

Les maisons de soins

Une maison de soins est un lieu où vous êtes locataire et où vous recevez des soins de santé, des soins auxiliaires ou de l'aide dans l'accomplissement de vos activités de la vie quotidienne. Si vous habitez dans une maison de soins, vous êtes un(e) locataire et vous avez des droits en vertu de la Loi sur la location à usage d'habitation.



Si vous parlez français

Vous avez droit à ce que les services de la Commission de la location immobilière (CLI) vous soient fournis en français. En vertu de ce droit, entre autres : votre audience peut être tenue devant un membre de la CLI qui parle français ou vous avez accès aux services d'un interprète fourni et payé par la CLI. Vous pourriez également avoir droit à des services en français de la part d'autres organismes mentionnés dans la présente publication.

Table de matières

| | |
|---|-------------------------------|
| La présente publication s'adresse-t-elle à vous? | page suivante |
| Maisons de soins..... | 1 |
| Maisons de retraite..... | 3 |
| Trousse d'information sur la maison de soins | 4 |
| Conventions de location | 8 |
| Loyer et services | 15 |
| Expulsion..... | 18 |
| Règles relatives à la COVID-19 | 30 |
| Pour obtenir plus de renseignements | 31 |

La présente publication s'adresse-t-elle à vous?

La présente publication porte sur les droits détenus par les 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.

Toutefois, 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 activités 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 cleo.on.ca/roommates (en anglais seulement). Cet outil vous aidera à déterminer si la LLUH s'applique à votre situation.

Si votre logement n'est pas couvert par la LLUH, la présente publication ne vous concerne pas. Si vous avez des doutes à ce sujet, allez à la [page 31](#) et vérifiez où vous pouvez obtenir des conseils juridiques.

III Maisons de soins

Une maison de soins est une maison où vous êtes locataire et où vous recevez des services de soins. Voici quelques exemples de tels services :

- soins infirmiers;
- administration de médicaments sur ordonnance;
- services d'intervention d'urgence;
- aide aux déplacements d'un endroit à un autre;
- soins liés à l'incontinence;
- aide à l'accomplissement des activités de la vie quotidienne, au nombre desquelles : la prise des repas, le bain, l'habillage et l'hygiène personnelle.

Les repas, des services d'entretien ménager et des activités récréatives peuvent vous être offerts à l'endroit où vous vivez. Mais ce n'est pas parce que vous recevez de tels services que vous habitez dans une maison de soins. Une maison de soins doit offrir au moins un des services de soins énumérés plus haut. Pour que vous soyez locataire dans une maison de soins, il faut que la prestation de services de soins soit l'une des raisons pour lesquelles vous y avez emménagé.

Les endroits suivants qui offrent des services de soins ne sont **pas** des maisons de soins au sens de la Loi sur la location à usage d'habitation (LLUH) :

- les hôpitaux et;
- les maisons de soins de longue durée qui détiennent un permis, souvent appelées maisons de soins infirmiers. Elles sont couvertes par la Loi sur les foyers de soins de longue durée, qu'elles soient administrées par une société privée ou une entreprise sans but lucratif, une municipalité ou un conseil de bande.

Les locataires d'une maison de soins sont protégés par la LLUH. Bon nombre des droits des autres locataires leur sont également reconnus. Si vous habitez dans une maison de soins, vous avez le droit, comme tout autre locataire, de vivre dans une maison sécuritaire et bien entretenue.

Votre propriétaire ne peut pas obtenir votre expulsion sans motif. De plus, on ne peut pas, sans votre consentement, vous transférer à une autre chambre, à un autre appartement ou à une maison de soins de longue durée.

Par contre, certaines règles de droit s'appliquent exclusivement aux locataires des maisons de soins. La présente publication traite de ces règles de droit.

III Maisons de retraite

Une maison de retraite est un ensemble d'habitation dont les résidents sont des locataires, et où sont réunies les conditions suivantes :

- la plupart des résidents sont âgés de 65 ans ou plus;
- il se trouve normalement au moins 6 résidents qui ne sont pas liés au propriétaire et;
- au moins 2 services de soins sont mis à la disposition des résidents.

Toutes les maisons de retraite qui offrent des services de soins sont aussi des maisons de soins, de sorte que l'information de la présente ressource leur est également applicable.

Cela dit, les maisons de retraite sont régies tant par la Loi sur les maisons de retraite que par la Loi sur la location à usage d'habitation. En conséquence, les maisons de retraite sont assujetties à des règles et à des normes qui ne sont pas expliquées dans la présente publication. Le régime des maisons de retraite prévoit entre autres les réalités suivantes : des normes en matière de soins et de sécurité; une « Déclaration des droits » des locataires; et un organisme particulier qui reçoit les plaintes et fait exécuter les dispositions législatives applicables. Pour plus d'information à ce sujet, allez à acelaw.ca et cliquez sur **En FRANÇAIS**.

Plusieurs des règles spéciales visant les maisons de retraite revêtent une grande importance. L'obligation suivante, qui ne s'applique pas aux résidents, est de ce nombre : quiconque soupçonne que des mauvais traitements sont infligés à une résidente ou à un résident est tenu de le rapporter. Pour plus d'information à ce sujet, prenez connaissance de la ressource de CLEO intitulée **Maltraiter une personne âgée : Le crime caché**. Le site web Justice pas-à-pas de CLEO contient aussi des renseignements sur la maltraitance des personnes âgées.

III **Trousse d'information sur la maison de soins**

Sauf si vous vivez dans une maison pour adultes ayant des déficiences sur le plan du développement ou une maladie mentale grave, le propriétaire doit vous remettre une Trousse d'information sur la maison de soins avant que vous signiez une convention de location. Certains propriétaires pourraient appeler la Trousse d'information une « CHIP » (pour Care Home Information Package).

La Trousse d'information contient des renseignements dont vous devez prendre connaissance avant de signer une convention de location. Il s'agit de renseignements importants. Ils peuvent vous aider à décider si vous voulez habiter dans la maison de soins.

La Trousse d'information doit décrire les services pour lesquels vous payerez. Vous pourriez, par exemple, vous demander : quels types de soins infirmiers sont compris dans les services; quelle quantité de soins est fournie; et quels services commandent un supplément.

La Trousse d'information est également utile si vous habitez déjà dans une maison de soins. Elle pourrait, par exemple, vous aider à faire un choix, si des services sont facultatifs, ou vous indiquer la procédure à suivre pour déposer une plainte.

Quels renseignements trouve-t-on dans une Trousse d'information?

La Trousse d'information contient les renseignements suivants :

- les différents types de logement offerts dans la maison de soins, et leurs prix respectifs;
- les différents blocs de services de soins offerts dans la maison de soins, et leurs prix respectifs;
- les services facultatifs offerts, et leurs prix respectifs;
- le nombre minimal d'employés devant se trouver dans la maison en tout temps;
- les conditions de qualification des employés.

La Trousse d'information comprend également des renseignements sur les éléments de sécurité de la maison de soins et vous indique, par exemple, s'il y a un système d'extincteurs automatiques à eau. Elle doit aussi vous indiquer si des mesures sont en place pour permettre des interventions dans des cas d'urgence personnelle — par exemple : un système utilisant une sonnette d'appel — et la façon dont ces mesures fonctionnent. Si la maison n'offre pas de telles mesures, la Trousse d'information doit l'indiquer.

La Trousse d'information vous indique également si la maison de soins a une procédure de traitement des plaintes et, le cas échéant, la marche à suivre pour présenter une plainte et si vous pouvez porter une décision en appel.

Si votre maison de soins est une maison de retraite, votre trousse d'information doit également comprendre d'autres renseignements, par exemple :

- le nombre de membres du personnel qui sont de service la nuit;
- la déclaration des droits des résidents de la maison de retraite;
- des renseignements sur les propriétaires de la maison;
- des renseignements sur le conseil des résidents;

- la façon dont la maison aide les résidents à déménager dans des maisons de soins de longue durée ou d'autres lieux d'habitation.

Quels renseignements sont absents de la Trousse d'information?

Les renseignements suivants n'ont pas obligatoirement à se retrouver dans la Trousse d'information :

- le logement locatif dans lequel vous vivrez;
- le loyer que vous avez accepté de payer;
- les services que vous avez accepté de payer.

Ces éléments d'information devraient figurer dans une convention de location distincte.

Comment faire pour obtenir une Trousse d'information sur une maison de soins?

Demandez-en une au propriétaire. Si vous songez à emménager dans une maison de soins ou que vous habitez déjà dans une telle maison, le propriétaire est tenu de vous remettre une Trousse d'information à son sujet.

Que puis-je faire si le propriétaire ne me remet pas de Trousse d'information?

Premièrement, demandez à un avocat ou à une clinique juridique communautaire si l'endroit où vous vivez ou la maison où vous pensez emménager est une maison de soins. Certains propriétaires ne veulent pas que leurs locataires sachent qu'ils habitent dans une maison de soins. Pour savoir comment contacter une clinique juridique communautaire, consultez la section **Comment obtenir une assistance juridique** à la [page 31](#).

Si vous habitez effectivement dans une maison de soins, votre propriétaire n'a pas le droit d'augmenter votre loyer ni le coût de vos services à moins que vous n'ayez obtenu une Trousse d'information.

Si votre propriétaire persiste à ne pas vous remettre de Trousse d'information, vous pouvez demander l'aide d'un avocat ou d'une clinique juridique communautaire.

III Conventions de location

Tout propriétaire d'une maison de soins est tenu de remettre à chaque locataire une convention de location écrite. Cette convention est quelquefois désignée

par le mot « bail ». Une convention de location est un contrat qui vous donne le droit de vivre à un endroit donné.

Que devrais-je faire avant de signer une convention de location?

Avant de signer ce contrat, prenez soin de bien lire la convention de location ainsi que la Trousse d'information sur la maison de soins. Si vous avez des questions sur le contenu de la Trousse d'information ou de la convention de location, il est important que vous obteniez des conseils juridiques. Un avocat ou une clinique juridique communautaire peut vous aider à décider si vous devez signer la convention telle quelle ou tenter d'abord d'en modifier certaines dispositions ou conditions.

Est-ce que je peux revenir sur ma décision si j'ai déjà signé une convention de location?

Oui. Vous avez 5 jours pour annuler la convention de location. Si c'est ce que vous souhaitez, vous devez communiquer cette intention par écrit au propriétaire dans les 5 jours de la signature. Si vous souhaitez annuler la convention de location mais que le délai de 5 jours est écoulé, il est important que vous obteniez une assistance juridique immédiatement.

Vous pouvez également résilier votre convention de location en tout temps. Pour ce faire, vous devez remettre un avis écrit de votre intention à votre propriétaire 30 jours avant la date de résiliation choisie. Aux pages 13 et 14, vous trouverez plus d'information sur les déménagements.

J'habite déjà dans une maison de soins. Est-ce que je dois signer une convention de location?

Oui. Si vous ne détenez pas déjà une convention écrite, vous devez en signer une. Mais si la convention écrite diffère de votre entente actuelle, vous n'êtes pas tenu(e) d'accepter les changements qu'elle prévoit.

Par exemple, vous n'êtes pas obligé(e) d'accepter de nouveaux règlements de la maison ou un montant de loyer différent.

Avant de signer, demandez à votre propriétaire de modifier la convention pour qu'elle corresponde à l'entente que vous aviez déjà.

Si la convention que vous présente votre propriétaire comporte des dispositions que vous n'aimez pas, ou concernant lesquelles vous avez des questions, il est important de vous faire conseiller sur vos droits.

Mon propriétaire ne veut pas me remettre une convention de location écrite. Que devrais-je faire?

Il se peut que votre propriétaire ne veuille pas vous remettre de convention de location. Certains propriétaires oseront même dire que votre situation n'est pas visée par les règles de droit qui protègent les locataires. Ne vous satisfaites pas des déclarations de votre propriétaire.

Vous pouvez vous informer de vos droits en communiquant avec un avocat ou une clinique juridique communautaire. Avec l'aide des personnes consultées, vous pourrez peut-être amener votre propriétaire à vous remettre une convention de location écrite.

Que trouve-t-on dans une convention de location?

La convention de location écrite doit inclure les dispositions suivantes :

- le montant de votre loyer, sans les services et les repas;
- le moment auquel vous devez payer votre loyer — par exemple, si vous devez le payer à la semaine ou au mois;

- la liste de tous les services de soins et de tous les repas pour lesquels vous devez payer, et le prix de chacun de ces services et repas;
- le nom légal et l'adresse de votre propriétaire;
- la date à laquelle la location débutera;
- une déclaration indiquant que vous avez le droit de discuter de la convention avec quiconque, et d'annuler la convention dans un délai de 5 jours.

La convention de location peut inclure d'autres dispositions dont vous et votre propriétaire convenez.

Par exemple :

- les règlements de la maison, dans la mesure où ils ne vous privent pas des droits que la loi vous accorde en tant que locataire;
- les restrictions relatives à la location de votre chambre à quelqu'un d'autre.

Votre convention de location peut également prévoir que votre propriétaire peut entrer dans votre chambre ou votre appartement pour faire du ménage, faire des réparations ou vérifier votre état de santé. Si vous acceptez qu'une personne vienne vérifier votre état de santé, vous avez le droit de revenir sur cette décision à n'importe quel moment par la suite. Pour changer cet arrangement, vous remettez un avis écrit à votre propriétaire. Toutefois, si vous acceptez que votre propriétaire entre dans votre chambre ou votre

appartement pour d'autres raisons, vous ne pourrez pas revenir sur cette modalité ultérieurement, à moins que votre propriétaire n'accepte également de la changer.

Quels sont mes droits et mes obligations si je décide de déménager?

Vous pouvez résilier votre convention de location à tout moment, à la condition de donner l'avis prévu dans la loi. C'est le cas même si votre convention est d'une durée déterminée — par exemple, d'un an — et que la période n'est pas encore écoulée. De plus, la date de résiliation ne doit pas nécessairement coïncider avec le dernier jour du mois concerné. La résiliation peut prendre effet n'importe quel jour de ce mois.

Pour que l'avis soit valide, vous devez indiquer par écrit, à votre propriétaire, à quelle date vous voulez résilier votre location. À cette fin, vous avez avantage à utiliser le formulaire appelé **Avis de résiliation de la location donné par le locataire (Formulaire N9)**. Ce formulaire est disponible à la Commission de la location immobilière (CLI). Vous trouverez les coordonnées de la CLI à la [page 32](#).

Vous devez donner cet avis au propriétaire au moins 30 jours avant la date où vous voulez résilier votre location. Le lendemain du jour où vous avez donné l'avis au propriétaire est considéré comme le premier jour de cette période de 30 jours.

Si vous avez respecté les délais d'avis, vous n'êtes tenu(e) à aucun loyer après le jour où votre location prend fin. Si vous déménagez avant la date de résiliation et qu'un nouveau locataire loue votre logement avant la fin de votre période d'avis, le propriétaire ne peut vous demander de loyer pour les jours où le nouveau locataire a eu le droit d'habiter le logement.

Après que vous avez donné l'avis de résiliation de location prévu dans la loi, vous pouvez annuler les repas et les services avant la fin de votre location. Pour ce faire, il vous faut donner un avis de 10 jours à votre propriétaire. Après avoir donné l'avis, vous pouvez cesser de payer ces repas et services à la fin de la période d'avis de 10 jours.

Si vous décédez pendant que vous vivez dans une maison de soins et que vous n'avez pas donné d'avis pour mettre fin à votre location et à vos repas et services de soins avant votre décès, votre succession devra payer votre chambre pendant 30 jours après votre décès et vos repas et services de soins pendant 10 jours après votre décès.

III Loyer et services

Les règles sur l'augmentation du loyer diffèrent des règles sur l'augmentation du prix des repas et des services de soins.

Il se pourrait que vous ne fassiez qu'un versement chaque mois, mais que ce montant paie à la fois le loyer, les repas et les différents services. Votre convention de location devrait indiquer séparément, d'une part, le montant que vous avez convenu de payer pour les repas et les services de soins et, d'autre part, le montant versé pour le loyer.

Il est possible que d'autres services soient offerts à la maison de soins, mais qu'ils ne fassent pas partie de votre convention de location. Vous pouvez payer pour ces services lorsque vous en avez besoin.

Il se peut aussi que d'autres fournisseurs de services de votre communauté offrent des soins que vous recherchez. Votre propriétaire n'a pas le droit de faire obstacle à ce que vous trouviez et receviez des services de soins auprès de tout fournisseur de votre choix.

Quelles règles gouvernent l'augmentation du loyer?

En ce qui concerne l'augmentation du loyer, les maisons de soins sont assujetties aux mêmes règles que d'autres types de logement. Votre propriétaire doit vous donner un préavis écrit de 90 jours avant que votre loyer puisse augmenter.

Votre propriétaire peut augmenter votre loyer d'un montant que le gouvernement établit chaque année. Pour le déterminer, on applique ce qu'on appelle le « taux légal ». Pour l'année **2022**, le taux légal est de **1,2 %**. Pour l'année **2021**, il était de **0 %**. Pour l'année **2023**, il est de **2,5 %**.

Au plus tard le 31 août de chaque année, le gouvernement publie le taux légal qui sera en vigueur durant l'année civile suivante. Vous pouvez savoir quel est le taux légal en communiquant avec la Commission de la location immobilière (CLI). Vous trouverez les coordonnées de la CLI à la [page 32](#).

En règle générale, votre propriétaire ne peut augmenter votre loyer qu'une fois tous les 12 mois. Si votre propriétaire essaie d'augmenter votre loyer plus fréquemment, ou d'obtenir une augmentation qui soit supérieure au taux légal, prenez des mesures pour obtenir des conseils sur vos droits.

À quelle fréquence mon propriétaire peut-il augmenter le prix des repas et des services qu'il me fournit?

Contrairement au montant du loyer, le prix des services peut être augmenté plus d'une fois tous les 12 mois. Votre propriétaire peut augmenter ces prix à n'importe quel moment et de n'importe quel montant, à la condition de vous en aviser par écrit 90 jours à l'avance. Pour ce faire, il devrait utiliser un formulaire de la CLI appelé **Avis d'augmentation du loyer/du prix des services en matière de soins et des repas (Formulaire N3)**. Si votre propriétaire ne vous a pas donné de préavis convenable, vous n'êtes pas obligé(e) de payer l'augmentation.

Mais si votre convention de location fixe le prix de vos repas et de vos services pour une période donnée, votre propriétaire ne peut pas augmenter ces prix avant la fin de cette période. Tel est le cas, par exemple, si vous avez signé un bail d'un an qui fixe le prix des repas pour toute l'année.

Dans certains cas, le locataire accepte de payer pour certains services dans sa convention de location mais il devient incapable de se les payer par la suite. Le propriétaire peut alors tenter de mettre fin à ces services. Si cela vous arrive, il est important que vous obteniez des conseils juridiques.

Vous pouvez être expulsé(e) si vous ne payez pas votre loyer. Vous pouvez aussi être expulsé(e) parce que vous ne payez pas pour les repas et les services. Si votre propriétaire tente de vous expulser pour quelque motif que ce soit, essayez de vous faire conseiller sur vos droits. Agissez sans tarder.

Qu'arrive-t-il si mon propriétaire me dit que la pension où je vis est maintenant une maison de soins?

Comme des limites sont imposées quant à l'augmentation du prix des repas dans une pension et que de telles limites n'existent pas pour une maison de soins, certains propriétaires de pension pourraient prétendre que, dans les faits, ils exploitent une maison de soins. Soyez vigilant(e). Pour que la loi reconnaisse l'endroit où vous vivez comme une maison de soins, il faut que vous y obteniez un service de soins et que vous y ayez emménagé pour recevoir ce service.

Si vous n'êtes pas certain(e) de vivre dans une maison de soins, tentez d'obtenir des conseils juridiques.

III Expulsion

Certaines règles en matière d'expulsion s'appliquent uniquement aux locataires de maisons de soins.

Pour quels motifs un propriétaire peut-il expulser un locataire?

Que vous habitiez une maison de soins ou un logement d'un autre type, votre propriétaire peut obtenir votre expulsion pour des motifs déterminés. Au nombre de ceux-ci :

- vous ne payez pas votre loyer;
- vous payez souvent votre loyer en retard;
- vous commettez des actes illicites dans l'immeuble ou sur les terrains du propriétaire;
- en raison du nombre élevé de personnes vivant dans votre chambre ou votre logement, vous contrevenez à des normes relatives à la salubrité, à la sécurité ou à l'habitation;
- vous dérangez gravement votre propriétaire ou d'autres locataires;
- vous compromettez la sécurité d'autres personnes;
- vous causez des dommages à votre logement ou à une autre partie de l'immeuble.

Le propriétaire peut également expulser le locataire si le propriétaire a le projet de démolir ou de convertir l'immeuble ou d'y effectuer des réparations ou rénovations majeures. Cette affirmation vaut pour tous les locataires. Cela dit, si vous vivez dans une maison

de soins et que votre propriétaire projette de tels travaux, il doit d'abord essayer de vous trouver un autre lieu d'habitation convenable.

Quels motifs ne s'appliquent qu'aux locataires des maisons de soins?

Si vous êtes locataire dans une maison de soins, vous pouvez également être expulsé(e) pour l'un ou l'autre des motifs suivants :

- votre convention de location prévoit que vous occuperez les lieux pour une période déterminée, et cette période est écoulée ou;
- la maison de soins où vous vivez ne convient plus à vos besoins en soins.

Qu'arrive-t-il si ma convention de location a pris fin?

Pour que votre propriétaire puisse tenter de vous expulser parce que votre convention de location a pris fin, il faut que **les deux** conditions suivantes soient réunies :

- vous habitez dans une maison de soins pour une seule raison : obtenir certains services thérapeutiques ou de réadaptation dont votre propriétaire et vous-même avez convenu lorsque vous avez emménagé;

- votre propriétaire ne permet pas aux locataires qui habitent dans la maison de soins à une telle fin d'y demeurer plus de 4 ans.

Si vous payez au mois ou pour une plus longue période, votre propriétaire doit vous donner un avis écrit d'au moins 60 jours. Si vous payez à la semaine ou à la journée, votre propriétaire doit vous donner un avis écrit d'au moins 28 jours.

Dans ce cas précis, le propriétaire devrait utiliser le formulaire **Avis de résiliation de la location au terme (Formulaire N8)**.

De plus, la date de résiliation indiquée dans l'avis, qui est la date à laquelle votre propriétaire veut que vous déménagiez, doit être le dernier jour d'une période de location. Par exemple, si vous payez votre loyer le premier jour du mois, la date de résiliation doit être le dernier jour du mois. Si vous avez un bail d'un an, la date de résiliation doit être le dernier jour de votre bail.

Si vous ne déménagez pas, votre propriétaire n'a qu'un moyen de vous expulser : demander, par voie de requête, à la Commission de la location immobilière (CLI) de rendre une ordonnance d'expulsion contre vous. Vous avez le droit de contester cette requête et d'être entendu(e) par la CLI sur la question. Les coordonnées de la CLI se trouvent à la [page 32](#).

Comment mes besoins en soins peuvent-ils mener à mon expulsion?

Comme locataire dans une maison de soins, vous pouvez être expulsé(e) si vous n'avez plus besoin des soins que vous fournit votre propriétaire ou si vos besoins en soins sont plus importants que ce que peut vous fournir votre propriétaire. Cette procédure est parfois appelée « transfert », mais il s'agit bel et bien d'une expulsion.

Qu'arrive-t-il si mon propriétaire dit qu'il me faut plus de soins que la maison de soins est en mesure de me fournir?

Si c'est ce que votre propriétaire affirme, vous ne pouvez être expulsé(e) que dans le cas où votre propriétaire peut prouver, à la fois, **les deux** éléments suivants à la CLI :

- ses services de soins ne peuvent pas combler vos besoins, même en les ajoutant à d'autres services offerts dans votre communauté et;
- il existe un « autre logement convenable » pour vous.

Pourquoi les autres services communautaires sont-ils importants?

D'autres personnes ou organismes de votre communauté pourraient être en mesure de vous fournir les services de soins requis pendant que vous continuez de vivre dans votre maison actuelle. Si c'est le cas, votre propriétaire ne peut pas obtenir votre expulsion pour la seule raison qu'il ne peut pas satisfaire à vos besoins en soins.

Pour vous renseigner sur les services communautaires offerts, vous pouvez téléphoner aux Services de soutien à domicile et en milieu communautaire (SSDMC) de votre secteur. Pour trouver vos SSDMC, composez le **310-2222** (aucun code régional nécessaire) ou rendez-vous à healthcareathome.ca.

Certains de ces services sont offerts gratuitement ou ne vous coûtent presque rien. Ces services comprennent l'ergothérapie, la physiothérapie, le travail social, les soins infirmiers, les conseils en nutrition et les services de soins personnels requis.

Votre propriétaire ne peut habituellement pas empêcher ces fournisseurs de soins communautaires d'entrer dans votre logement. Cependant, le gouvernement pourrait lui ordonner d'interdire la maison de soins aux étrangers en raison d'une situation d'urgence, comme la pandémie de COVID-19.

Quand un autre logement est-il « convenable »?

La CLI doit décider si le logement proposé par votre propriétaire répondra mieux à vos besoins que votre maison actuelle. Vous pouvez plaider qu'un endroit n'est pas convenable pour vous si, selon le cas :

- les coûts y sont trop élevés soins ou;
- ce logement est situé trop loin de l'endroit où habitent votre famille ou vos amis;
- ce logement n'est pas physiquement accessible pour vous;
- cet endroit ne peut pas répondre à vos besoins en soins;
- il y a d'autres motifs pour lesquels vous ne voulez pas vivre à cet endroit.

Quand peut-on dire qu'un autre logement « existe » pour vous?

Votre propriétaire pourrait dire que vous avez besoin de vivre dans un centre de soins de longue durée, comme une maison de soins infirmiers. Mais ces établissements ne sont peut-être pas en mesure de vous accueillir.

Pour qu'il puisse être considéré qu'une place « existe » pour vous dans une maison de soins de longue durée, **tous** les 3 éléments suivants doivent être réunis :

- vous avez présenté une demande d'admission à une maison de soins de longue durée;
- des SSDMC ont décidé que vous y étiez admissible et;
- l'un des foyers que vous avez choisis vous a offert un lit, que vous pouvez occuper immédiatement.

Votre propriétaire n'est pas limité à prétendre que vous devriez vivre dans une maison de soins de longue durée : il pourrait faire valoir que d'autres maisons de soins conviennent mieux à vos besoins en soins. Là encore, pour que la maison de soins suggérée par le propriétaire soit considérée « exister » pour vous, il faut que vous y ayez présenté une demande et qu'on vous y ait accepté(e). Et pour que votre propriétaire puisse vous faire expulser, il faut que vous puissiez emménager au nouvel endroit le jour même où vous quittez l'endroit où vous vivez actuellement.

Quelle est la procédure d'expulsion?

Si votre propriétaire demande votre expulsion à la CLI, celle-ci vous enverra une copie de la requête en expulsion de même qu'un avis d'audience. Cet avis vous indique la date, l'heure et l'endroit de l'audience que tiendra la CLI. Les audiences ont lieu par vidéoconférence, sauf si vous demandez un format différent, comme une audience en personne, et que la CLI accède à votre demande.

La CLI doit vous envoyer les documents susmentionnés un certain nombre de jours avant l'audience. Le nombre de jours va de 5 à 30, selon le motif d'expulsion invoqué.

Pour plus de précisions sur la procédure d'expulsion, consultez la publication de CLEO intitulée **Comment s'opposer à une expulsion**. Pour consulter cette publication en ligne, allez à cleo.on.ca/fr. Pour savoir comment la commander, allez à la couverture arrière de la présente publication.

Justice pas-à-pas, un site web de CLEO, offre des outils pratiques, tels des formulaires et des listes de contrôle. En outre, ce site fournit des renseignements orientant ses utilisateurs vers des services sociaux et des services juridiques. Visitez justicepasapas.ca et, dans la section du droit du logement, consultez les renseignements sous la rubrique « Déménager d'un logement ».

La procédure d'expulsion est la même pour les locataires des maisons de soins que pour les autres locataires, à moins que le propriétaire ne tente d'expulser le locataire en raison des besoins en soins de celui-ci. La section suivante vous explique les différences entre les procédures en question.

Quelle est la procédure si mon propriétaire veut m'expulser en raison de mes besoins en soins?

Si votre propriétaire veut vous expulser en raison de vos besoins en soins, la procédure diffère un peu de la procédure d'expulsion ordinaire.

Pour ce type d'expulsion, votre propriétaire n'est pas tenu de vous remettre un Avis de résiliation de location, de sorte qu'il peut simplement présenter une requête à la CLI tout de suite. La CLI demeure tenue de vous remettre une copie de la requête et de l'avis d'audience au moins 30 jours avant la date d'audience.

Sauf si vous parvenez à une entente dans le cadre de la médiation, la CLI doit tenir une audience. Celle-ci a lieu même si vous n'avez pas demandé d'audience ou ne vous présentez pas à l'audience.

Si elle apprend que vous ne voulez pas déménager, la CLI a l'obligation de vous proposer, à vous et à votre propriétaire, de régler cette question par la médiation. La CLI prendra connaissance de votre opposition si vous lui indiquez par écrit que vous ne voulez pas déménager. La loi n'indique pas clairement par quels autres moyens la CLI pourrait être mise au courant de votre opposition. Par exemple, il est probablement suffisant de vous présenter à l'audience et de dire à la

CLI que vous ne voulez pas déménager. Par contre, il n'est pas certain qu'il suffise de le dire à quelqu'un du bureau de la CLI avant l'audience.

Si votre propriétaire ne participe pas à la médiation, la CLI peut rejeter sa requête.

Vous avez le droit de refuser la médiation. Vous pouvez simplement vous présenter à l'audience. Si vous acceptez de participer à une séance de médiation, le médiateur ne peut vous forcer à accepter quoi que ce soit.

Avant de participer à une médiation ou de vous présenter à une audience, essayez d'obtenir des conseils juridiques.

Lorsque vous assistez à une séance de médiation ou à une audience, vous pouvez être accompagné(e) d'un avocat ou parajuriste ou d'une autre personne qui soit en mesure de vous donner des conseils et de vous appuyer.

Pour plus de précisions sur la médiation, consultez la publication de CLEO intitulée **Comment s'opposer à une expulsion**. Pour consulter cette publication en ligne, allez à cleo.on.ca/fr. Pour savoir comment la commander, allez à la couverture arrière de la présente publication.

Justice pas-à-pas, un site web de CLEO, offre des outils pratiques, tels des formulaires et des listes de contrôle. En outre, ce site fournit des renseignements orientant ses utilisateurs vers des services sociaux et des services juridiques. Visitez justicepasapas.ca et, dans la section du droit du logement, consultez les renseignements sous la rubrique « Déménager d'un logement ».

Que puis-je faire si mon propriétaire menace de m'expulser?

Pour avoir le droit de vous expulser, pour quelque motif que ce soit, votre propriétaire doit présenter une requête à la CLI. Si votre propriétaire ne vous remet pas une copie d'une requête et d'un avis d'audience, il est possible qu'il ne fasse que vous menacer.

Il est illégal pour votre propriétaire de vous harceler ou de vous menacer. La loi lui interdit aussi de vous priver de repas ou de services de soins. Si vous croyez que votre propriétaire vous menace ou vous harcèle, vous pouvez présenter une requête à la CLI à cet égard. Mais essayez, à cette fin, d'obtenir l'assistance d'une personne qui connaît le droit.

III Règles relatives à la COVID-19

Durant la pandémie de COVID-19, le gouvernement de l'Ontario et les responsables de la santé publique ont établi certaines règles qui ont empêché des fournisseurs de services communautaires, des personnes soignantes, des membres de la famille, des amis et d'autres visiteurs de se rendre dans les maisons de soins, ou encore des règles strictes au sujet des personnes qui pouvaient s'y rendre et des précautions en matière de santé et de sécurité qu'elles devaient prendre.

On a aussi dit aux propriétaires qu'ils pouvaient établir des règles empêchant les résidents de sortir de chez eux ou de passer la nuit ailleurs et exigeant qu'ils se mettent en quarantaine à leur retour. Ces règles ont enlevé des droits aux locataires et ont donné de nouveaux pouvoirs aux propriétaires.

Certaines des règles ne s'appliquent plus ou ont été modifiées, mais la plupart des maisons de soins ont encore des règles particulières visant à protéger la santé et la sécurité des résidents et du personnel. Vous devriez vous renseigner sur ces règles et obtenir des conseils juridiques si vous pensez que les règles du propriétaire vous enlèvent des droits ou sont erronées pour d'autres motifs.

III Pour obtenir plus de renseignements

Comment obtenir une assistance juridique

Si vous avez besoin d'une assistance ou de conseils juridiques, vous pouvez communiquer avec un avocat ou une clinique juridique communautaire. Dans tout l'Ontario, des cliniques juridiques communautaires offrent une assistance juridique gratuite aux locataires dont le revenu est faible. Pour **trouver la clinique juridique communautaire la plus proche**, visitez le site web d'Aide juridique Ontario à legalaide.on.ca/fr/services/cliniques-juridiques. Vous pouvez aussi joindre Aide juridique Ontario en composant :

Sans frais.....**1-800-668-8258**

ATS (Service de relais Bell)

.....**1-800-855-0511**

De plus, il est possible que vous puissiez obtenir des conseils juridiques gratuits en appelant la ligne d'assistance de **Pro Bono Ontario**. Composez le **1-855-255-7256**.

Vous pouvez obtenir des renseignements auprès du Centre pour les droits à l'égalité au logement, au **1-800-263-1139** ou à equalityrights.org/cera.

Vous pouvez également consulter la publication de CLEO intitulée **Obtenir une assistance juridique : Un répertoire des cliniques juridiques communautaires de l'Ontario**. Pour la consulter sur le web, allez à cleo.on.ca/fr. Pour savoir comment la commander, allez à la couverture arrière de la présente publication.

À **Justice pas-à-pas**, un site web de CLEO, vous avez accès à des renseignements détaillés sur des problèmes juridiques courants. Parmi les domaines traités : le droit du logement. Visitez justicepasapas.ca.

Comment communiquer avec la Commission de la location immobilière (CLI)

Pour obtenir des renseignements généraux, vous pouvez communiquer avec la Commission de la location immobilière (CLI). La CLI n'a pas le droit de donner des conseils juridiques. Le numéro de téléphone de la CLI est le **1-888-332-3234** et son site web se trouve à tribunalsontario.ca/cli. Vous pouvez aussi lire la publication de la CLI intitulée **Règles applicables aux maisons de soins**.

Comment commander d'autres publications

La présente publication a été produite par CLEO. Nous avons plusieurs autres publications qui pourraient vous intéresser si vous vivez ou travaillez dans une maison de soins. Ces publications portent notamment sur les sujets suivants :

- les prestations d'invalidité du Régime de pensions du Canada (PPIRPC);
- le Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées (POSPH);
- les procurations;
- les droits des personnes qui vivent dans une maison de soins de longue durée;
- les Services de soutien à domicile et en milieu communautaire (SSDMC);
- les mauvais traitements infligés aux personnes âgées;
- l'expulsion et l'augmentation de loyer.

Vous pouvez lire et imprimer ces publications à partir de notre site web, ou vous pouvez les commander, le tout gratuitement. Les renseignements à cette fin figurent au dos de la présente publication.

Les renseignements de la présente publication sont à caractère général. Sa lecture ne saurait remplacer des conseils juridiques propres à votre situation.

Publication :

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

Financement :

Aide juridique Ontario
Ministère de la Justice du Canada

CLEO offre d'autres publications gratuites, tant en droit du logement qu'en ce qui concerne d'autres domaines du droit. Nous révisons nos publications régulièrement pour qu'elles rendent compte de l'évolution du droit. En consultant notre Liste des publications périmées, vous saurez quelles publications sont dépassées et doivent être jetées au rebut.

Pour commander ou consulter nos publications en ligne, visitez cleo.on.ca/fr.

À **Justice pas-à-pas**, un site web de CLEO, vous avez accès à des renseignements détaillés sur des problèmes juridiques courants. Parmi les domaines traités : le droit du logement. Visitez justicepasapas.ca.