



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

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



Si vous parlez français

Il existe de nombreuses situations où vous avez droit à des services gouvernementaux et à des procédures judiciaires en français, comme la tenue d'une audience devant un décideur qui parle français.

Si vous avez un problème juridique, vous pouvez demander à des avocat(e)s ou à des intervenant(e)s d'une clinique juridique communautaire de vous informer de vos droits liés au fait de parler français.

Table des matières

La présente publication 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?	3
Qu'arrive-t-il si je suis expulsé(e) par la Commission de la location immobilière?	4
Qu'arrive-t-il si je déménage sans avoir donné ni reçu d'avis, ni conclu d'entente?.....	5
Qu'arrive-t-il si un locataire meurt?	7
Quels sont mes droits si j'habite une maison mobile ou une maison à bail foncier?	9
Qu'arrive-t-il si je ne peux récupérer tous mes effets en temps voulu?	12
Que puis-je faire pour récupérer mes biens?	13
Où puis-je obtenir des conseils juridiques ou plus d'information?	14

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.

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 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 justicepasapas.ca/logements-partages. Cet outil vous aidera à déterminer 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 publication ne s'applique pas à vous. Si vous avez des doutes à ce sujet, allez à la [page 14](#) et vérifiez où vous pouvez obtenir des conseils juridiques.

III 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 empêcher d'emporter vos meubles et effets personnels lorsque vous déménagez.

III 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 n'importe quel autre bien. 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
- vous déménagez sans avis ni entente

La présente publication 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 8](#).

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

Si vous déménagez 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 votre location.

Votre propriétaire pourrait garder vos biens, les vendre ou les mettre au rebut ou s'en débarrasser **sans délai**.

Par conséquent, prenez bien soin d'emporter tout ce qui vous appartient lorsque vous déménagez. 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 leur déménagement.

Conclure une entente avec votre propriétaire

Vous pouvez empêcher votre propriétaire de garder, de vendre ou de jeter immédiatement vos effets personnels en concluant une entente par écrit sur ce qu'il adviendra de vos biens. Vous devriez conclure cet accord avant de déménager.

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 8 h et 20 h.

La loi précise que votre propriétaire **doit** agir de la sorte.

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

Dans le contexte de logements à but non lucratif, il arrive que les locataires se voient accorder plus de 72 heures pour récupérer leurs meubles et effets personnels après une expulsion. Si votre logement est à but non lucratif, vérifiez votre convention de bail ou demandez à connaître la règle appliquée par le 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 ».

Si vous prévoyez vous absenter pour une longue période, faites en sorte que votre logement 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 (CLI) pour qu'elle rende une ordonnance mettant fin à votre location
- vous remettre, de même qu'à la CLI, un avis indiquant 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 inappropriés sur-le-champ. Quant aux autres biens, le propriétaire peut les garder, les vendre ou en disposer 30 jours après que la CLI 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 que vous 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.

Votre propriétaire peut vous faire payer des frais raisonnables de déménagement et d'entreposage de vos biens. Si vous deviez payer le loyer lorsque vous avez

déménagé, votre propriétaire peut vous réclamer le paiement du loyer impayé avant de vous permettre de récupérer 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 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 pour déplacer, garder ou vendre vos biens. S'il reste un montant une fois ces sommes soustraites, vous pouvez le réclamer en communiquant avec votre propriétaire dans les 6 mois, suivant :

- la date à laquelle la CLI a rendu l'ordonnance
- 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 CLI et lui demander que cette somme d'argent vous soit remise. Pour plus d'information, allez à la [page 14](#).

III 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 l'« exécuteur testamentaire » du locataire décédé prennent des arrangements à leur sujet.

L'exécuteur testamentaire 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 à sa guise des meubles et des effets personnels du locataire décédé.

Si le propriétaire vend les biens, il peut conserver, du produit de la vente, une somme d'argent suffisante pour couvrir tout loyer impayé et toute dépense engagée pour déplacer, garder ou vendre vos biens. S'il reste un montant, un membre de la famille ou l'exécuteur testamentaire 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 l'exécuteur testamentaire du défunt se présente dans les 6 mois pour les récupérer, le propriétaire est tenu de les lui remettre.

Le propriétaire et l'exécuteur testamentaire 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 particulières s'appliquent. Si telle est la situation dans votre affaire, ne manquez pas d'obtenir des conseils juridiques.

III 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 publication s'appliquent à vos biens personnels. Par contre, votre maison fait l'objet d'autres règles que celles-là si votre bail a pris fin à la suite, selon le cas :

- de la remise, par vous, d'un avis à votre propriétaire
- de la remise, par votre propriétaire, d'un avis à votre personne

- de la conclusion d'une entente entre vous et votre propriétaire
- du prononcé d'une ordonnance par 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. Cela dit, il peut, au préalable, exiger que vous lui remettiez 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 pour garder la maison mobile à votre place

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 5 à 8](#).

III Qu'arrive-t-il si je ne peux récupérer tous mes effets en temps voulu?

Certains locataires ne peuvent reprendre la totalité de leurs articles en temps voulu. Si vous prévoyez que vous ne pourrez rapporter tous vos biens dans le délai imparti, vous avez intérêt à en avertir votre propriétaire. Celui-ci acceptera peut-être de vous accorder un délai additionnel. Ou peut-être votre propriétaire acceptera-t-il de prendre d'autres arrangements – par exemple : entreposer vos biens pour vous quelque part dans l'immeuble ou à proximité de l'immeuble.

Si vous faites une demande à votre propriétaire, ou si vous convenez d'une mesure quelconque avec lui, vous agirez avec prudence en mettant cela par écrit. Si certaines de vos possessions ont une valeur particulière ou revêtent, pour vous, une importance qui ne serait pas évidente pour une autre personne, indiquez-le, là encore, par écrit au propriétaire.

Bien que vous n'ayez pas légalement droit à un délai additionnel, sachez que, selon certaines décisions judiciaires, les propriétaires demeurent tenus d'agir raisonnablement. Par conséquent, il pourra être avantageux, pour vous, de détenir la preuve que le propriétaire connaissait vos intentions et savait que vous ne vouliez pas abandonner vos possessions.

III Que puis-je faire pour récupérer mes biens?

Si votre propriétaire a pris possession de vos meubles et effets personnels en suivant les dispositions énoncées dans la présente publication, 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 communiquer avec l'Unité de l'application des mesures législatives en matière de logement locatif (UAML) du gouvernement de l'Ontario en composant **1 888 772-9277**. Ou vous pouvez appeler la police.

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

- présenter une requête devant la Commission de la location immobilière pour obliger 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 judiciaire pour obliger votre propriétaire à vous remettre vos biens ou à vous payer un certain montant pour les avoir pris.

Chaque cas est spécifique. Si vous envisagez de poursuivre en justice 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.

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

Des cliniques juridiques communautaires réparties dans tout l’Ontario offrent une aide juridique gratuite aux locataires à faibles revenus.

Pour trouver la clinique juridique communautaire de votre localité, vous pouvez vous rendre au site web d’Aide juridique Ontario, à legalaid.on.ca/fr, ou composer les numéros suivants :

Sans frais **1 800 668-8258**

ATS **711**

Vous pouvez aussi consulter la publication de CLEO intitulée **Obtenir une assistance juridique : Un répertoire des cliniques juridiques communautaires**

de l'Ontario. Pour la consulter en ligne, allez à cleo.on.ca/fr. Pour savoir comment la commander, allez à la page arrière de la présente publication.

Justice pas-à-pas, un site web de CLEO, vous donne accès à des renseignements sur des problèmes juridiques courants. L'approche de Justice pas-à-pas est une approche étape par étape. Au nombre des domaines traités : le droit du logement. Justice pas-à-pas 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 ou des services juridiques. Visitez justicepasapas.ca et, à la section **Droit du logement**, consultez la rubrique relative au déménagement d'un logement.

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

L'adresse du site web de la CLI est tribunalsontario.ca/cli. Pour joindre la CLI par téléphone, composez le **1 888 332-3234**. Les utilisateurs d'ATS (téléscripteurs) peuvent recourir sans frais au Service de relais Bell en composant le **1 866 607-1240**.

L'Unité de l'application des mesures législatives en matière de logement locatif est un organisme provincial 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'Unité en composant le **1 888 772-9277**, ou vous pouvez visiter le site web de cet organisme à ontario.ca/fr/page/regler-un-differend-avec-votre-locateur-ou-votre-locataire.

Ces renseignements sont d'ordre général pour les résidents de l'Ontario, au Canada. Il ne s'agit pas de conseils juridiques.

This publication is also available in English.

Vous pourriez avoir droit à des services en français du gouvernement et des fournisseurs désignés. Visitez justicepasapas.ca/droits-linguistiques-des-francophones.

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 qui traitent du droit du logement, ainsi que d'autres domaines du droit. Nous révisons nos publications régulièrement pour qu'elles tiennent compte des changements apportés à la loi. En consultant notre liste des publications périmées, vous saurez quelles publications ne sont plus à jour et doivent être retirées de la circulation. Pour commander ou consulter nos publications, visitez cleo.on.ca/fr.



CLEO | Décembre 2024