

***Attention : Ce document ne vous donne accès qu'à des informations juridiques générales qui ne peuvent en aucun cas être interprétées comme des conseils juridiques. Les renseignements ci-dessous sont à jour en date du 20 octobre 2020 mais peuvent changer. Veuillez contacter un avocat pour discuter de votre cas.**

LES ACCORDS DE REMBOURSEMENT DE LOYERS

-Pendant la pandémie du COVID-19, de nombreux locataires ont fait face à des pertes de revenus importantes et n'ont pas été en mesure de payer leurs loyers à temps.

Malheureusement, aucune mesure législative n'a été mise en place pour empêcher les propriétaires d'évincer leurs locataires si ces derniers ont encouru des arrérages de loyer pendant la pandémie.

Du 19 mars au 4 août 2020, les expulsions de locataires pour non-paiement de loyer avaient été suspendues en raison de la pandémie.

Toutefois, depuis le 4 août 2020 les expulsions ont pu recommencer.

Certains propriétaires ont demandés aux locataires qui ont des arriérés de loyer de signer des accords portant sur la façon dont ils vont rembourser les arrérages encourue pendant la pandémie.

TOUTEFOIS, RIEN NE VOUS OBLIGE À SIGNER CE GENRE D'ACCORD.

-En effet, un propriétaire ne peut vous expulser que si la Commission de la location immobilière (CLI) rend une ordonnance d'expulsion.

De plus, vous avez le droit de demeurer dans votre logement jusqu'à ce qu'un shérif exécute une ordonnance d'expulsion.

Toutefois, un shérif peut exécuter toute ordonnance d'expulsion, peut importe que celle-ci ait été rendu pendant la période de suspension de expulsion (du 19 mars au 4 août) ou non.

LA PROCÉDURE D'EXPULSION

Si votre propriétaire veut vous expulser pour loyers impayés, il doit respecter une procédure d'expulsion qui comporte plusieurs étapes.

Pour commencer le processus d'expulsion, votre propriétaire doit d'abord vous donner un **Avis de résiliation de location pour non-paiement du loyer (formulaire N4)**.

Lors de votre premier arriéré de loyer, votre propriétaire pourrait vous demander d'accepter un échéancier de paiement. Cela pourrait être avant ou après qu'il vous donne un avis de résiliation (N4).

Si vous ne payez pas avant la date limite indiquée sur l'avis N4, votre propriétaire peut présenter une demande à la CLI. La CLI ou votre propriétaire vous enverra une copie de la **Requête en expulsion pour non paiement du loyer et en paiement de l'arriéré de loyer (formulaire L1)** et un avis d'audience par téléphone devant un membre de la CLI.

Votre propriétaire pourrait vous suggérer un accord de remboursement **après** avoir fait cette démarche et vous pouvez également suggérer vous-même un accord de remboursement, ou un médiateur travaillant pour la CLI pourrait le suggérer.

Habituellement, le propriétaire n'offre aucune diminution ou de rabais sur le loyer - seulement du temps additionnel pour payer le montant total. Par exemple, si vous payiez 1 000 \$ par mois et que vous avez manqué 3 mois de loyer, vous pourriez convenir de payer 1 500 \$ par mois pour une période de 6 mois pour combler les 3 000 \$ d'arrérage.

Toutefois, rien ne vous empêche de tenter de convenir une diminution sur le loyer, mais rien n'empêche au propriétaire de refuser non plus.

En échange du temps supplémentaire, le propriétaire accepte qu'il ne déposera pas de **Requête en expulsion pour non paiement du loyer et en paiement de l'arriéré de loyer (formulaire L1)** auprès de la Commission de la location immobilière (CLI), tant que vous effectuez les paiements en entier et à temps.

Si vous avez des problèmes financiers en raison de l'urgence du COVID-19, il peut être utile d'en parler à votre propriétaire. **Mais ne vous sentez pas obligé de signer un document que votre propriétaire a rédigé.** De même, vous n'avez pas à signer un accord si vous pensez que l'entente n'est pas raisonnable ou si vous n'êtes pas sûr de pouvoir effectuer tous les paiements.

ATTENTION :

Il est très important que vous soyez certain de pouvoir respecter les termes de l'accord ou de l'entente de remboursement, car si vous manquez à un de ces termes, le propriétaire pourra recourir à une procédure d'expulsion accélérée.

En effet, les accords de remboursement d'arriéré de loyer peuvent inclure une clause indiquant que si vous manquez un paiement, votre propriétaire peut obtenir une ordonnance d'expulsion de la CLI **sans vous donner d'avis ni d'audience.**

Les propriétaires veulent généralement inclure cette clause, mais **vous n'êtes pas obligé d'accepter.** Lorsque vous négociez un accord de remboursement, vous pouvez dire à votre propriétaire que vous ne souhaitez pas inclure cette clause.

Expliquez à votre propriétaire que, même sans cette condition, il peut toujours demander à la CLI une ordonnance d'expulsion si vous manquez un paiement. Mais sans la clause, vous recevrez à la fois un avis concernant l'audience et une chance de fournir vos explications à la CLI.

Outre un accord de remboursement, votre propriétaire peut vous demander de signer un autre document acceptant de déménager si vous ne respectez pas l'accord de remboursement. Ce document peut être un Avis de résiliation donné par le locataire (N9) ou une Convention de résiliation de la location (N11). **Vous ne devriez jamais signer quoi que ce soit de ce genre, sauf si vous êtes sûr de vouloir déménager.**

Si vous ne signez rien et que votre propriétaire décide de demander à la CLI de vous expulser, vous aurez toujours la possibilité de:

- payer votre loyer;
- négocier un accord de remboursement; ou
- demander à la CLI de vous donner plus de temps pour payer.

VOTRE DROIT À UNE AUDIENCE

Si vous ne signez pas une entente de remboursement, vous aurez toujours le droit d'être entendu lors d'une audience devant un membre de la CLI et expliquer votre version de l'histoire et votre point de vue. Lors de l'audience, vous pourrez aussi demander au membre de vous accorder un délai de remboursement plus long que ce qui a été offert par le propriétaire.

Si le arrérage de loyers ont été causé par la pandémie, le membre de la CLI devra le prendre en considération avant de rendre une décision.

Un membre de la CLI ne peut pas ordonner une diminution de loyer dû à une baisse de revenu lié à la pandémie.

Toutefois, si vous avez subi du harcèlement de la part du propriétaire, ou s'il y a réparations qui n'ont pas été effectués, vous pourriez invoquer ces motifs pour demander une diminution de loyer. Par conséquent, il est toujours une bonne idée de discuter de votre cas avec un avocat, qui pourra essayer de trouver une façon de minimiser le montant que vous aurez à payer.

Par ailleurs, même si la CLI rend une ordonnance d'expulsion, vous aurez une occasion supplémentaire d'arrêter l'expulsion en payant tout ce que vous devez, en plus des frais juridiques de votre propriétaire.

Si vous avez des questions, contactez un des avocats du Centre Francophone du Grand Toronto en appelant au *416 922 2672, poste 300* ou sur notre ligne de conseils juridiques sommaires au *1 877 966 7345*.