances dans lesquelles ils sont jugés invalides ou inexécutables, et chaque engagement, clause, condition ou modalité de la présente convention demeure donc valide et exécutable avec toute la rigueur de la loi.

DEMANDE DE LOCATION

27. Le locataire accuse réception d'une copie de la demande de location, laquelle est réputée intégrée aux présentes et partie intégrante de la présente convention de location. Le locataire garantit que tous les faits indiqués aux présentes sont véridiques et convient que tout renseignement inexact ou toute omission dans ladite demande de location constitue une présentation erronée des faits qui permet d'annuler la présente convention de location ou d'intenter une action au civil, au gré du locateur.

RESPONSABILITÉ DE LA CAUTION

28. En contrepartie de la signature et de la remise de la présente convention de location par le locateur, la caution, à titre de débitrice principale, convient de signer une entente conclue parallèlement à la présente convention de location et que cette entente, après signature par la caution et le locateur, est réputée partie intégrante de la convention de location et que la caution est réputée partie à cette convention de location. La caution convient également que la responsabilité au titre de la garantie demeure en vigueur jusqu'à ce que la présente convention de location soit résiliée et que la caution demeure responsable et liée par cette garantie au long de tout renouvellement et de toute prolongation, prévue par la loi ou autre, de la durée de la présente convention de location.

OBLIGATIONS SOLIDAIRES

29. Toutes les clauses de la présente convention de location s'appliquent aux héritiers respectifs, aux fiduciaires de la succession, aux administrateurs et aux successeurs et ayants droit de chaque partie à la présente, y compris ceux de la ou des cautions, et les lient ces parties. Les clauses énoncées dans la présente doivent être interprétées avec les modifications grammaticales et relatives au sexe qui s'imposent, et toute mention du locataire au singulier est réputée englober tous les locataires indiqués dans la présente. TOUS LES ENGAGEMENTS DES LOCATAIRES ÉNONCÉS DANS LA PRÉSENTE SONT RÉPUTÉS CONJOINTS ET SOLIDAIRES.

AVIS AU LOCATAIRE ET AU CONJOINT

30. Tout avis remis par le locateur au locataire en vertu de la LLUH lie tous les locataires du logement loué ainsi que le conjoint de tout locataire lorsqu'un tel conjoint a demandé ou obtenu le statut de « locataire » en vertu de la LLUH et le locataire convient donc de remettre immédiatement une copie de tout avis à tout autre locataire et à tout occupant du logement loué à qui le locataire est marié ou avec qui il a une relation conjugale.

UTILISATION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS ET QUESTIONS RELATIVES AU RESPECT DE LA VIE PRIVÉE

31. Par la présente, le locataire accorde au locateur la permission d'enregistrer et d'utiliser les renseignements personnels relatifs au locataire qu'il obtient au cours de la location aux fins suivantes :

1. Faire respecter toute clause de la présente convention, ce qui comprend la perception de toute somme due au locateur.
2. Obtenir un Rapport sur le conjoint/mateur si le locataire a des arriérés de loyer, viole la présente convention ou souhaite renouveler la présente convention.
3. Transférer de tels renseignements dans une base de données contenant des renseignements sur les locataires et à laquelle le locateur et ses mandataires ont accès.

Le locataire doit aviser le locateur de tout besoin, par écrit ou par tout autre moyen documenté, pour assurer l'accessibilité du logement loué par le locataire et pour permettre au locateur et au locataire de se conformer au Code des droits de la personne et aux obligations en matière d'accessibilité. Le locataire ne doit pas demander des dommages-intérêts ou un dédommagement en raison de l'omission raisonnablement attribuable au locataire de divulguer de tels renseignements.

CONVENTION COMPLÈTE

32. Le locataire reconnaît que, avant de la signer, il a lu la présente convention de location et qu'il consent aux conditions, engagements, conditions et clauses ci-énoncés. La présente convention de location et la demande de location représentent la totalité de la convention conclue entre les parties au sujet de la location et il n'existe aucune autre déclaration verbale, assertion, garantie, entente ni aucun autre engagement verbal entre les parties à ce sujet, outre ce qui est indiqué aux présentes. La convention ne peut être modifiée de quelque façon que ce soit, sauf au moyen d'un document écrit.

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé la présente :

_____ (Témoin)	Par : _____ (Locateur)
_____ (Témoin)	Par : _____ (Locataire)
_____ (Témoin)	Par : _____ (Locataire)
_____ (Témoin)	Par : _____ (Locataire)
_____ (Témoin)	Par : _____ (Locataire)





_____ (Témoïn)

Par : _____ (Locataire)

_____ (Témoïn)

Par : _____ (Caution)

RÉCEPTION DE LA CONVENTION DE LOCATION :

Par la présente, je reconnais/nous reconnaissons, ce _____ jour de _____, _____, que j'ai reçu/nous avons reçu une copie de la présente convention de location signée par le locateur et le locataire; de la demande de location; et des renseignements que le locateur doit fournir sur la Commission de la location immobilière.

Je suis habilité(e) à accepter une copie de la présente convention de location en mon nom et au nom de tous les locataires et de toutes les cautions nommés à la présente :

(Locataire) _____

Signer le nom du locataire ici

Écrire le nom du locataire en lettres moulées ici

POUR FINS ÉDUCATIVES SEULEMENT / PROPRIÉTÉ DE LA LPMA • FOR EDUCATIONAL PURPOSES ONLY / PROPERTY OF LPMA