

Legislative
Assembly
of Ontario



Assemblée
législative
de l'Ontario

1^{re} SESSION, 43^e LÉGISLATURE, ONTARIO
3 CHARLES III, 2024

Projet de loi 230

**Loi modifiant la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation et
la Loi de 2000 sur les normes techniques et la sécurité
en ce qui concerne la location à usage d'habitation**

M^{me} S. Bowman

Projet de loi de député

1^{re} lecture 27 novembre 2024

2^e lecture

3^e lecture

Sanction royale



NOTE EXPLICATIVE

Le projet de loi apporte des modifications à la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, notamment les suivantes :

1. Le nouvel article 20.1 exige que le locateur d'un ensemble d'habitation maintienne, dans les aires communes, une température ambiante intérieure d'au plus 26 degrés Celsius du 15 mai au 15 septembre. Aux termes du nouvel article 20.2, les municipalités locales sont tenues d'enquêter sur les plaintes liées à une contravention de l'article 20.1 et de donner des ordres d'exécution de travaux aux locateurs, qui indiquent notamment le délai imparti pour s'y conformer. Les municipalités locales sont habilitées à nommer des inspecteurs pour l'application de l'article 20.2. Des modifications corrélatives sont apportées à l'article 30 pour permettre à la Commission de la location immobilière d'ordonner une diminution de loyer pour l'omission du locateur de se conformer à un ordre d'exécution donné en vertu de l'article 20.2 ou d'ordonner au locateur d'effectuer les travaux décrits dans l'ordre d'exécution des travaux.
2. Le nouvel article 20.4 exige que le locateur d'un ensemble d'habitation comptant 100 logements locatifs ou plus installe un système d'enregistrement numérique pour le stationnement des visiteurs.
3. L'article 21 est modifié pour exiger que, à la suite d'une requête présentée par un locataire, la Commission ordonne une diminution de loyer de 20 % si la fourniture raisonnable d'un service essentiel est interrompue pendant plus de 24 heures sur une période de trois mois.
4. Le nouvel article 24.1 exige que le locateur d'un ensemble d'habitation installe et entretienne un système de vidéosurveillance dans chaque immeuble comptant 100 logements locatifs ou plus et prévoit des règles sur l'utilisation du système. Aux termes du nouvel article 24.2, les locateurs sont également tenus de réparer le système de vidéosurveillance en cas de dommages. Le nouvel article 24.3 exige par ailleurs que le locateur emploie ou retienne les services d'un agent de sécurité pour chaque immeuble comptant 100 logements locatifs ou plus et décrit les fonctions de l'agent de sécurité.
5. L'article 58 est modifié pour prévoir que la disposition 1 du paragraphe 58 (1), qui autorise un locateur à donner au locataire un avis de résiliation de la location si celui-ci a continuellement omis d'acquitter le loyer à l'échéance, ne s'applique pas si une partie ou la totalité du loyer est versée directement au locateur en vertu de l'article 13 de la *Loi de 1997 sur le Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées* ou de l'article 18 de la *Loi de 1997 sur le programme Ontario au travail*.
6. L'article 134 est modifié pour interdire au locateur ou à toute autre personne qui agit en son nom de percevoir ou d'exiger du locataire, ou de tenter de percevoir ou d'exiger de sa part des frais pour l'utilisation d'espaces de stationnement réservés aux visiteurs.
7. Le nouvel article 226.6 exige que, le 1^{er} mars de chaque année, chaque locateur d'un ensemble d'habitation comptant 10 logements locatifs ou plus ou bien trois étages ou plus compile dans un format numérique des renseignements statistiques sur les demandes d'entretien qu'il a reçues au cours des 12 mois précédents et qu'il les télécharge sur le portail en ligne établi par le ministre en application du nouvel article 227.1. Le nouvel article 226.7 prévoit que, dans une instance introduite devant la Commission, les renseignements contenus dans le portail en ligne sont réputés faire partie du dossier si elle estime que les renseignements sont pertinents pour la requête qui lui est présentée.

Le projet de loi apporte aussi des modifications à la *Loi de 2000 sur les normes techniques et la sécurité*, notamment les suivantes :

1. Le nouvel article 20.1 exige que le propriétaire d'un ascenseur utilise un système de surveillance électronique à distance qui enregistre des renseignements sur sa disponibilité opérationnelle.
2. Le nouvel article 20.2 exige que le propriétaire d'un ascenseur situé dans un bâtiment ayant un ou plusieurs logements locatifs présente un rapport à l'Office des normes techniques et de la sécurité (la Société) si l'ascenseur demeure hors d'usage pendant plus de 24 heures. Le rapport doit être présenté dans les sept jours après la fin de la période de 24 heures. Le propriétaire doit aussi présenter un rapport subséquent à la Société au plus tard sept jours après la remise en service de l'ascenseur. De plus, le nouvel article autorise un locataire à présenter un rapport à la Société et décrit le contenu de ce rapport.

**Loi modifiant la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation et
la Loi de 2000 sur les normes techniques et la sécurité
en ce qui concerne la location à usage d'habitation**

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

LOI DE 2006 SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION

1 (1) La Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation est modifiée par adjonction des articles suivants :

Obligation du locateur : température ambiante intérieure

20.1 Le locateur d'un ensemble d'habitation a l'obligation de maintenir, du 15 mai au 15 septembre, une température ambiante intérieure d'au plus 26 degrés Celsius dans les aires communes de l'ensemble d'habitation, y compris dans le hall, les espaces réservés aux événements et les salles d'exercice.

Réception des plaintes par la municipalité locale

20.2 (1) La municipalité locale dans laquelle l'ensemble d'habitation est situé reçoit toute plainte déposée par le locataire actuel d'un logement locatif situé dans l'ensemble d'habitation concernant l'omission du locateur de s'acquitter de son obligation prévue à l'article 20.1.

Enquête sur les plaintes

(2) Lorsqu'elle reçoit une plainte en application du présent article, la municipalité locale fait en sorte qu'un inspecteur effectue toute inspection qu'elle estime nécessaire afin de déterminer si le locateur s'est acquitté de son obligation prévue à l'article 20.1.

Ordre d'exécution de l'inspecteur

(3) S'il est convaincu que le locateur de l'ensemble d'habitation ne s'est pas acquitté de son obligation prévue à l'article 20.1, l'inspecteur lui donne un ordre d'exécution sur lequel figurent les renseignements suivants :

1. L'adresse municipale ou la description légale de l'ensemble d'habitation.
2. Des renseignements suffisamment détaillés sur les travaux à effectuer.
3. Le délai imparti pour se conformer à l'ordre d'exécution des travaux.

Inspecteurs

20.3 La municipalité locale doit nommer des inspecteurs pour l'application de l'article 20.2.

(2) La Loi est modifiée par adjonction de l'article suivant :

Système d'enregistrement numérique pour le stationnement des visiteurs

20.4 Le locateur d'un ensemble d'habitation comptant 100 logements locatifs ou plus et disposant d'un stationnement réservé aux visiteurs veille à ce qu'un système d'enregistrement numérique pour le stationnement soit installé et que toutes les réservations soient enregistrées dans le système, même si les demandes de réservation ont d'abord été faites en format papier.

(3) La Loi est modifiée par adjonction de l'article suivant :

Guide fourni par le locateur

20.5 (1) Le premier jour de la période de location, le locateur d'un ensemble d'habitation remet au locataire un guide sous une forme imprimée qui explique les commodités disponibles dans le bâtiment et leurs modalités d'utilisation.

Mise à jour du guide

(2) Le locateur doit mettre à jour le guide tous les trois ans.

Bulletin annuel

(3) En plus du guide visé au paragraphe (1), le locateur fournit, au moins une fois par an, sous une forme imprimée, un bulletin décrivant les changements qui ont eu lieu dans l'ensemble d'habitation.

2 L'article 21 de la Loi est modifié par adjonction des paragraphes suivants :

Réduction de loyer en cas de coupure de service essentiel

(3) Si la fourniture raisonnable d'un service essentiel est interrompue pendant plus de 24 heures sur une période de trois mois, la Commission ordonne, à la suite d'une requête présentée par un locataire, une diminution de loyer de 20 %.

Exception

(4) Toute période pendant laquelle un service essentiel est interrompu en raison de circonstances indépendantes de la volonté du locateur n'est pas comprise dans la période de trois mois visée au paragraphe (3).

3 (1) La Loi est modifiée par adjonction des articles suivants :

Obligation du locateur : sécurité

24.1 (1) Le locateur d'un ensemble d'habitation installe et entretient un système de vidéosurveillance dans chaque immeuble comptant 100 logements locatifs ou plus.

Couverture : utilisation du système de vidéosurveillance

(2) Le système de vidéosurveillance couvre l'ensemble des aires communes intérieures et extérieures de l'immeuble visé au paragraphe (1), y compris les couloirs et les cages d'escalier, et n'est utilisé qu'aux fins suivantes :

- a) assurer la sécurité dans l'immeuble;
- b) assurer le respect des règles en vigueur dans le stationnement réservé aux visiteurs, le cas échéant;
- c) toute autre fin permise par la loi.

Avis

(3) Le locateur affiche des avis sur l'utilisation du système de vidéosurveillance en caractères lisibles dans toutes les aires communes intérieures et extérieures, y compris à l'entrée principale de l'immeuble, de façon à ce que quiconque puisse bien les voir et les comprendre avant d'entrer dans l'immeuble ou l'aire commune.

Idem

(4) Des coordonnées à l'intention de toute personne qui souhaite avoir accès aux images enregistrées qui les concernent figurent aussi sur les avis prévus au paragraphe (3).

Obligation d'information

(5) Si le paragraphe (1) s'applique, le locateur informe chaque locataire éventuel de l'utilisation d'un système de vidéosurveillance dans l'immeuble et de la raison de son utilisation avant de conclure la convention de location.

Surveillance, collecte, etc. des séquences de vidéosurveillance

(6) Toutes les séquences de vidéosurveillance sont surveillées, recueillies et stockées conformément aux règlements.

Aucune augmentation du loyer supérieure au taux légal

(7) Il est interdit au locateur de se prévaloir de l'article 126 pour demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance permettant d'augmenter d'un pourcentage supérieur au taux légal le loyer demandé pour tout ou partie des logements locatifs de l'ensemble d'habitation au motif que le locateur est tenu d'installer ou d'entretenir un système de vidéosurveillance en application du paragraphe (1).

Obligation du locateur : réparation du système de vidéosurveillance

24.2 (1) Si un composant du système de vidéosurveillance visé à l'article 24.1, y compris les caméras, a été endommagé ou connaît une défaillance, le locateur le remplace dans les sept jours après avoir été avisé par écrit du dommage ou de la défaillance.

Conformité

(2) Si, à la demande d'un locataire, elle établit que le paragraphe (1) n'a pas été observé, la Commission ordonne une diminution de loyer.

(2) La Loi est modifiée par adjonction de l'article suivant :

Personnel chargé de la sécurité

24.3 (1) Le locateur d'un ensemble d'habitation emploie ou retient les services d'un agent de sécurité pour chaque immeuble comptant 100 logements locatifs ou plus.

Fonctions

(2) L'agent de sécurité qui est employé ou dont les services sont retenus en application du paragraphe (1) fait ce qui suit :

- a) il effectue une patrouille dans l'immeuble pour assurer la sécurité des résidents;

- b) il répond aux plaintes qui ne constituent pas des urgences, comme les plaintes relatives au bruit, aux personnes qui fument dans les aires communes de l'immeuble ou aux intrusions.

4 Le paragraphe 29 (1) de la Loi est modifié par adjonction de la disposition suivante :

- 1.1 Une ordonnance déterminant que le locateur ne s'est pas conformé à un ordre d'exécution des travaux donné en vertu de l'article 20.2.

5 L'article 30 de la Loi est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Ordonnance : conformité à l'exigence relative à la température intérieure

(1.1) Si la Commission détermine, à la suite d'une requête présentée en vertu de la disposition 1.1 du paragraphe 29 (1), que le locateur ne s'est pas conformé à un ordre d'exécution des travaux donné en vertu de l'article 20.2, elle peut prendre une ou plusieurs des mesures suivantes :

1. Ordonner une diminution de loyer de l'ordre de 1 % par jour à partir du premier jour après la fin du délai prévu à la disposition 3 du paragraphe 20.2 (3), et ce, jusqu'au jour où l'ordre est donné.
2. Ordonner au locateur d'effectuer les travaux décrits dans l'ordre d'exécution des travaux.

6 (1) Le paragraphe 50 (3) de la Loi est modifié par adjonction de l'alinéa suivant :

- c) il est accompagné du permis de construire qui autorise les travaux de réparation ou de rénovation.

(2) Le paragraphe 50 (3.1) de la Loi est modifié par remplacement de «à l'alinéa (3) b)» par «aux alinéas 3 b) et c)».

7 L'article 58 de la Loi est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Exception

(1.1) La disposition 1 du paragraphe (1) ne s'applique pas si une partie ou la totalité du loyer est versée directement au locateur en vertu de l'article 13 de la *Loi de 1997 sur le Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées* ou de l'article 18 de la *Loi de 1997 sur le programme Ontario au travail*.

8 Le paragraphe 59 (1) de la Loi est modifié par remplacement de «aux termes de la convention de location» par «aux termes de la convention de location qui équivaut à au moins une période de location» dans le passage qui précède l'alinéa a).

9 L'article 116 de la Loi est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Aucune augmentation de loyer — requête présentée en vertu de la disp. 1 du par. 29 (1) en instance

(5) Si, le jour où une augmentation de loyer doit prendre effet conformément à un préavis donné en application du paragraphe (1), une requête présentée en vertu de la disposition 1 du paragraphe 29 (1) est en instance devant la Commission, l'augmentation ne peut prendre effet que lorsque la Commission rend une décision sur la requête, sous réserve d'une ordonnance qu'elle rend en vertu de la disposition 7 ou 8 du paragraphe 30 (1).

10 L'article 123 de la Loi est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Exception

(3) Le locateur ne peut se prévaloir du paragraphe (1) pour augmenter le loyer demandé à un locataire si ce dernier jouit d'un des éléments visés à la disposition 1 ou 2 de ce paragraphe ou y a accès depuis le premier jour de la période de location, et ce, même si l'élément ne figurait pas dans la convention de location écrite.

11 La disposition 3 du paragraphe 126 (1) de la Loi est abrogée.

12 L'article 134 de la Loi est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Idem : stationnement des visiteurs

(4) Il est interdit au locateur ou à toute autre personne qui agit en son nom, à l'égard de quelque logement locatif que ce soit, de percevoir ou d'exiger, ou de tenter de percevoir ou d'exiger du locataire des frais pour l'utilisation d'espaces de stationnement réservés aux visiteurs.

13 L'article 181 de la Loi est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Aucuns droits : requête prévue à l'art. 57

(2.1) Il est interdit à la Commission d'exiger des droits pour la présentation d'une requête prévue à l'article 57.

14 La Loi est modifiée par adjonction des articles suivants :

Ascenseurs

226.5 Si un ascenseur dans un ensemble d'habitation est hors d'usage pendant plus de 48 heures sur une période de trois mois, la Commission ordonne, à la suite d'une requête présentée par un locataire, une diminution de loyer de 5 %.

Renseignements statistiques : entretien

226.6 (1) Chaque locateur d'un ensemble d'habitation comptant 10 logements locatifs ou plus ou bien trois étages ou plus est tenu de compiler dans un format numérique, le 1^{er} mars de chaque année, des renseignements statistiques sur les demandes d'entretien qu'il a reçues au cours des 12 mois précédents et de les télécharger sur le portail en ligne que le ministre a établi en application de l'article 227.1.

Contenu des renseignements statistiques

- (2) Les renseignements statistiques comprennent ce qui suit :
- a) la nature de chaque demande d'entretien et si elle se rapporte aux services essentiels;
 - b) le nom de la personne qui a fourni le service ou effectué les travaux d'entretien;
 - c) la date à laquelle chaque demande a été reçue et la date à laquelle elle a été résolue.

Règlement des demandes

(3) Pour l'application de l'alinéa (2) c), la demande d'entretien est résolue lorsque le locateur y a répondu de façon à rendre le logement locatif ou l'ensemble d'habitation conforme aux règlements municipaux sur les normes foncières applicables ou à toute autre règle de droit applicable.

Preuve de règlement des demandes

(4) Le locateur peut publier une photo sur le portail comme preuve que la demande a été résolue; le locataire peut publier une photo et des commentaires sur toute chose concernant sa demande.

Aucune augmentation du loyer supérieure au taux légal

(5) Si les renseignements statistiques montrent que moins de 90 % des demandes d'entretien reçues au cours des 12 mois précédents ont été résolues aux termes du paragraphe (3), il est interdit au locateur de se prévaloir de l'article 126 pour demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance permettant d'augmenter d'un pourcentage supérieur au taux légal le loyer demandé pour tout ou partie des logements locatifs de l'ensemble d'habitation.

Renseignements provenant du portail en ligne

226.7 Dans une instance introduite devant la Commission, les renseignements contenus dans le portail en ligne sont réputés faire partie du dossier si elle estime que les renseignements sont pertinents pour la requête qui lui est présentée.

Établissement d'un portail en ligne par le ministre

227.1 (1) Le ministre établit un portail en ligne sur un site Web du gouvernement de l'Ontario pour l'application de l'article 226.6.

Renseignements statistiques des municipalités

(2) Le ministre veille à ce que les renseignements statistiques sur l'état des ensembles d'habitation qui sont disponibles par l'intermédiaire du programme d'enregistrement d'une municipalité figurent également dans le portail.

15 Le paragraphe 241 (1) de la Loi est modifié par adjonction de la disposition suivante :

- 11.1 régir la surveillance, la collecte et le stockage des séquences de vidéosurveillance pour l'application de l'article 24.1, y compris :
- i. prescrire les circonstances dans lesquelles un locataire peut accéder aux séquences de vidéosurveillance,
 - ii. prescrire les circonstances dans lesquelles un locataire peut conserver des séquences de vidéosurveillance;

LOI DE 2000 SUR LES NORMES TECHNIQUES ET LA SÉCURITÉ

16 (1) La Loi de 2000 sur les normes techniques et la sécurité est modifiée par adjonction de l'article suivant :

Surveillance électronique à distance

20.1 (1) Chaque propriétaire d'un ascenseur utilise un système de surveillance électronique à distance qui enregistre des renseignements sur sa disponibilité opérationnelle.

(2) La Loi est modifiée par adjonction de l'article suivant :

Signalement des pannes d'ascenseur

20.2 (1) Si un ascenseur tombe en panne dans un bâtiment où se trouvent un ou plusieurs logements locatifs au sens de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* et qu'il demeure hors d'usage pendant plus de 24 heures, son propriétaire présente un rapport à la Société dans les sept jours après la fin de la période de 24 heures et lui présente un rapport subséquent au plus tard sept jours après la remise en service de l'ascenseur.

Idem

(2) Le locataire, au sens de la définition donnée à ce terme dans la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, d'un bâtiment visé au paragraphe (1) peut présenter un rapport à la Société dans les sept jours de la panne.

Contenu du rapport

(3) Le rapport visé au paragraphe (1) ou (2) est rédigé à l'aide du formulaire que publie la Société et contient les renseignements suivants :

1. L'adresse du lieu où l'ascenseur est installé.
2. Le nombre d'ascenseurs dans le bâtiment.
3. Le numéro d'installation attribué à l'ascenseur.
4. Le nombre d'étages desservis par l'ascenseur.
5. La date et l'heure auxquelles la panne a commencé et a pris fin.
6. La cause de la panne, y compris tout facteur ayant contribué à prolonger la mise hors service de l'ascenseur.
7. Les composants de l'ascenseur qui ont été réparés ou remplacés.
8. L'année où l'ascenseur a été installé.
9. Si une modification importante a été apportée à l'ascenseur, la date à laquelle il a été remis en service après avoir subi la plus récente modification importante.
10. Si le système de commande de l'ascenseur a été remplacé, la date à laquelle le plus récent remplacement a eu lieu.
11. L'intervalle de temps auquel l'entretien de l'ascenseur est effectué.
12. Le nom du fabricant de l'ascenseur.
13. Le nom du fabricant du système de commande de l'ascenseur.
14. Le nom de l'entrepreneur qui entretient l'ascenseur.
15. Concernant l'entrepreneur qui a réparé l'ascenseur pendant la panne :
 - i. Le nom de l'entrepreneur.
 - ii. La date et l'heure auxquelles l'entrepreneur a été contacté la première fois au sujet de la panne.
 - iii. La date et l'heure auxquelles l'entrepreneur s'est rendu sur les lieux la première fois après avoir été contacté au sujet de la panne.

Publication

(4) La Société publie sur son site Web les renseignements visés aux dispositions 1 à 11 du paragraphe (3).

Entrée en vigueur

17 (1) Sauf disposition contraire du présent article, la présente loi entre en vigueur le jour où elle reçoit la sanction royale.

(2) Les paragraphes 1 (1) et 3 (1) de la Loi entrent en vigueur le jour qui tombe trois ans après le jour où la présente loi reçoit la sanction royale.

(3) Les paragraphes 1 (2) et 16 (1) de la Loi entrent en vigueur le jour qui tombe 12 mois après le jour où la présente loi reçoit la sanction royale.

(4) L'article 6 de la Loi entre en vigueur le dernier en date du jour de l'entrée en vigueur de l'article 2 de l'annexe 7 (*Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*) de la *Loi de 2023 visant à aider les acheteurs et à protéger les locataires* et du jour où la présente loi reçoit la sanction royale.

Titre abrégé

18 Le titre abrégé de la présente loi est *Loi de 2024 sur l'équité en matière de logement et la transparence dans les modalités de location*.