# Vendre un bien locatif

**Que devrait savoir un locateur avant de mettre en vente un bien locatif?**
Il peut être difficile de vendre un bien locatif lorsque celui-ci est habité par des locataires. Avant que le locateur mette en vente la propriété, il doit s'assurer qu'il comprenne bien les droits du locataire et ses obligations et responsabilités en matière de confidentialité et de garantie de maintien et dans quelles circonstances une convention de location peut être résiliée lorsque la propriété a été vendue.

*La Loi sur la location à usage d'habitation*, qui régit la plupart des conventions de location résidentielle en Ontario, traite de plusieurs questions liées à la location et à la vente d'un bien locatif. Incluant :

- L'entrée dans le logement pour le faire visiter à un acheteur potentiel;
- L'accès au logement aux fins d'évaluation, d'assurance, etc.;
- La résiliation d'une convention de location pour l'occupation de l'acheteur; et
- Les pénalités pour les résiliations de mauvaise foi lorsque l'acheteur n'a pas besoin d'occuper le logement.

**Quelles sont les règles régissant l'entrée dans un logement dans le but de le faire visiter par un acheteur éventuel?**
La *Loi sur la location à usage d'habitation* a établi des lignes directrices précises régissant l'entrée dans un logement dans le but d'en faire la visite avec un **acheteur éventuel**.

La *Loi sur la location à usage d'habitation* permet au locateur, à un courtier ou à un agent immobilier inscrit sous le régime de la *Loi de 2002 sur le courtage commercial et immobilier* d'entrer dans le logement afin de le faire visiter à un acheteur éventuel, conformément à un préavis écrit donné au locataire au moins 24 heures avant l'heure d'entrée. L'avis doit préciser le motif et le jour de l'entrée ainsi que l'heure d'entrée qui doit être comprise entre 8 h et 20 h (par exemple entre 14 h et 16 h). Ce laps de temps permettra au locateur d'avoir suffisamment de temps devant lui en cas de retard de l'acheteur.

**Le locateur doit-il être présent dans le logement avec l'acheteur éventuel?**
Le paragraphe 27 (2) de la *Loi sur la location à usage d'habitation* prévoit que le locateur n'est pas obligé d'être présent lors de la visite tant que: a) la visite est menée par un courtier ou un vendeur inscrit en vertu de la Loi de 2002 sur le courtage commercial et immobilier; b) le locateur a fourni une autorisation écrite au courtier ou au vendeur leur permettant d'examiner le logement.

**Que se passe-t-il si un évaluateur ou un assureur doit inspecter les lieux?**

Le locateur a également le droit de permettre à un créancier hypothécaire éventuel ou à un assureur d'examiner le logement. Les dispositions relatives à l'entrée dans le logement par le locateur ont été précisées précédemment et stipule qu'un avis écrit de 24 heures précisant le motif de la visite, le jour de l'entrée et l'heure d'entrée, qui doit être comprise entre 8 h et 20 h doit être remis au locataire.

**En plus de remettre en personne l'avis au locataire, comment un locateur peut-il remettre l'avis écrit afin d'entrer dans le logement?**

Le locateur peut remettre un préavis écrit de 24 heures au locataire en :

**a)** le laissant dans la boîte aux lettres où la personne reçoit ordinairement son courrier;
**b)** le glissant sous la porte du logement;
**c)** le donnant à une personne qui paraît majeure;
**d)** l'affichant sur la porte du locataire;
**e)** l'expédiant par la poste à la dernière adresse connue où la personne réside ou exerce ses activités commerciales;
**f)** ou en le lui envoyant par la poste ou messagerie tout en prévoyant du temps supplémentaire ; ou
**g)** par courriel si le locataire a accepté par écrit à être signifié par courriel.

**Remarque : seul le préavis de visite peut être affiché sur la porte ou envoyé par courriel. Si vous devez remettre un autre document à un locataire, vous ne pouvez pas l'afficher sur la porte du logement ou l'envoyer par courriel.**

**Un locateur est-il autorisé à résilier un contrat de location lorsqu'une propriété est vendue?**

Alors que les lois précédentes permettaient aux locateurs de résilier les conventions de location en fonction de la nécessité d'occuper la propriété, la procédure de résiliation et les modalités d'accès ont été modifiées lors de l'adoption de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires* en juin 1998. La *Loi sur la location à usage d'habitation* poursuit cette pratique et reconnaît un besoin supplémentaire.

Lorsqu'un locateur signe un contrat d'achat et de vente, il peut émettre un avis de résiliation au nom de l'acheteur à titre de mandataire. La loi définit clairement la raison pour laquelle une convention de location peut être résiliée lors de la vente d'une propriété, à savoir pour l'usage personnel de l'acheteur.

À compter du 21 juillet 2020, le propriétaire a l'obligation de payer au locataire un mois de loyer à titre de compensation, ou d'offrir au locataire une autre unité locative acceptable s'il signifie l'avis N12 au nom de l'acheteur. La compensation doit être payée avant la date de résiliation indiquée sur l'avis.

Pour plus de renseignements sur le contrat d'achat et de vente ou la convention de vente et pour vous assurer qu'ils sont valides, lisez la section Convention de vente de la Ligne directrice 12 sur le site web de la Commission de la location immobilière.
https://tribunalsontario.ca/cli/regles-directives-de-pratique-et-lignes-directrices/

À partir du 1er septembre 2021, lors du dépôt d'une requête pour l'usage personnel de l'acheteur, le propriétaire a l'obligation de divulguer dans la requête L2 à la Commission de la location immobilière s'il a déjà donné un avis N12 ou N13 dans les deux (2) ans suivant cette requête pour le même logement locatif ou un logement différent. Le non-respect de cette exigence entraînera le refus de la requête.

**Que signifie « usage personnel de l'acheteur »?**
La raison de la résiliation est similaire à celle utilisée pour l'usage personnel du locateur et cela signifie que l'acheteur peut présenter un avis de résiliation si, de bonne foi, il désire prendre possession de l'ensemble ou de l'habitation dans le but de l'occuper lui-même ou de le faire occuper par son conjoint, un de ses enfants ou son père ou sa mère, ou un enfant ou le père ou la mère de son conjoint ou si la personne qui reçoit les services de soins réside ou résidera dans l'immeuble où est situé le logement. L'acheteur sera tenu de fournir un affidavit ou une déclaration (s'il utilise le formulaire d'avis de résiliation de la location pour occupation du logement) indiquant son intention de résider dans le logement. L'affidavit ou la déclaration doit être soumis à la Commission de la location immobilière avec la requête.

**Un avis peut-il être donné si l'acheteur envisage de vivre dans la maison?**
La *Loi sur la location à usage d'habitation* reconnaît l'intention de l'acheteur d'occuper un logement lors de la vente d'un bien locatif et l'accepte comme motif valable de résiliation de la location dans certaines circonstances :

- la propriété doit contenir trois unités résidentielles ou moins;
- le propriétaire ou le vendeur a conclu un accord d'achat et de vente afin de vendre l'immeuble d'habitation;
- et l'acheteur désire, de bonne foi, prendre possession de l'ensemble de l'immeuble ou de l'habitation dans le but de l'occuper lui-même ou de le faire occuper par son conjoint, un de ses enfants ou son père ou sa mère, ou un enfant ou le père ou la mère de son conjoint ou si la personne qui reçoit les services de soins réside ou résidera dans l'immeuble où est située l'habitation.

**Le bail du locataire n'expire pas avant six mois. L'acheteur veut occuper les locaux, que peut-il faire?**
Si une convention de location écrite a été établie (bail), l'acheteur doit honorer cet accord et poursuivre la location jusqu'à l'expiration de cette convention, sauf si accord contraire. L'acheteur peut demander au locataire s'il est disposé à mettre fin prématurément et, le cas échéant, à conclure une convention de résiliation de bail (formulaire N11).

**Que faire si l'acheteur n'a pas l'intention d'occuper les lieux, mais désire trouver ses propres locataires?**
L'acheteur n'aurait **pas** de raison valable de résilier la location. La location se poursuivrait selon les mêmes modalités et conditions que celles initialement établies par le locateur ou vendeur sauf si l'acheteur avait l'intention d'occuper les locaux pour son usage personnel ou pour l'usage de son conjoint ou d'un enfant ou parent de l'un d'eux.

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.

**© Landlord's Self-Help Centre, 2022**

**www.landlordselfhelp.com**