



Résiliation d'une convention de location

Quand peut-on résilier une convention de location?

La Loi sur la location à usage d'habitation définit les circonstances dans lesquelles une convention de location peut être résiliée et elle établit les exigences de préavis qui varient selon l'avis donné.

Comment peut-on résilier une convention de location?

- 1) Convention de résiliation;
- 2) Avis de résiliation donné par le locataire;
- 3) Avis de résiliation avant la fin du terme;
- 4) Avis de résiliation à la fin du terme.

CONVENTION DE RESILIATION

Un locateur et un locataire peuvent-ils accepter de mettre fin à une convention de location?

Un locateur et un locataire peuvent conclure un accord mutuel de résiliation d'une convention de location à tout moment pendant la location. Une convention de résiliation devrait être écrite et inclure ce qui suit :

- a) la date à laquelle la location prendra fin;
- b) une description des locaux loués (unité et adresse);
- c) la date à laquelle la convention est signée;
- d) la signature du locateur et de tous les locataires occupant le logement.

Un locateur ou un locataire peut utiliser le formulaire N11 de la Commission de la location immobilière. Si le locataire ne quitte pas les lieux dans les délais indiqués par l'avis, le locateur **doit** prendre des mesures dans les 30 jours après la date de résiliation précisée ou l'avis devient nul.

Une convention de résiliation est nulle si :

- elle est conclue au moment de conclure la convention de location;
- il s'agit d'une condition pour conclure la convention de location.

(Sauf si le logement appartient ou est administré par un établissement d'enseignement).

AVIS DE RESILIATION DE LA LOCATION DONNE PAR LE LOCATAIRE

Quelles sont les exigences pour un locataire qui remet un avis de résiliation au locateur?

Un locataire à la journée ou à la semaine est tenu de donner un préavis de 28 jours avant la fin de la période de location ou du terme. Pour tous les autres types de location, un locataire est tenu de donner un préavis de 60 jours avant la fin de la période de location ou du terme. Un avis de résiliation de la location donné par un locataire doit être fourni par écrit et il doit :

- a) indiquer le logement pour lequel l'avis est donné;
- b) indiquer la date à laquelle la location sera résiliée;
- c) être signé par la personne qui donne l'avis ou par son représentant.

Un locateur ou un locataire peut utiliser le formulaire N9 de la Commission de la location immobilière. Si le locataire ne quitte pas les lieux dans les délais indiqués par l'avis, le locateur **doit** prendre des mesures dans les 30 jours après la date de résiliation précisée ou l'avis devient nul.

L'avis de résiliation de la location donné par le locataire devient nul si :

- la convention de résiliation est conclue au moment de conclure la convention de location;
- il s'agit d'une condition pour conclure la convention de location.

Avis de résiliation de la location donné par le locataire par crainte de violence sexuelle ou familiale et de mauvais traitements

Si le locataire ou un enfant qui habite avec le locataire est victime de violence sexuelle ou familiale ou de mauvais traitements, le locataire peut donner un avis de résiliation de la location. La date de résiliation indiquée dans un tel avis est de 28 jours après la remise de l'avis au locateur (formulaire N15) et il n'est pas nécessaire que la date de résiliation tombe le dernier jour de la période de location. Toutefois, l'avis doit être accompagné d'une copie d'une ordonnance du tribunal (ordonnance restrictive ou engagement de ne pas troubler l'ordre public) ou d'une déclaration signée et datée (Déclaration du locataire sur la violence sexuelle ou familiale ou de mauvais traitements) stipulant que le locataire ou un enfant vivant dans le logement a subi des violences sexuelles ou familiales.

Pour en savoir davantage, veuillez passer en revue notre feuillet de renseignements de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation: Avis de résiliation de la location donné par le locataire par crainte de violence sexuelle ou familiale et de mauvais traitements (N15) à l'adresse suivante <https://landlordselfhelp.com/rta-fact-sheets/>

Comment un locateur peut-il faire appliquer une convention de résiliation ou un avis de résiliation par un locataire si celui-ci ne quitte pas le logement?

En vertu de l'article 77 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, un locateur peut, sans avis au locataire, déposer une demande auprès de la Commission de la location immobilière en utilisant le formulaire L3 lors de la réception de l'avis de résiliation donné par le locataire ou à la signature de la convention de résiliation, mais au plus tard 30 jours après la date de résiliation. La Commission peut alors émettre une ordonnance mettant fin à la location et expulsant le locataire.

AVIS DU LOCATEUR - RESILIATION AVANT LA FIN DE LA PERIODE

La *Loi sur la location à usage d'habitation* permet à un locateur de résilier une location avant la fin de la période prévue pour plusieurs raisons. La plupart des dispositions relatives à la résiliation avant la fin de la période de location donnent au locataire la possibilité d'éviter la résiliation en corrigeant le problème dans un délai précis. Un locateur peut résilier une location avant la fin de la période pour des motifs précis, notamment :

- le non-paiement du loyer;
- l'interférence avec la jouissance raisonnable ou avec le droit légal du propriétaire ou d'un autre locataire;
- le surpeuplement;
- des dommages indus;
- une atteinte à la sécurité;
- des actes illégaux.

REMARQUE: Si un locataire n'est pas d'accord avec les termes de l'avis, il n'est pas tenu de quitter le logement. Cela signifie que le locateur serait tenu de demander une audience d'expulsion et une ordonnance par l'intermédiaire de la Commission de la location immobilière.

Non-paiement du loyer

Un locateur peut émettre un avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer en utilisant le formulaire N4 si le locataire ne paie pas le loyer conformément à la convention de location. L'avis ne peut entrer en vigueur avant le 7^e jour pour une location quotidienne ou hebdomadaire ou le 14^e jour pour tous les autres types de conventions de location. L'avis doit préciser le montant du loyer en souffrance et le locataire peut éviter la résiliation en payant le loyer avant que l'avis n'entre en vigueur.

Remarque: L'article 83 (6) stipule si une audience est tenue à l'égard d'une requête présentée en vue d'obtenir une ordonnance d'expulsion du locataire qui est fondée sur un arriéré de loyer survenu en totalité ou en partie au cours de la période **qui commence le 17 mars 2020 et se termine à la date prescrite**, la Commission examine la question de savoir si le locateur a tenté de négocier un accord avec le locataire comprenant des conditions de paiement des arriérés de ce dernier. Les propriétaires doivent conserver tous les documents illustrant ou documentant leurs efforts pour négocier un plan de paiement ou un accord avec le locataire pour les arriérés de loyer.

Jouissance raisonnable ou intérêt légitime

Si la conduite d'un locataire, d'un autre occupant du logement ou d'une personne autorisée par le locataire à pénétrer dans l'ensemble d'habitation nuit considérablement à la jouissance raisonnable de l'ensemble d'habitation ou aux intérêts légitimes du locateur ou d'un autre locataire, un avis de résiliation peut être donné en utilisant le formulaire N5. Le locateur doit inclure les dates et les heures de l'occurrence des événements énumérés dans l'avis. L'avis ne peut entrer en vigueur moins de 20 jours après sa remise et il doit expliquer en détail les raisons de la résiliation et exiger que le locataire arrête l'activité ou corrige le problème énoncé dans l'avis dans les sept jours. L'avis devient nul si le locataire s'y conforme dans un délai de sept jours. Si un locataire annule l'avis en corrigeant le problème et que l'événement se reproduit dans les six mois suivant l'émission du premier formulaire N5, le locateur peut présenter un deuxième avis. Le deuxième avis ne doit pas entrer en vigueur moins de 14 jours après sa remise et le locataire n'a aucune possibilité de corriger le problème et d'annuler l'avis.

REMARQUE : Les locateurs qui résident dans un immeuble ne contenant pas plus de trois logements peuvent présenter un avis à un locataire en utilisant le formulaire N7. La date d'entrée en vigueur de la résiliation de la location précisée dans l'avis est d'au moins **10 jours** après sa remise et le locataire **ne** peut corriger le problème et annuler l'avis de résiliation.

Trop de personnes/surpeuplement

Si le nombre de personnes occupant un logement contrevient continuellement aux normes légales relatives à l'habitation, à la salubrité ou à la sécurité requis par la loi municipale, un avis de résiliation peut être donné en utilisant le formulaire N5. L'avis doit inclure le nom de la loi municipale ou du règlement qui établit le nombre maximal de personnes qui occupent le logement et le nombre maximal de personnes autorisées par la loi municipale. La date d'entrée en vigueur de résiliation ne doit pas être moins de 20 jours après la remise de l'avis; l'avis doit préciser les motifs de la résiliation; et il doit exiger que le locataire réduise dans les sept jours le nombre de personnes qui occupent le logement locatif de façon à se conformer aux normes légales relatives à l'habitation, à la salubrité ou à la sécurité. Si le locataire annule l'avis en corrigeant le problème et que l'événement se reproduit dans les six mois suivant l'émission du premier formulaire N5, le locateur peut présenter un deuxième avis. Le deuxième avis ne doit pas entrer en vigueur moins de 14 jours après sa remise et le locataire n'a aucune possibilité de corriger le problème et d'annuler l'avis.

Dommages indus

Si le locataire ou un autre occupant du logement locatif ou une personne à qui le locataire a autorisé l'accès à l'ensemble d'habitation cause **intentionnellement** ou par sa **négligence** des dommages indus au logement ou à l'ensemble d'habitation, le locateur peut donner un avis de résiliation en utilisant le formulaire N5. Le locateur doit inclure les dates et les heures de l'occurrence des événements énumérés dans l'avis. L'avis ne doit pas entrer en vigueur moins de 20 jours après sa remise, il doit préciser les motifs de la résiliation et informer le locataire qu'il est tenu de payer les frais raisonnables de réparation ou d'effectuer les réparations dans les sept jours. L'avis devient nul si le locataire s'y conforme dans un délai de sept jours. Si le locataire annule l'avis en corrigeant le problème et que l'événement se reproduit dans les six mois suivant l'émission du premier formulaire N5, le locateur peut présenter un deuxième avis. Le deuxième avis ne doit pas entrer en vigueur moins de 14 jours après sa remise et le locataire n'a aucune possibilité de corriger le problème et d'annuler l'avis.

REMARQUE : Si le locataire a délibérément endommagé un logement ou un ensemble d'habitation ou utilisé le logement ou l'ensemble d'habitation d'une manière incompatible avec son utilisation résidentielle, et qu'il a causé, ou qu'il pouvait raisonnablement s'attendre à causer des dommages, le propriétaire peut émettre un avis plus rapidement en utilisant le formulaire N7. La date de résiliation ne doit pas survenir moins de **10 jours** après celle de la remise de l'avis et ce dernier **ne donne pas** au locataire la possibilité de réparer les dommages et d'annuler l'avis de résiliation.

REMARQUE: Depuis le 1er septembre 2021, une modification à l'article 88.1 conformément au projet de loi 184 a élargi la définition des dommages pour permettre aux propriétaires de présenter des demandes à la CLI pour les déboursés en raison du comportement ou de la conduite du locataire qui entraîne des « dommages » monétaires. Par exemple, si un locataire déclenche malicieusement une alarme incendie et que les pompiers se rendent sur place et déterminent qu'il s'agit d'une fausse alarme, le propriétaire peut se voir facturer des centaines, voire des milliers de dollars. De même, si un locataire désactive un détecteur de fumée ou un détecteur de CO2 ou ouvre une porte coupe-feu, etc., le propriétaire peut être accusé en vertu de la *Loi sur les infractions provinciales* et condamné à une amende de montants similaires.

Atteinte à la sécurité

Si un acte ou une omission du locataire ou d'un autre occupant du logement ou d'une personne autorisée par le locataire à pénétrer dans l'ensemble d'habitation porte gravement atteinte à la sécurité d'une personne et que l'acte ou l'omission survient dans l'ensemble d'habitation, un avis de résiliation peut être donné en utilisant le formulaire N7. Le locateur doit inclure les dates et les heures de l'occurrence des événements énumérés dans l'avis. L'avis de résiliation ne peut entrer en vigueur moins de 10 jours après sa remise et il doit expliquer les raisons de la résiliation.

Acte illégal

Si le locataire commet un acte illégal ou exerce un commerce, une activité ou une occupation illégale ou s'il permet à une personne de le faire dans le logement ou dans l'ensemble d'habitation, le locateur peut donner un avis en utilisant le formulaire N6. Le locateur doit inclure les dates et les heures de l'occurrence des événements énumérés dans l'avis. L'avis de résiliation ne peut entrer en vigueur moins de 20 jours après sa remise et il doit expliquer les raisons de la résiliation. Un avis de résiliation peut entrer en vigueur moins de 10 jours après sa remise dans un cas de trafic d'une drogue illicite.

AVIS DU LOCATEUR - RESILIATION A LA FIN DE LA PERIODE OU DU TERME

Quand peut-on mettre fin à une location qui arrive à la fin de la période de location ou du terme?

La *Loi sur la location à usage d'habitation* permet à un locateur de résilier une location à la fin de la période de la location ou du terme pour des motifs précis, notamment pour :

- l'usage personnel du propriétaire;
- l'usage personnel d'un acheteur;
- la démolition, la réparation ou l'affectation à un autre usage;
- des retards de paiement persistants.

Utilisation de lieux pour l'usage personnel du locateur

Si le locateur, de bonne foi, désire reprendre possession du logement locatif afin qu'il soit occupé à des fins d'habitation pour lui-même, un conjoint, un enfant ou le père ou la mère du locateur ou de son conjoint ou d'une personne qui fournit ou qui fournira des services de soins au locateur, un avis de résiliation peut être donné en utilisant le formulaire N12. Le locateur doit fournir un avis d'au moins 60 jours et la résiliation doit tomber le jour où expire la période de location.

Le locataire qui reçoit un avis de résiliation de son locateur afin de reprendre possession du logement peut résilier la location à compter d'une date précisée antérieure à celle qui figure dans l'avis donné par le locateur. Le locataire peut résilier la location avant la date indiquée dans l'avis à condition qu'il donne au locateur au moins 10 jours d'avis de son intention de quitter le logement locatif.

Un locateur est tenu de verser au locataire l'équivalent d'un mois de loyer ou lui offre un autre logement locatif que le locataire juge acceptable s'il exige une résiliation de la location conformément à l'avis N12. L'indemnité doit être versée d'ici la date de résiliation indiquée dans l'avis.

Lors du dépôt d'une demande pour l'usage personnel du propriétaire, la déclaration ou l'affidavit **doit** être soumis avec la demande.

Utilisation de lieux pour l'usage personnel d'un acheteur

Lorsqu'une propriété est vendue et que l'acheteur exige la prise de possession des lieux pour son occupation ou l'occupation de son conjoint, de son enfant ou de son parent, et que **l'ensemble d'habitation ne compte pas plus de trois logements**, un avis de résiliation peut être donné par le locateur/vendeur au nom de l'acheteur en utilisant le formulaire N12.

Un locateur est tenu de verser au locataire l'équivalent d'un mois de loyer ou lui offre un autre logement locatif que le locataire juge acceptable s'il exige une résiliation de la location conformément à l'avis N12 au nom de l'acheteur. L'indemnité doit être versée d'ici la date de résiliation indiquée dans l'avis et payé par le propriétaire/vendeur qui donne l'avis.

Le locateur/vendeur doit fournir au moins 60 jours d'avis et la résiliation doit tomber le jour où expire la période de location. Le locateur/vendeur peut émettre un tel avis pourvu que :

- 1) le locateur ait conclu un **contrat ferme d'achat et de vente** afin de vendre l'ensemble d'habitation; **et**
- 2) l'acheteur, **de bonne foi**, désire prendre possession du logement locatif afin qu'il soit occupé à des fins d'habitation pour lui-même, le conjoint de l'acheteur, un enfant ou le père ou la mère

ou une personne qui fournit ou fournira des services de soins au locateur, au conjoint de l'acheteur, à un enfant ou au père ou à la mère de l'acheteur ou du conjoint de l'acheteur.

Lors du dépôt d'une demande pour l'usage personnel d'un acheteur, la déclaration ou l'affidavit **doit** être soumis avec la demande.

La démolition, la réparation et l'affecter à un autre usage

Si le locateur veut reprendre possession du logement locatif dans le but, selon le cas :

- a) de le démolir;
- b) de l'affecter à un autre usage que celui de local d'habitation;
- c) d'y effectuer des travaux de réparation ou de rénovation si importants qu'ils exigent un permis de construire et la libre possession du logement locatif.

Un avis de résiliation peut être émis en utilisant le Formulaire N13. La date de résiliation précisée dans l'avis doit être d'au moins 120 jours après sa remise et tomber le jour où expire une période de location ou, si celle-ci est à terme fixe, le jour de la fin de ce terme. Un locateur est tenu de verser au locataire l'équivalent d'un mois de loyer ou lui offre un autre logement locatif que le locataire juge acceptable s'il exige une résiliation de la location conformément à l'avis N13 lorsqu'il y a moins de 5 logements locatifs. L'indemnité doit être versée d'ici la date de résiliation indiquée dans l'avis.

L'avis, lorsqu'il est donné pour des réparations ou des rénovations si importants, doit informer le locataire qu'il peut, s'il le souhaite, exercer son droit de premier refus d'occuper les lieux une fois les travaux terminés. Le locataire doit aviser le locateur avant de quitter le logement qu'il a l'intention de relouer le logement une fois les réparations et les rénovations terminées. L'article 52 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* stipule que le locateur doit indemniser le locataire moyennant certaines conditions.

Le locataire qui reçoit un avis de résiliation pour démolition, affecter à un autre usage ou réparation peut, à tout moment avant la date de résiliation précisée dans l'avis du locateur, donner un avis de déménagement. La date d'entrée en vigueur de l'avis du locataire doit être d'au moins dix jours après la date de sa remise.

Lors du dépôt d'une demande pour usage personnel du propriétaire, usage personnel de l'acheteur ou démolition, affecter à un autre usage ou réparation, le propriétaire sera tenu de divulguer dans la demande L2 à la Commission de la location immobilière s'il a déjà donné un avis N12 ou N13 dans les deux (2) années de cette demande pour le même logement locatif ou un logement différent. Le non-respect de cette exigence entraînera le refus de la demande.

Requête d'un ancien locataire, avis donné de mauvaise foi

Selon l'article 57(3) si un propriétaire donne un avis fondé sur son usage personnel (article 48), sur l'usage personnel de l'acheteur (article 49) ou sur une démolition, un affecter à un autre usage ou une réparation (article 50), de mauvaise foi, un locataire peut déposer une requête alléguant une mauvaise foi et peut obtenir une ordonnance pour les éléments suivants :

1. Une ordonnance enjoignant au locateur de verser à l'ancien locataire une somme précisée pour tout ou partie du loyer plus élevé qu'il a payé ou paiera pendant l'année qui suit son départ du logement locatif.
 - 1.1 Une ordonnance enjoignant au locateur de verser à l'ancien locataire une somme précisée à titre d'indemnité générale, jusqu'à concurrence de l'équivalent de 12 mois du dernier loyer demandé à l'ancien

locataire. Une ordonnance peut être rendue en vertu de la présente disposition que l'ancien locataire ait engagé des dépenses réelles ou non ou qu'une ordonnance soit prise en vertu de la disposition 2 ou non.

1.2 Une ordonnance enjoignant au locateur de verser à l'ancien locataire une somme précisée pour les frais raisonnables, notamment ceux de déménagement et d'entreposage, qu'il a engagés ou engagera.

2. Une ordonnance de diminution de loyer.

3. Une ordonnance enjoignant au locateur de verser à la Commission une pénalité administrative qui ne dépasse pas le plus élevé de 10 000 \$ et de la compétence d'attribution de la Cour des petites créances.

4. Toute autre ordonnance que la Commission juge appropriée.

Retards de paiement persistants

Si le locataire a continuellement omis de payer son loyer à la date à laquelle il devient exigible et payable, un formulaire N8 peut être utilisé. La date de résiliation doit être d'au moins 28 jours après la remise par le locateur de l'avis si la location est à la journée ou à la semaine et d'au moins 60 jours pour les autres types de location. Dans tous les types de location, la date de résiliation doit tomber le dernier jour d'une période de location.

La Loi sur location à usage d'habitation autorise-t-elle la résiliation pour d'autres raisons?

La *Loi sur la location à usage d'habitation* stipule qu'un locateur peut déposer une requête en vue d'obtenir un règlement en matière de sous-location ou de cession de logement locatif afin d'expulser le locataire et l'occupant non autorisé.

Occupation non autorisée

Un locateur peut demander une ordonnance d'expulsion à la Commission de la location immobilière si le locataire transfère la location à une autre personne sans se conformer à la procédure de cession ou de sous-location établie par la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Le locateur peut demander une ordonnance d'expulsion de la personne non autorisée au plus tard 60 jours après la découverte d'une occupation non autorisée par le locateur en utilisant le formulaire A2.

Occupation après terme

Lorsque des locaux ont été sous-loués et que le sous-locataire continue d'occuper le logement après la fin de la sous-location, le locateur ou le locataire peut, dans les 60 jours suivant la fin de la sous-location, demander une ordonnance d'expulsion en utilisant le formulaire A2.

Les feuillets de renseignements de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation visent à aider les propriétaires à mieux comprendre leurs droits et leurs responsabilités. Ils ne visent pas à donner des conseils juridiques, mais à fournir des renseignements d'ordre général.