



# Tribunaux de justice sociale Ontario

*Pour une justice accessible et équitable*

Commission de la location immobilière

## Formule N12

# Avis de résiliation de la location parce que le locateur, un acheteur ou un membre de la famille veut occuper le logement locatif

## Directives

- **Section A** : Quand utiliser cet avis ..... [p. 1](#)
- **Section B** : Renseignements sur l'indemnisation ..... [p. 1](#)
- **Section C** : Comment remplir cet avis ..... [p. 2](#)
- **Section D** : Comment donner cet avis à votre locataire ..... [p. 3](#)
- **Section E** : Que se passe-t-il une fois que vous avez donné cet avis ..... [p. 4](#)
- **Section F** : Que faire si vous avez des questions ..... [p. 4](#)

1<sup>er</sup> septembre 2017

Vous pouvez donner cet avis au locataire pour l'un des motifs suivants :

- **Motif n° 1** : Vous voulez occuper le logement locatif ou le faire occuper par un membre de votre famille immédiate, ou une personne qui vous fournit ou vous fournira ou qui fournit ou fournira à un membre de votre famille immédiate des services de soins et l'habiter pendant au moins un an.
- **Motif n° 2** : L'acheteur, un membre de sa famille immédiate ou une personne qui fournit ou fournira des services de soins à l'acheteur ou à un membre de sa famille immédiate veut occuper le logement locatif, et :
  - l'ensemble d'habitation compte d'au plus trois habitations, et
  - vous avez conclu une convention de vente de l'ensemble.

La remise de cet avis est la première étape à franchir en vue de l'expulsion d'un locataire pour les motifs qui précèdent. Consultez la [Section D](#) ci-après pour savoir ce qui se passe une fois que vous donnez cet avis à votre locataire.

Vous ne pouvez donner l'avis pour l'un ou l'autre de ces motifs si :

- l'ensemble d'habitation a été converti en condominium et le locataire occupait le logement locatif à la date de l'enregistrement de l'ensemble d'habitation comme condominium, l'ensemble d'habitation doit être converti en condominium et le locataire occupait le logement locatif à la date de conclusion de la convention de vente;
- l'ensemble d'habitation a été créé à la suite d'une disjonction et de locataire occupait le logement locatif à la date à laquelle le consentement à la disjonction a été donné en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*;
- l'ensemble d'habitation est une coopérative par action (même si le locateur ou l'acheteur a une convention de location ou d'occupation qui l'autorise à occuper le logement locatif). Vous pouvez cependant donner l'avis pour l'un de ces motifs si :
  - l'immeuble compte au plus quatre habitations;
  - le locateur ou un membre de sa famille immédiate occupait les lieux auparavant.

Si vous remettez cet avis pour le premier motif, vous devez verser au locataire l'équivalent d'un mois de loyer à titre d'indemnité ou lui offrir un autre logement locatif qu'il juge acceptable.

Si vous versez au locataire une indemnité, elle doit être versée d'ici la date de résiliation indiquée dans l'avis.

## SECTION

### C

## Comment remplir cet avis

Veillez lire les instructions qui suivent avant de remplir l'avis. Vous devez faire en sorte que celui-ci soit correct et complet, alors suivez les instructions soigneusement. Votre avis pourrait ne pas être valable et vous pourriez devoir tout recommencer si vous ne remplissez pas correctement la formule.

Dans la case **Destinataire**, inscrivez le nom du locataire à qui l'avis est destiné. Si plus d'un locataire habite dans le logement locatif, inscrivez le nom de chacun d'eux. Lorsqu'il y a un sous-locataire ou un cessionnaire, le nom de ces personnes doit figurer dans l'avis. Cependant, il n'est pas nécessaire d'inscrire le nom des autres occupants, par exemple des enfants ou des invités du locataire.

Dans la case **Expéditeur**, inscrivez votre nom. S'il y a plus d'un locateur, inscrivez le nom de chacun d'eux. Remarque : Vous pouvez seulement remettre cet avis si vous êtes un particulier. Une société propriétaire d'un logement locatif ne peut pas remettre un avis de résiliation pour ce motif.

Dans la case **Adresse du logement locatif**, inscrivez l'adresse complète du logement locatif, y compris le numéro de l'unité (ou de l'appartement ou du bureau) et le code postal.

### La date de résiliation

Inscrivez la date de résiliation. Celle-ci ne peut avoir lieu avant un délai de **60 jours** suivant la date de la remise de l'avis au locataire. En outre, la date doit tomber le jour où expire la période de location ou, si celle-ci est à terme fixe, le jour de ce terme.

Le locataire qui reçoit l'avis peut résilier la location à une date plus rapprochée en vous donnant un avis écrit d'au moins 10 jours.

Lorsque vous comptez les jours, n'incluez pas la date à laquelle vous donnez l'avis au locataire. Si vous l'envoyez **par télécopieur**, l'avis est réputé être donné à la date qui est imprimée sur la télécopie. Si vous l'envoyez **par messenger**, ajoutez un jour ouvrable pour la livraison et, si vous l'envoyez **par la poste**, ajoutez cinq jours pour la livraison.

### Exemple :

La location est au mois et le loyer est payé le premier de chaque mois. Si le locateur décide de donner l'avis au locataire le 1<sup>er</sup> août et qu'il remet cet avis au locataire en main propre, la date de résiliation indiquée ne peut survenir avant le 30 septembre (60 jours à compter du 1<sup>er</sup> août et la date doit tomber le jour où une période de location prend fin). Si le locateur

envoie l'avis au locataire par la poste le 1<sup>er</sup> août, la date la plus rapprochée que le locateur peut inscrire comme date de résiliation est le 31 octobre (60 jours à compter du 1<sup>er</sup> août + cinq jours pour l'envoi par la poste, et la date doit tomber le jour où la période de location prend fin).

**Motif de la résiliation :**

Ombrez complètement le cercle qui correspond au motif invoqué pour donner l'avis au locataire. Puis ombrez la case qui correspond à la personne qui a l'intention d'occuper le logement locatif.

**Signature :**

Si vous êtes le locateur, vous devez ombrer le cercle « Locateur ». Si vous êtes le représentant du locateur, vous devez ombrer le cercle « Représentant ». Inscrivez votre nom et numéro de téléphone, puis signez l'avis et inscrivez la date à laquelle vous signez l'avis.

**Renseignements sur le représentant (le cas échéant) :**

Si vous êtes le représentant du locateur, inscrivez votre nom et votre numéro de téléphone. Puis inscrivez votre nom, le nom de votre entreprise (s'il y a lieu), votre adresse postale, votre numéro de téléphone et votre numéro de télécopieur le cas échéant.

SECTION

**D**

**Comment donner cet avis à votre locataire**

Vous pouvez donner cet avis à votre locataire de l'une des façons suivantes :

- en le donnant en main propre au locataire ou à un adulte qui est dans le logement locatif;
- en le laissant dans la boîte aux lettres du locataire ou à l'endroit où il reçoit ordinairement son courrier;
- en le plaçant sous la porte du logement locatif ou dans la fente du courrier dans la porte;
- en l'envoyant par télécopieur au numéro de télécopieur professionnel du locataire ou à son numéro de télécopieur privé;
- en l'envoyant par messenger;
- en l'expédiant par la poste.

Vous ne pouvez donner l'avis au locataire en le plaçant sur la porte de son logement locatif.

SECTION  
E

## Que se passe-t-il une fois que vous avez donné cet avis

Il est important que vous conserviez une copie de l'avis que vous donnez à votre locataire.

Vous pouvez demander à la Commission de la location immobilière (Commission) de rendre une ordonnance de résiliation de la location dès la remise de l'avis au locataire.

À cette fin, vous devez obtenir une [Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire](#) (formule L2). Vous devrez aussi déposer une copie de l'[Avis de résiliation de la location au terme](#) (formule N12) que vous avez donné au locataire ainsi qu'un [Certificat de signification](#) indiquant à la Commission à quelle date et de quelle manière vous avez donné l'avis au locataire.

Vous devez présenter votre requête au plus tard 30 jours suivant la date de résiliation indiquée dans l'avis.

Vous pouvez vous procurer la formule de requête L2 et le Certificat de signification au bureau de la Commission le plus près de chez vous ou sur le site Web de la Commission à l'adresse [tjso.ca/cli](http://tjso.ca/cli).

SECTION  
F

## Que faire si vous avez des questions

Vous pouvez visiter le site Web de la CLI à : [tjso.ca/cli](http://tjso.ca/cli)

Vous pouvez appeler la CLI en composant le 416-645-8080 dans la région de Toronto, ou sans frais le 1-888-332-3234 de l'extérieur de Toronto, et parler à un de nos agents du service à la clientèle.

Des agents du service à la clientèle prendront vos appels du lundi au vendredi, sauf les jours fériés, de 8 h 30 à 17 h. Nos agents peuvent vous fournir des **renseignements** sur la *Loi sur la location à usage d'habitation*, mais non des conseils juridiques. Vous pouvez aussi tirer avantage de notre service de messages automatisés, accessible en tout temps aux mêmes numéros.