

Legislative
Assembly
of Ontario



Assemblée
législative
de l'Ontario

1^{re} SESSION, 44^e LÉGISLATURE, ONTARIO
4 CHARLES III, 2025

Projet de loi 82

**Loi modifiant la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation
à l'égard des augmentations de loyer supérieures au taux légal**

Député(e) S. Smyth

Projet de loi de député

1^{re} lecture 27 novembre 2025

2^e lecture

3^e lecture

Sanction royale



NOTE EXPLICATIVE

La Loi modifie la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* à l'égard des augmentations de loyer supérieures au taux légal.

Les modifications exigent que les locataires joignent des rapports et des preuves supplémentaires à toute requête qu'ils présentent à la Commission de la location immobilière en vue d'une augmentation du loyer supérieure au taux légal attribuable en tout ou en partie à une dépense en immobilisations admissible.

Les modifications établissent aussi de nouvelles exceptions pour les dépenses en immobilisations qui ne peuvent justifier une augmentation du loyer supérieure au taux légal, notamment les dépenses liées aux travaux de nature esthétique indiqués, à certains travaux courants ou ordinaires, et aux travaux rendus nécessaires par l'inobservation par le locataire de certaines obligations.

La Commission est tenue de prendre en considération des facteurs liés à l'effet potentiel de l'augmentation sur les locataires affectés. Après avoir pris en considération ces facteurs, la Commission peut juger qu'une augmentation du loyer supérieure au taux légal causerait un préjudice injustifié au locataire ou aux locataires affectés et rejeter la requête.

Lorsqu'elle décide du montant d'une augmentation du loyer supérieure au taux légal, la Commission n'inclut pas les frais que le locataire engage ni les frais qu'il prévoit engager dans une opération avec lien de dépendance, ni les montants pour lesquels le locataire a reçu de l'aide financière désignée de la part de quelque palier de gouvernement que ce soit.

À l'heure actuelle, le paragraphe 126 (12) a pour effet d'autoriser la Commission à rejeter ou à suspendre les requêtes en cas de «manquement grave» du locataire à ses obligations. Les modifications remplacent la notion de «manquement grave» par celle de «manquement» auxdites obligations.

L'article 129 est modifié pour ajouter une nouvelle exigence obligeant les locataires à aviser les locataires de la date à laquelle leur loyer sera réduit si une augmentation supérieure au taux légal a été approuvée. Si le locataire n'est pas avisé et qu'il paie trop, le locataire est tenu de le rembourser 1,5 fois le montant du trop-payé.

**Loi modifiant la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation
à l'égard des augmentations de loyer supérieures au taux légal**

Sa Majesté, sur l'avis et avec le consentement de l'Assemblée législative de la province de l'Ontario, édicte :

1 (1) L'article 126 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Renseignements devant accompagner les requêtes en dépense en immobilisations admissible

(3.0.1) Le locateur joint les renseignements suivants à la requête en augmentation de loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal attribuable en tout ou en partie à une dépense en immobilisations admissible, prévue au présent article :

1. Un rapport d'ingénierie ou un rapport professionnel démontrant que la dépense est nécessaire pour protéger l'intégrité structurale, la santé, la sécurité de l'ensemble d'habitation ou d'un ou plusieurs de ses logements locatifs, ou que la dépense est nécessaire pour fournir un service essentiel.
2. Des preuves démontrant que la dépense n'est pas de nature essentiellement esthétique.
3. Des preuves démontrant que la dépense ne concerne pas des travaux courants ou ordinaires.
4. Si la dépense vise à réparer ou à remplacer une immobilisation, des preuves du fait que la dépense ne relève pas d'une attente raisonnable fondée sur la durée d'utilisation prévue de l'immobilisation devant être réparée ou remplacée.
5. Si la dépense vise à remplacer une immobilisation, de la documentation expliquant pourquoi, de l'avis du locateur, il est raisonnable de remplacer l'immobilisation plutôt que de la réparer, compte tenu de la rentabilité des réparations potentielles, de l'état de l'immobilisation et d'autres facteurs pertinents.
6. De la documentation démontrant que les frais que le locateur engage à l'égard d'une dépense en immobilisations admissible pour laquelle il entend demander une augmentation d'un pourcentage supérieur au taux légal sont des frais engagés dans le cadre d'une opération sans lien de dépendance au sens des règlements.

(2) Le paragraphe 126 (7) de la Loi est modifié par remplacement de «Sous réserve des paragraphes (8) et (9)» par «Sous réserve des paragraphes (8), (8.1) et (9)» au début du passage qui précède l'alinéa a).

(3) L'article 126 de la Loi est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Exception

(8.1) Les dépenses en immobilisations suivantes ne sont pas des dépenses en immobilisations admissibles pour l'application du présent article :

1. Les travaux qui sont de nature essentiellement esthétique ou conçus pour augmenter le niveau de prestige ou de luxe offert par un logement ou un ensemble d'habitation.
2. Les travaux courants ou ordinaires entrepris régulièrement ou aux fins d'entretien d'un bien immobilisé pour le garder en bon état, comme les services de nettoyage et d'entretien, l'entretien des ascenseurs, l'entretien général des bâtiments, l'entretien des terrains, les réparations d'appareils ménagers, les réparations de matériel électrique, les réparations des toitures, les réparations d'appareils de chauffage, les réparations de matériel de ventilation et les réparations de matériel de climatisation.
3. Les travaux rendus nécessaires par l'inobservation par le locateur du paragraphe 20 (1) ou de l'article 161.

(4) L'article 126 de la Loi est modifié par l'adjonction des paragraphes suivants :

Facteurs à prendre en considération

(9.1) Lorsqu'elle évalue une requête prévue au présent article, la Commission prend en considération les facteurs suivants :

1. Le pourcentage de revenu que le locataire ou les locataires affectés dépensent actuellement en loyer.
2. Le taux d'inoccupation local.
3. L'effet des pressions locales en matière de loyer sur la capacité du locataire ou des locataires affectés de trouver un autre logement.

Rejet de la requête par la Commission pour cause de préjudice injustifié

(9.2) La Commission peut rejeter la requête à l'égard d'un logement locatif si, après avoir pris en considération les facteurs mentionnés au paragraphe (9.1), elle juge qu'une augmentation supérieure au taux légal causerait un préjudice injustifié au locataire ou aux locataires affectés.

Calcul visant à exclure certains frais

(9.3) Lorsqu'elle évalue une requête prévue au présent article afin de déterminer le montant par lequel le loyer peut être augmenté, la Commission n'inclut pas les frais suivants :

1. Les frais que le locateur engage ou qu'il prévoit engager dans une opération avec lien de dépendance, au sens des règlements.
2. Les frais qui sont ou seront couverts par une subvention, un rabais, un subside ou tout autre type d'aide financière de la part de quelque palier de gouvernement que ce soit.

(5) Le paragraphe 126 (12) de la Loi est modifié par remplacement de chaque occurrence de «manquement grave» par «manquement».

(6) La version française du sous-alinéa 126 (12) a) (iii) de la Loi est modifiée par remplacement de «soit a gravement manqué» par «soit a manqué».

(7) Le sous-alinéa 126 (13) b) (iii) de la Loi est modifié par remplacement de «manquement grave» par «manquement».

(8) L'article 126 de la Loi est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Disposition transitoire

(16.1) Une requête présentée avant le jour de l'entrée en vigueur de l'article 1 de la *Loi de 2025 visant à protéger les locataires contre les augmentations injustes de loyer supérieures au taux légal* continue d'être traitée conformément au présent article tel qu'il existait au moment où la requête a été présentée.

2 L'article 129 de la Loi est abrogé et remplacé par ce qui suit :

Dépenses en immobilisations

129 (1) Si la Commission rend, aux termes du paragraphe 126 (10), une ordonnance qui permet une augmentation de loyer attribuable en tout ou en partie à des dépenses en immobilisations admissibles :

- a) elle indique dans l'ordonnance le pourcentage de l'augmentation qui est attribuable aux dépenses en immobilisations admissibles;
- b) elle indique dans l'ordonnance une date, fixée conformément aux règles prescrites, pour l'application de l'alinéa c);
- c) l'ordonnance exige ce qui suit :
 - (i) si le loyer demandé au locataire d'un logement locatif est augmenté, par suite de l'ordonnance, du pourcentage maximal permis par l'ordonnance et que le locataire continue d'occuper le logement à la date fixée en application de l'alinéa b), le locateur doit réduire à cette date le loyer demandé à ce locataire du pourcentage indiqué en application de l'alinéa a),
 - (ii) si le loyer demandé au locataire d'un logement locatif est augmenté, par suite de l'ordonnance, d'un pourcentage inférieur au pourcentage maximal permis par l'ordonnance et que le locataire continue d'occuper le logement à la date fixée en application de l'alinéa b), le locateur doit réduire à cette date le loyer demandé à ce locataire du pourcentage, déterminé conformément aux règles prescrites, qui est égal ou inférieur au pourcentage indiqué en application de l'alinéa a).

Avis remis par le locateur

(2) Si la Commission a rendu une ordonnance visée au paragraphe (1), le locateur avise le locataire de la date à laquelle son loyer sera réduit tel qu'indiqué à l'alinéa (1) c) au moins 30 jours avant cette date.

Omission de donner l'avis entraînant un trop-payé

(3) Si le locateur n'avise pas le locataire comme l'exige le paragraphe (2) et que ce dernier paie trop en payant le montant qui était dû avant la réduction exigée par l'alinéa (1) c), le locateur rembourse au locataire un montant égal à 1,5 fois le montant du trop-payé.

3 (1) La disposition 31 du paragraphe 241 (1) de la Loi est modifiée par remplacement de «l'alinéa 129 b» par «l'alinéa 129 (1) b» à la fin de la disposition.

(2) La disposition 32 du paragraphe 241 (1) de la Loi est modifiée par remplacement de «du sous-alinéa 129 c) (ii)» par «du sous-alinéa 129 (1) c) (ii)» à la fin de la disposition.

Entrée en vigueur

4 La présente loi entre en vigueur le jour qui tombe quatre mois après le jour où la présente loi reçoit la sanction royale.

Titre abrégé

5 Le titre abrégé de la présente loi est *Loi de 2025 visant à protéger les locataires contre les augmentations injustes de loyer supérieures au taux légal.*