



Les augmentations de loyer

Quel montant de loyer mon propriétaire peut-il demander au moment où j'emménage dans mon logement?

Il n'y a généralement pas de limite au montant de loyer que les propriétaires peuvent exiger lorsque le nouveau locataire emménage. Votre loyer de départ sera celui dont le ou la propriétaire et vous-même aurez convenu.

À quel moment mon propriétaire peut-il augmenter mon loyer?

Une fois que vous êtes installé(e) dans votre logement, votre propriétaire a l'obligation d'attendre au moins **12 mois** avant d'augmenter votre loyer. De même, il doit s'écouler au moins 12 mois entre chaque nouvelle augmentation.

Quel est le nombre de jours de préavis requis pour les augmentations de loyer?

Votre propriétaire doit vous donner un préavis écrit d'au moins **90 jours avant** d'augmenter votre loyer. Pour ce faire, il ou elle devrait utiliser un formulaire de préavis fourni par la Commission de la location immobilière (CLI). Dans le cas où votre propriétaire n'utilise pas le formulaire de la CLI, le préavis peut quand même être valide s'il comprend tous les renseignements qui figurent sur ce formulaire de la CLI.

Quel peut être le taux d'augmentation de mon loyer?

Dans la majorité des cas, votre propriétaire ne peut augmenter votre loyer qu'en respectant un pourcentage appelé « **taux légal** ». Le taux légal est le taux fixé chaque année par le gouvernement provincial. Pour l'année **2024**, le taux légal est de **2,5 %**. Le taux légal pour l'année 2023 était de 2,5 %.

Est-ce que le taux légal s'applique à tous les locataires?

Le taux légal ne s'applique pas aux types de logement suivants :

- un immeuble ou une nouvelle annexe que personne n'a habité le 15 novembre 2018 ou avant cette date;
- un logement autonome créé après le 15 novembre 2018 dans une maison qui comportait au plus deux logements à cette date ou avant cette date, si, selon le cas :
 - le propriétaire résidait dans la maison au moment où le logement a été habité pour la première fois;
 - le logement a été créé dans un espace qui n'était, jusque-là, pas fini.

Pour ces types de logement, le ou la propriétaire peut augmenter le loyer selon sa volonté. Toutefois, les règles concernant l'intervalle de 12 mois entre chaque augmentation et le préavis de 90 jours s'appliquent toujours.

Est-ce que mon propriétaire peut augmenter le loyer en appliquant un taux supérieur au taux légal?

Votre propriétaire peut demander à la CLI la permission d'augmenter le loyer en appliquant un taux supérieur au taux

légal. Mais votre propriétaire demeure tenu(e) de respecter l'intervalle de 12 mois entre chaque augmentation et de donner un préavis écrit de 90 jours. Ce type d'augmentation de loyer est parfois appelé une « **augmentation supérieure au taux légal** ».

Qu'arrive-t-il si mon propriétaire demande une augmentation supérieure au taux légal?

La CLI tiendra une audience avant de rendre une décision. L'audience est habituellement tenue par écrit ou par communication téléphonique ou vidéo. La CLI vous enverra une copie de la demande du propriétaire, accompagnée de renseignements sur la manière de participer à l'audience.

Vérifiez la demande pour voir si d'autres locataires de votre immeuble sont également visés. Vous pourriez avoir la possibilité de travailler ensemble pour vous opposer aux augmentations.

Quel est le taux d'augmentation que peut autoriser la CLI?

La CLI peut autoriser une augmentation allant jusqu'à 3 % au-dessus du taux légal pour une période allant jusqu'à trois années de suite, lorsque des dépenses relatives à un service de sécurité ou des dépenses en immobilisations ont été engagées. Les « dépenses en immobilisations » sont des dépenses engagées pour des réparations importantes, des rénovations, des remplacements ou des améliorations qui auront une durée de vie d'au moins 5 ans et qui ne font pas partie de l'entretien normal courant.

La CLI peut également autoriser toute augmentation de loyer en cas de hausse considérable des redevances et impôts municipaux.

Que puis-je faire si je pense avoir payé une augmentation de loyer illégale?

Vous pouvez vous adresser à la CLI pour demander un remboursement. Rendez-vous à tribunalsontario.ca/cli. Vous devez présenter votre demande dans l'année qui suit la date à laquelle votre propriétaire vous a réclamé un loyer illégal pour la première fois. Le **Parcours guidé T1 de CLEO** pourrait vous être utile pour remplir les formulaires dont vous avez besoin pour votre demande. Vous trouverez plus de renseignements à justicepasapas.ca/FormulaireT1.

Les règles relatives aux augmentations de loyer s'appliquent-elles à tous les locataires de l'Ontario?

La présente publication s'adresse aux locataires protégés par la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation (la « Loi »). Cette loi s'applique à la plupart des logements locatifs en Ontario.

Toutefois, certains logements locatifs ne sont **pas** protégés par la Loi. Par exemple, il se peut que vous ne soyez pas protégé(e) si vous vivez dans un logement saisonnier, si vous louez votre logement d'un autre locataire, ou si vous devez partager la cuisine ou la salle de bain avec votre propriétaire ou des membres de sa famille proche.

Si vous n'êtes pas protégé(e) par la Loi, votre propriétaire peut augmenter votre loyer autant qu'il le souhaite et quand il le souhaite, à moins que votre contrat de location ne l'interdise.

Si vous n'êtes pas sûr(e) si ces règles relatives au loyer s'appliquent à vous ou non, vous avez avantage à obtenir des conseils juridiques.

Comment puis-je obtenir une assistance juridique et d'autres renseignements?

Si vous avez un revenu peu élevé, votre clinique juridique communautaire peut vous aider. Pour trouver la clinique juridique de votre localité, communiquez avec Aide juridique Ontario en composant le **1 800 668-8258** ou en vous rendant à legalaid.on.ca/fr.

Pro Bono Ontario a mis en place une ligne d'assistance juridique au **1 855 255-7256**. Vous pouvez obtenir jusqu'à 30 minutes de conseils juridiques gratuits et de l'aide sur une question de logement. De façon générale, vous pouvez joindre la ligne d'assistance du lundi au vendredi, entre 9 h et 17 h.

Le Centre d'information juridique de l'Ontario offre une rencontre gratuite de 30 minutes avec un avocat à toute personne faisant face à un problème juridique en Ontario. Vous pouvez composer le **1 844 343-7462** pour parler avec un avocat au sujet de n'importe quel domaine du droit, en français ou en anglais. Il se peut que vous deviez laisser un message; un avocat vous rappellera.



Visitez justicepasapas.ca pour obtenir plus de renseignements sur les problèmes en droit du logement. Les renseignements de la présente publication sont à caractère général et sont destinés aux personnes qui résident en Ontario, au Canada. Ces renseignements ne doivent pas servir de conseils juridiques face à des problèmes juridiques particuliers.

Vous pourriez avoir droit à des services en français devant les tribunaux ou auprès d'organismes gouvernementaux. Visitez justicepasapas.ca/droits-linguistiques-des-francophones.