

Votre propriétaire peut-il prendre vos meubles et effets personnels ?

La présente brochure explique ce que votre propriétaire doit faire des effets personnels que vous laissez sur les lieux lorsque vous déménagez ou êtes expulsé(e).





Table des matières

La présente brochure s'adresse-t-elle à vous?	page suivante
Quand est-il illégal pour mon propriétaire de prendre possession de mes biens?	1
Quand est-il légal pour mon propriétaire de prendre possession de mes biens?	1
Qu'arrive-t-il si je déménage par suite d'un avis ou d'une entente?	2
Qu'arrive-t-il si je suis expulsé(e) par la Commission de la location immobilière?	3
Qu'arrive-t-il si je déménage sans avoir donné ni reçu d'avis, ni conclu d'entente?	4
Qu'arrive-t-il si un locataire meurt?	6
Quels sont mes droits si j'habite une maison mobile ou une maison à bail foncier?	7
Que puis-je faire pour récupérer mes biens?	9
Où puis-je obtenir des conseils juridiques ou plus d'information?	11



LA PRÉSENTE BROCHURE S'ADRESSE-T-ELLE À VOUS ?

La présente brochure porte sur les droits des locataires sous le régime de la **Loi sur la location à usage d'habitation (LLUH)**. La LLUH s'applique à la majorité des logements locatifs de l'Ontario—comme les chambres, les appartements, les maisons, les parcs de maisons mobiles et les maisons de retraite.

Par ailleurs, certains logements locatifs **ne sont pas couverts** par la LLUH. Par exemple, la LLUH ne s'applique peut-être pas à vous si vous habitez dans un endroit destiné à des fins commerciales; si vous partagez une cuisine ou une salle de bain avec le propriétaire ou un membre de sa famille immédiate; ou si vous vivez dans des lieux d'habitation temporaires ou saisonniers appartenant à certaines catégories définies.

En outre, la LLUH ne couvre pas certaines catégories de logements partagés. Si vous partagez un logement locatif ou que vous louez d'un autre locataire, vous pouvez consulter notre site web, à www.cleo.on.ca/roommates, pour vous aider à savoir si la LLUH s'applique à votre situation.

Si votre lieu d'habitation n'est pas couvert par la LLUH, l'information de la présente brochure ne s'applique pas à vous. Si vous avez un doute, vérifiez, à la page 11, où vous pouvez obtenir des conseils juridiques.

Quand est-il illégal pour mon propriétaire de prendre possession de mes biens ?

Dans la plupart des situations, votre propriétaire agit illégalement s'il prend possession de vos biens. Ainsi, votre propriétaire agit illégalement s'il s'empare de certains de vos meubles ou effets au seul motif que vous devez du loyer, que vous avez causé des dommages, ou que vous avez contrevenu à une règle.

De plus, votre propriétaire ne peut vous enlever quoi que ce soit ni vous empêcher d'emporter vos meubles et effets personnels lorsque vous déménagez.

Quand est-il légal pour mon propriétaire de prendre possession de mes biens ?

Si vous laissez des biens sur les lieux lorsque vous déménagez, votre propriétaire peut les garder, les vendre, ou les jeter ou s'en débarrasser. Il peut s'agir de meubles, d'une automobile, d'appareils ménagers, de vêtements, d'aliments ou de quoi que ce soit d'autre. Il peut même s'agir d'une maison mobile ou d'une maison à bail foncier.

Votre propriétaire peut prendre possession de vos biens dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

- vous déménagez après avoir donné un avis à votre propriétaire, après que votre propriétaire vous a donné un avis, ou après avoir conclu une entente dans ce sens avec votre propriétaire,

- vous êtes expulsé(e) par ordonnance de la Commission de la location immobilière (la « Commission »),
- vous déménagez sans avis ni entente.

La présente brochure explique les règles de droit qui s'appliquent dans chacune de ces situations.

Si vous détenez des biens dont vous n'avez pas entièrement la propriété, par exemple un appareil loué avec option d'achat ou une automobile sur laquelle il vous reste des versements à faire, la situation risque de devenir compliquée. Dans un tel contexte, tentez d'obtenir des conseils juridiques.

D'autres règles particulières s'appliquent en cas de décès d'un locataire. Pour plus de renseignements, allez à la page 6.

Qu'arrive-t-il si je déménage par suite d'un avis ou d'une entente?

Votre propriétaire peut garder vos biens, les vendre ou les mettre au rebus ou s'en débarrasser **sans délai** si vous déménagez en les laissant sur les lieux, après que, selon le cas :

- vous avez donné au propriétaire un avis écrit visant à mettre fin à votre location,
- le propriétaire vous a donné un avis écrit visant à mettre fin à votre location,

- vous vous êtes entendu(e) avec votre propriétaire pour mettre fin à la location.

Lorsque vous déménagez, prenez bien soin d'emporter tout ce qui vous appartient. En outre, assurez-vous de déménager tout ce qui vous appartient au plus tard à la date mentionnée dans l'avis ou l'entente. Dans nombre de cas, il s'agit du jour qui précède celui où vous devez payer le loyer. Si vous prévoyez déménager vos biens le jour suivant, il pourrait être trop tard. À moins que votre propriétaire convienne par écrit de garder des biens pour vous, ne reportez pas à plus tard leur déménagement.

Qu'arrive-t-il si je suis expulsé(e) par la Commission de la location immobilière ?

Si la Commission de la location immobilière rend une ordonnance d'expulsion contre vous et que le shérif vous expulse, vous avez 72 heures, à compter de votre expulsion, pour récupérer vos meubles et effets personnels. Durant ces 72 heures, votre propriétaire doit garder vos biens en sécurité, soit dans votre logement, soit dans un endroit à proximité de celui-ci, tout en vous permettant d'avoir accès à vos biens entre 8h00 et 20h00.

Si votre propriétaire **n'agit pas** de la sorte, il contrevient à la loi.

Votre propriétaire et vous pouvez convenir de règles différentes sur cette question. Une telle entente devrait être mise par écrit.

NOTE Dans le contexte de lieux d'habitation sans but lucratif, il arrive que les locataires se voient accorder plus de 72 heures pour récupérer leurs meubles et effets personnels après une éviction. Si votre lieu d'habitation est à but non lucratif, vérifiez votre bail ou demandez à connaître la règle du propriétaire pour de telles situations.

Qu'arrive-t-il si je déménage sans avoir donné ni reçu d'avis, ni conclu d'entente?

Si votre propriétaire pense que vous avez déménagé sans avoir conclu d'entente, ou sans avoir donné ni reçu d'avis, il pourrait considérer que le logement a été «abandonné».

IMPORTANT Si vous prévoyez vous absenter pour une longue période, faites en sorte que votre lieu d'habitation n'ait pas l'air abandonné. En vertu de la loi, votre logement ne peut pas être considéré comme abandonné si votre loyer est payé. Demandez à un ami ou à un voisin de vérifier votre boîte aux lettres pour savoir si vous avez reçu un avis pendant votre absence.

Si votre propriétaire pense que vous avez abandonné votre logement, il ne peut pas simplement prendre possession de vos biens. Il doit tout d'abord, selon le cas :

- présenter une requête à la Commission de la location immobilière pour qu'elle rende une ordonnance mettant fin à votre location,
- vous remettre, de même qu'à la Commission, un avis portant qu'il a l'intention de disposer de vos biens dans les 30 jours qui suivent. Votre propriétaire n'est

pas tenu de vous remettre cet avis en mains propres;
il peut le laisser à votre logement.

Votre propriétaire peut disposer des biens dangereux sur-le-champ. Quant aux autres biens, le propriétaire peut les garder, les vendre ou en disposer 30 jours après que la Commission a rendu l'ordonnance demandée ou après vous avoir donné l'avis requis.

Si vous communiquez avec votre propriétaire avant la fin de cette période de 30 jours et lui dites que vous voulez récupérer vos biens, il doit vous permettre de les reprendre à une heure convenable. Votre propriétaire doit entreposer vos biens dans le logement ou à proximité de celui-ci.

Si vous deviez du loyer lorsque vous avez quitté les lieux, votre propriétaire peut vous obliger à acquitter le loyer échu et impayé, ainsi qu'à payer le coût de déménagement et d'entreposage de vos biens. Si vous ne payez pas ce que vous devez dans les 30 jours, vous perdez le droit de récupérer vos biens. N'oubliez pas que, pour que de telles pratiques soient légales, il faut que vous vous ayez abandonné votre lieu d'habitation et que le propriétaire ait pris une des mesures énoncées ci-dessus. Dans toute autre situation, votre propriétaire ne peut pas prendre vos biens pour la seule raison que vous devez du loyer.

Si votre propriétaire vend vos biens au bout de 30 jours, il peut conserver une part suffisante du produit de la vente pour couvrir tout loyer impayé et toute dépense engagée. S'il reste un montant une fois ces sommes soustraites,

vous pouvez le réclamer en communiquant avec votre propriétaire dans les 6 mois, selon le cas :

- de la date à laquelle la Commission a rendu l'ordonnance,
- de la date à laquelle votre propriétaire vous a remis l'avis portant qu'il disposerait de vos biens.

Si votre propriétaire refuse de vous remettre cette somme d'argent, ou si vous croyez qu'il y avait un excédent mais que votre propriétaire vous dit qu'il n'y en avait pas, communiquez avec un avocat ou une clinique juridique communautaire. Vous pouvez vous adresser à la Commission et lui demander que cette somme d'argent vous soit remise. Pour plus d'information, allez à la page 11.

Qu'arrive-t-il si un locataire meurt ?

Si un locataire meurt et qu'aucun autre locataire n'habite le logement, le propriétaire peut disposer immédiatement des articles qui sont dangereux. Le propriétaire doit conserver les autres biens pendant 30 jours afin que les membres de la famille ou le « représentant légal » du locataire décédé prennent des arrangements à leur sujet.

Le représentant légal est habituellement la personne nommée dans le testament ou par un tribunal pour s'occuper des biens (succession) de la personne décédée.

Après les 30 jours en question, le propriétaire peut disposer des meubles et effets personnels du locataire décédé comme il l'entend.

Si le propriétaire vend les biens, il peut conserver une somme d'argent suffisante provenant de la vente pour couvrir tout loyer impayé et toute dépense engagée. S'il reste un montant, un membre de la famille ou le représentant légal peut réclamer cette somme pour la succession. Cette réclamation doit être faite dans les 6 mois qui suivent le décès du locataire.

Si le propriétaire conserve des biens et qu'un membre de la famille ou le représentant légal du défunt se présente dans les 6 mois pour les récupérer, le propriétaire est tenu de les lui remettre.

Le propriétaire et le représentant légal du défunt peuvent convenir d'autres modalités que celles qui précèdent au sujet des biens. Une telle entente devrait être mise par écrit.

Si le locataire habitait dans une maison mobile dont il était propriétaire, certaines règles sont différentes. Si vous faites face à une telle situation, ne manquez pas d'obtenir des conseils juridiques.

Quels sont mes droits si j'habite une maison mobile ou une maison à bail foncier ?

Si vous habitez une maison mobile ou une maison à bail foncier, la plupart des règles décrites dans la présente brochure s'appliquent à vos biens personnels. Par contre,

votre maison, elle, fait l'objet d'autres règles que celles-là si votre bail a pris fin à la suite, selon le cas :

- d'un avis donné par vous à votre propriétaire,
- d'un avis que votre propriétaire vous a donné,
- d'une entente conclue entre vous et votre propriétaire,
- d'une ordonnance de la Commission de la location immobilière.

Si votre bail a pris fin par suite de l'une ou de l'autre des mesures ci-dessus et que vous avez quitté votre maison mobile ou votre maison à bail foncier, votre propriétaire doit prendre toutes les mesures qui suivent avant d'en prendre possession :

- vous transmettre un avis par courrier recommandé à votre dernière adresse connue, et
- faire publier l'avis dans un journal à grande diffusion de votre région, puis
- attendre 60 jours pour voir si vous communiquez avec lui.

Si, **avant l'expiration des 60 jours**, vous communiquez avec votre propriétaire pour revendiquer la maison, ce dernier doit vous la rendre. Par contre, il peut au préalable exiger que vous lui régliez tout loyer impayé et lui remboursiez toute dépense raisonnable qu'il a engagée.

Si vous **ne communiquez pas** avec votre propriétaire dans les 60 jours, celui-ci peut garder votre maison, la vendre ou en disposer autrement.

Mais si vous communiquez avec votre propriétaire **dans les 6 mois** de la mise à la poste ou de la publication de l'avis, votre propriétaire doit, selon le cas :

- s'il a **déjà vendu la maison**, vous remettre la somme d'argent qui reste une fois acquittés le loyer impayé et les dépenses raisonnables qu'il a engagées,
- s'il a **gardé la maison**, vous la rendre — là encore, votre propriétaire peut exiger, au préalable, le paiement du loyer impayé et des dépenses raisonnables qu'il a engagées.

Si vous avez quitté votre maison sans avoir donné ni reçu d'avis ni conclu d'entente avec votre propriétaire, celui-ci pourrait penser que vous avez abandonné les lieux. Dans un tel cas, votre propriétaire peut agir à l'égard de votre maison comme il le ferait pour tout autre bien abandonné. Pour connaître les règles qui s'appliquent à votre maison dans une telle situation, consultez la section **Qu'arrive-t-il si je déménage sans avoir donné ni reçu d'avis, ni conclu d'entente?**, aux pages 4 à 6.

Que puis-je faire pour récupérer mes biens ?

Si votre propriétaire a pris possession de vos meubles et effets personnels en ayant suivi les dispositions légales énoncées dans la présente brochure, vous ne pouvez obliger votre propriétaire à vous les remettre. Cela dit, vous pouvez, dans une telle situation, essayer de vous entendre avec votre propriétaire pour récupérer vos biens.

Si, par contre, votre propriétaire prend possession de vos meubles et effets personnels ou les garde **sans avoir respecté la loi**, vous avez accès à un certain nombre de mesures. Vous pouvez appeler l'Unité des enquêtes et de l'application des mesures législatives (UEAML) du gouvernement de l'Ontario au **1-888-772-9277**. Ou vous pouvez appeler la police.

Vous pourriez aussi être en droit de prendre certaines mesures légales. Ainsi, selon les circonstances auxquelles vous faites face, vous pourriez :

- présenter une requête devant la Commission de la location immobilière pour forcer votre propriétaire à vous remettre vos biens ou à vous en rembourser la valeur,
- vous présenter devant un juge de paix et accuser votre propriétaire d'une infraction,
- intenter une poursuite devant les tribunaux pour forcer votre propriétaire à vous remettre vos biens ou à vous payer un certain montant pour les avoir pris.

NOTE *Ne menacez pas de porter une accusation criminelle. Et si une accusation a été portée, ne dites pas que vous la retirerez si vos biens vous sont remis. De telles menaces pourraient être considérées comme de l'« extorsion », une pratique illégale. Vous avez toutefois le droit de menacer votre propriétaire d'une poursuite judiciaire, de poursuivre votre propriétaire en justice ou de vous adresser, par requête, à la Commission.*

Chaque cas est un cas d'espèce. Si vous envisagez d'intenter une action contre votre propriétaire, vous avez intérêt à obtenir tout d'abord des conseils juridiques. Pour plus d'information à ce sujet, consultez la section qui suit.

Où puis-je obtenir des conseils juridiques ou plus d'information ?

Si vous désirez obtenir une assistance ou des conseils juridiques, vous pouvez communiquer avec un avocat ou une clinique juridique communautaire. Les cliniques juridiques communautaires offrent des conseils juridiques gratuits aux personnes à revenu modeste.

Pour trouver la **clinique juridique communautaire** de votre région, vous pouvez consulter votre annuaire téléphonique à la rubrique « Aide juridique » (*Legal Aid*). Vous pouvez également visiter le site web d'Aide juridique Ontario au <www.legalaid.on.ca> ou communiquer avec cet organisme par téléphone :

Sans frais, à l'extérieur de Toronto.....1-800-668-8258
À Toronto416-979-1446
ATS, sans frais1-866-641-8867
ATS, à Toronto.....416-598-8867

Vous pouvez communiquer avec la **Commission de la location immobilière** pour obtenir des formules de requête et des renseignements généraux sur les questions intéressant les propriétaires et les locataires. La Commission n'a pas le droit de vous donner de conseils juridiques.

L'adresse du site web de la Commission est <www.ltb.gov.on.ca>. Pour joindre la Commission par téléphone, composez **416-645-8080** ou **1-888-332-3234**.

L'Unité des enquêtes et de l'application des mesures législatives (UEAML) est un organisme gouvernemental ontarien mis sur pied pour aider à assurer que les propriétaires et les locataires se conforment à la Loi sur la location à usage d'habitation. Vous pouvez téléphoner à l'UEAML au **1-888-772-9277** ou visiter le site web de cet organisme au <www.mah.gov.on.ca/Page2248.aspx>.

Votre propriétaire peut-il prendre vos meubles et effets personnels?

Les renseignements présentés dans la présente publication sont à caractère général. Cette publication ne saurait remplacer des conseils juridiques propres à votre situation.

Rédaction, édition, traduction et publication :

CLEO (Community Legal Education Ontario /
Éducation juridique communautaire Ontario)

Collaboration :

Les cliniques juridiques communautaires de l'Ontario

Financement :

Aide juridique Ontario et le ministère de la Justice du Canada

La présente brochure fait partie d'une série de publications sur le droit de la location immobilière. CLEO offre également des publications gratuites dans d'autres domaines du droit.

Nous révisons fréquemment nos publications pour nous assurer qu'elles tiennent compte des changements apportés à la loi. Notre Liste des publications périmées vous indique quelles publications sont dépassées et devraient être jetées ou retirées de la circulation.

Pour obtenir une copie de notre Bon de commande ou la Liste des publications périmées, visitez notre site web à www.cleo.on.ca ou composez le **416-408-4420, poste 33**.



CLEO

Community Legal Education Ontario
Éducation juridique communautaire Ontario