



Si le locataire ne paie pas le loyer

Contenu de la présente brochure

La *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* permet l'expulsion du locataire qui n'a pas payé son loyer.

La présente brochure contient des renseignements sur le loyer et ce qui peut se produire s'il n'est pas payé. Elle n'est pas un sommaire complet de la loi et ne vise pas à fournir des avis juridiques.

Pour en savoir plus sur la loi, veuillez consulter la section **Renseignements supplémentaires** à la fin de la présente brochure.

Sujet	Voir la page
Le loyer	1
Que peut faire le locateur si le locataire ne paie pas le loyer? <ul style="list-style-type: none">• Donner au locataire un avis d'expulsion• Déposer une requête auprès de la Commission	3
Que peut faire le locataire si le locateur présente une requête à la Commission? <ul style="list-style-type: none">• Payer tout ce qu'il doit• Fixer un plan de paiement• Se présenter à l'audience	6
L'audience	8
Renseignements supplémentaires	9

Le loyer

La convention de location doit être claire

Le locateur qui consent à louer un logement à une personne doit lui préciser ce qui suit au sujet du paiement du loyer :

- le jour où le loyer est exigible;
- le mode de remise du loyer au locateur;
- les modes de paiement du loyer qui sont acceptables.

Paiement du loyer à temps

Il faut absolument payer le loyer à temps.

Le loyer est tardif s'il n'est pas payé au complet au plus tard à minuit le jour où il est exigible. Le locateur n'a pas à accepter un paiement partiel du loyer.

S'il accepte un paiement partiel, le locateur peut toujours prendre des mesures pour obtenir le reste du loyer dû, y compris signifier un avis demandant au locataire de payer le loyer dû ou de quitter le logement.

Remise du loyer

Dans la plupart des cas, le locataire doit remettre le loyer au lieu convenu ou fixé par le locateur.

Ceci pourrait comprendre la résidence ou le lieu d'affaires du locateur. Dans les grands édifices, on peut exiger que le locataire remette le loyer au concierge.

Si le locataire poste le loyer, il doit le faire assez longtemps à l'avance pour que le locateur le reçoive au plus tard à la date d'exigibilité. Le locataire doit prévoir au moins cinq jours pour la livraison.

Une fois que le mode de remise du loyer est fixé, il ne peut être modifié que si le locateur et le locataire y consentent.

Modes de paiement du loyer

Le locateur et le nouveau locataire qui concluent une convention de location discutent ordinairement du mode de paiement du loyer.

Le loyer est généralement payé en espèces ou par chèque. Dans le cas des espèces, le locataire devrait s'assurer d'obtenir un reçu de loyer du locateur.

Le locataire peut accepter de payer le loyer par chèques postdatés ou par paiements automatiques (par exemple, par prélèvement sur son compte bancaire ou par carte de crédit), mais le locateur ne peut pas l'exiger.

Une fois que le mode de paiement du loyer est fixé, il ne peut être modifié que si le locateur et le locataire y consentent.

Reçus de loyer

Le locateur doit remettre au locataire qui le demande un reçu pour chaque paiement de loyer, avance de loyer ou autre charge.

Le locateur doit aussi remettre un reçu à l'ancien locataire qui le demande dans les 12 mois de la fin de sa location.

Le reçu de loyer doit contenir les renseignements suivants :

- l'adresse du logement locatif;
 - le nom du locataire et le nom du locateur;
-

Reçus de loyer
(suite)

- le montant payé;
- la date où le paiement a été fait;
- le motif du paiement (arriéré, loyer, avance de loyer, etc.);
- la signature du locateur ou de son représentant.

Le locateur ne peut pas exiger de frais pour la remise du reçu.

Refus de payer le loyer en raison de problèmes d'entretien

Le locataire **ne doit pas** refuser de payer toute partie du loyer parce qu'il croit que l'entretien laisse à désirer ou qu'une réparation nécessaire n'a pas été exécutée. Il peut se voir expulsé s'il refuse de payer le loyer sans l'autorisation de la Commission.

Pour en savoir plus à ce sujet, consultez la brochure intitulée *Entretien et réparations*, qu'on peut obtenir auprès de la Commission.

Que peut faire le locateur si le locataire ne paie pas le loyer?

Options du locateur

Si le locataire ne paie pas son loyer :

- Le locateur peut lui remettre un avis exigeant qu'il paie le loyer dû ou qu'il déménage. S'il ne paie pas et ne déménage pas après avoir reçu l'avis, le locateur peut demander à la Commission de rendre une ordonnance d'expulsion du locataire **et** de recouvrement du loyer dû.

OU

- Le locateur peut demander à la Commission une ordonnance de recouvrement du loyer dû **seulement** et **ne pas** demander à la Commission d'ordonner l'expulsion du locataire.

Remise de l'avis d'expulsion au locataire

Le locateur peut remettre un avis d'expulsion au locataire

Le locateur peut demander au locataire qui ne paie pas le loyer en entier au plus tard à la fin du jour où il est exigible de payer sa dette ou de quitter le logement locatif.

Le locateur doit remettre au locataire un avis rédigé selon la formule intitulée **Avis de résiliation de la location avant le terme pour non-paiement du loyer (N4)**, qu'on peut obtenir auprès de la Commission.

Le locateur peut remettre un avis d'expulsion au locataire (suite)

Cet avis indique ce qui suit au locataire :

- le loyer qu'il doit selon le locateur;
- la date limite que le locateur fixe pour le paiement du loyer en souffrance (la « date de résiliation »);
- le fait que s'il ne paie pas le loyer ou ne déménage pas au plus tard à la date de résiliation précisée, le locateur peut demander à la Commission de l'expulser.

Si le locataire loue...	La date de résiliation doit tomber au moins...
Au jour ou à la semaine	7 jours après la remise de l'avis
Au mois ou selon un bail de plus d'un mois	14 jours après la remise de l'avis

L'avis est nul si le locataire paie

Si le locataire paie le loyer dû en entier **avant** que le locateur dépose une requête auprès de la Commission, l'avis de résiliation de la location N4 est nul et il n'a pas à déménager.

Pour annuler l'avis, le locataire doit payer ce qui suit :

- l'arriéré indiqué dans l'avis N4;
- tout autre paiement de loyer devenu exigible après la remise de l'avis.

Exemple : Le locataire n'a pas payé le loyer de mai et le locateur lui a remis un avis N4 indiquant le 4 juin comme date de résiliation. Si le locataire veut payer au locateur tout ce qu'il doit le 2 juin afin d'annuler l'avis, il doit payer le loyer de mai **et** de juin.

Dépôt d'une requête auprès de la Commission

Le locateur peut demander à la Commission d'expulser le locataire

Si le locataire ne paie pas le loyer dû en entier et qu'il ne déménage pas au plus tard à la date de résiliation indiquée dans l'avis, le locateur peut demander à la Commission une ordonnance qui :

- exige que le locataire paie sa dette en entier;
 - autorise l'expulsion du locataire, à moins qu'il annule l'ordonnance en payant sa dette en entier.
-

Le locateur peut demander à la Commission d'expulser le locataire
(suite)

Le locateur doit rédiger sa requête selon la formule appropriée, intitulée **Requête en expulsion d'un locataire pour non-paiement du loyer et en paiement de l'arriéré de loyer (L1)**, qu'on peut obtenir auprès de la Commission.

Remarque : Le premier jour où cette requête peut être déposée est le **lendemain** de la date de résiliation indiquée dans l'avis. Le locataire doit avoir la possession du logement au moment du dépôt de la requête.

Le locateur peut demander à la Commission le loyer dû seulement

Le locateur qui ne veut pas demander au locataire de déménager peut demander à la Commission une ordonnance exigeant qu'il paie sa dette **seulement**. Dans ce cas, le locateur **n'a pas** à remettre un avis de résiliation de la location.

Le locateur doit rédiger sa requête selon la formule intitulée **Requête en paiement de l'arriéré de loyer (L9)**, qu'on peut obtenir auprès de la Commission.

Remarque : Cette requête ne peut être déposée que si le locataire a toujours la possession du logement locatif.

La Commission organise une audience

Si le locateur dépose une requête auprès de la Commission, celle-ci organise une audience.

La Commission enverra au(x) locateur(s) et au(x) locataire(s) une copie de la requête et de l'avis d'audience qui indique le moment et le lieu où se tiendra l'audience.

Il importe que le locateur et le locataire se présentent à l'audience.

Que peut faire le locataire si le locateur présente une requête à la Commission?

Options du locataire

Si le locateur dépose une requête auprès de la Commission parce que le locataire n'a pas payé son loyer, celui-ci peut, selon le cas :

- payer tout ce qu'il doit;
 - fixer un plan de paiement avec le locateur et déposer une copie de la convention auprès de la Commission;
 - se présenter à l'audience.
-

Payer tout ce qui est dû

Si le locataire accepte le montant de la dette indiqué par le locateur, il peut le payer en entier avant que la Commission rende une ordonnance. (Elle rend ordinairement une ordonnance après avoir tenu une audience.)

Dans ce cas, le montant que le locataire doit payer comprend ce qui suit :

- le montant que le locateur réclame dans sa requête (y compris ses droits de requête de 1 0 \$);
- tout nouveau loyer devenu exigible après le dépôt de la requête.

Si le locateur demande...	Le locataire peut payer sa dette...
L'expulsion du locataire pour non-paiement du loyer (formule L1)	Au locateur directement ou à la Commission en fiducie
Le loyer que le locataire doit (formule L9)	Au locateur directement

Le locataire qui paie sa dette en entier au locateur devrait s'assurer de recevoir un reçu.

Une fois la dette payée en entier, le locataire devrait communiquer avec la Commission pour savoir si elle a annulé l'audience. Si l'audience n'a pas été annulée, le locataire doit se présenter à l'audience.

Si le locataire conteste le montant demandé par le locateur

Le locataire qui conteste le montant demandé par le locateur peut discuter avec celui-ci pour déterminer s'il accepte le montant que le locataire croit devoir.

Si le locateur n'est pas d'accord, le locataire devrait se présenter à l'audience pour expliquer pourquoi il conteste le montant que le locateur réclame dans sa requête.

Fixer un plan de paiement

Si le locateur présente une requête à la Commission et que le locataire ne peut pas payer tout ce qu'il doit immédiatement, il peut communiquer avec le locateur pour déterminer si celui-ci est disposé à fixer un plan de paiement.

Si le locataire et le locateur concluent un accord, l'un ou l'autre peut en déposer une copie auprès de la Commission avant l'audience. La Commission peut rendre une ordonnance fondée sur le plan de paiement convenu. Si la Commission rend une ordonnance, l'audience sera annulée.

Le locateur et le locataire peuvent utiliser la formule de **convention de paiement** de la Commission.

Si le locateur refuse de fixer un plan de paiement pour le locataire, ils doivent tous deux se présenter à l'audience.

Se présenter à l'audience Le locataire peut se présenter à l'audience pour contester la requête du locateur. L'avis d'audience que celui-ci lui a remis indique la date, l'heure et le lieu de l'audience.

Services de médiation La Commission offre des services de médiation au locateur et au locataire le jour de l'audience à la plupart des endroits où se tiennent des audiences.

Dans le cadre de la médiation, un médiateur de la Commission discute avec le locateur et le locataire pour déterminer s'ils peuvent conclure un accord pour régler une partie ou la totalité des questions soulevées dans la requête. Si toutes les questions sont réglées, l'audience n'est pas nécessaire.

La médiation est volontaire, ce qui signifie que le locateur et le locataire doivent y consentir pour que des discussions de médiation aient lieu.

Pour en savoir plus sur la médiation, consultez la brochure intitulée **La médiation par la Commission**, qu'on peut obtenir auprès de la Commission.

L'audience

Que fait le membre de la Commission? Un membre de la Commission est chargé de la procédure. Il écoute les deux parties et rend une décision au sujet de la requête et des autres questions soulevées pendant l'audience.

Pour en savoir plus sur le processus d'audience, consultez la brochure intitulée **Renseignements importants sur votre audience**, qu'on peut obtenir auprès de la Commission.

Que peut faire le locateur? Le locateur peut expliquer pourquoi la Commission devrait ordonner ce qu'il demande dans sa requête. Il peut notamment parler de ce qui suit :

- l'omission du locataire de payer le loyer;
- le montant que le locataire lui doit à son avis.

Le locateur peut aussi répondre aux autres questions que le locataire soulève pendant l'audience.

Que peut faire le locataire? Le locataire peut répondre aux questions soulevées dans la requête du locateur et expliquer pourquoi celui-ci ne devrait pas obtenir ce qu'il demande. Par exemple, le locataire peut contester le loyer qu'il doit au locateur selon celui-ci ou indiquer qu'il a besoin d'un délai additionnel pour payer le loyer.

Le locataire peut aussi soulever toute question qu'il pourrait soulever en déposant sa propre requête auprès de la Commission. Par exemple, il peut dire

Que peut faire le locataire?
(suite)

pendant l'audience qu'il est préoccupé par le délabrement, le harcèlement ou la légalité de son loyer. Si elle l'estime approprié, la Commission peut rendre une ordonnance pour régler ces questions.

La Commission incite le locataire à aviser son locateur, avant l'audience, s'il prévoit soulever pendant l'audience des questions concernant sa location. Il peut le faire par écrit ou en parler au locateur en personne ou au téléphone. Cela contribue à faire en sorte que l'audience se déroule sans problème. Cependant, le locataire n'est pas tenu d'aviser à l'avance son locateur de toute autre question qu'il souhaite soulever pendant l'audience.

Pour en savoir plus à ce sujet, consultez la brochure intitulée **Questions qu'un locataire peut soulever durant une audience relative à une requête du locateur pour le non-paiement du loyer (formule L1 ou L9)**, qu'on peut obtenir auprès de la Commission.

Le membre peut reporter ou refuser l'expulsion

Si le locateur demande l'expulsion du locataire, le membre examine tous les renseignements qu'ils ont présentés. Il décide s'il doit refuser l'expulsion (à condition que cela ne soit pas injuste pour le locateur). S'il décide que le locataire doit être expulsé, il détermine aussi s'il faut lui accorder plus de temps pour payer le montant dû ou déménager.

Renseignements supplémentaires

Publications connexes

La Commission offre aussi des brochures sur les sujets connexes suivants :

- Renseignements importants sur votre audience
- Questions qu'un locataire peut soulever durant une audience relative à une requête du locateur pour le non-paiement du loyer (formule L1 ou L9)
- Entretien et réparations
- La médiation par la Commission

Pour communiquer avec la Commission de la location immobilière

Cette brochure vous offre seulement des renseignements généraux. Pour de plus amples renseignements, ou pour obtenir des exemplaires de formules et de publications de la Commission, vous pouvez :

- consulter le site web de la Commission à l'adresse suivante: **tjso.ca/CLI**;
- communiquer avec la Commission, au **416-645-8080** ou sans frais au **1-888-332-3234**;
- visiter le bureau de la Commission de la location immobilière de votre région. Pour obtenir les adresses des bureaux de la Commission, veuillez consulter le site Web ou composer l'un des numéros indiqués ci-dessus.