



Tribunaux de justice sociale Ontario

Pour une justice accessible et équitable

Commission de la location immobilière

Formule N13

Avis de résiliation de la location parce que le locateur veut démolir le logement locatif, y effectuer des réparations ou l'affecter à un autre usage

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. 4](#)
- **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. 5](#)

1^{er} septembre 2017

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

- **Motif n° 1** : Vous avez l'intention de démolir le logement locatif ou l'ensemble d'habitation.
- **Motif n° 2** : Les travaux de réparation ou de rénovation projetés sont si importants qu'ils nécessitent que le logement soit libre.
 - **Nota** : Si vous lui donnez l'avis pour cette raison, le locataire peut choisir de reprendre possession du logement locatif une fois les travaux achevés. Il doit cependant vous informer par écrit de son intention de reprendre possession du logement locatif avant de quitter celui-ci. Il doit en outre vous informer par écrit de tout changement d'adresse.
- **Motif n° 3** : Vous avez l'intention d'affecter le logement locatif ou l'ensemble d'habitation à un usage autre que résidentiel.

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 E](#) ci-après pour savoir ce qui se passe une fois que vous donnez cet avis à votre locataire.

Si le logement locatif est situé dans un ensemble d'habitation qui compte au moins cinq logements locatifs, vous pourriez être tenu de verser une indemnité au locataire.

- Si vous donnez l'avis parce que vous voulez **affecter à un autre usage ou démolir** le logement locatif ou l'ensemble d'habitation, vous devez verser au locataire une somme équivalant à trois mois de loyer ou lui offrir un autre logement locatif qu'il juge acceptable.
- Si vous donnez l'avis parce que vous voulez **réparer ou rénover** le logement locatif et que le locataire ne vous remet aucun avis écrit de son intention de reprendre possession du logement locatif une fois les travaux achevés, vous devez lui verser une somme équivalant à trois mois de loyer ou lui offrir un autre logement locatif qu'il juge acceptable.
- Si vous donnez l'avis parce que vous voulez **réparer ou rénover le logement locatif et que le locataire vous a donné un avis écrit de son intention de reprendre possession** du logement locatif une fois les travaux achevés, vous devez lui verser une somme équivalant à trois mois de loyer ou une somme égale au loyer de la durée des travaux effectués dans le logement, la moins élevée de ces sommes étant retenue.

- Si vous donnez l'avis parce que vous voulez affecter à un usage autre, démolir, réparer ou rénover un emplacement où est située une maison mobile ou une maison à bail foncier, vous devez verser au locataire une somme équivalant à une année de loyer ou 3 000 \$, la moins élevée de ces sommes étant retenue.

L'indemnité doit être versée au locataire d'ici la date de résiliation indiquée dans l'avis.

Exception : Vous n'êtes pas tenu d'indemniser le locataire si le logement locatif est situé dans un ensemble d'habitation qui compte moins de cinq logements locatifs, ou si vous donnez cet avis parce qu'une loi quelconque vous oblige à démolir ou à réparer le logement locatif ou l'ensemble d'habitation.

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.

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 **120 jours** suivant la date à laquelle le locateur a remis l'avis au locateur. 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.

Nota : Si le locataire habite dans un parc de maisons mobiles ou dans une zone résidentielle à baux fonciers et qu'il est propriétaire de la maison mobile ou de la maison à bail foncier, la date de résiliation ne peut avoir lieu avant un délai d'un an suivant la date de la remise de l'avis au locataire. En outre, la date de résiliation doit tomber le dernier jour de la période de location ou du terme fixe.

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 :

Le locateur a conclu une convention de location au mois avec un locataire. Il doit donner à ce dernier un avis d'au moins 120 jours et la date de résiliation doit tomber le dernier jour de la période de location ou le dernier jour du terme fixe. Si le locateur souhaite que le locataire quitte le logement locatif au plus tard le 31 août, il doit lui en donner avis en main propre au plus tard le 3 mai. Si le locateur choisit d'envoyer l'avis au locataire par la poste, il doit mettre celui-ci à la poste au plus tard le 28 avril.

Motif de la résiliation :

Ombrez complètement le cercle qui correspond au motif invoqué pour donner l'avis au locataire.

Explication des travaux prévus :

Décrivez en détails les travaux que vous prévoyez effectuer. Indiquez les dates, donnez une description des travaux qui seront effectués, etc. Soyez le plus précis possible. Si vous manquez d'espace, joignez des feuilles supplémentaires.

Permis nécessaires :

Ombrez le cercle pour indiquer si vous avez obtenu ou obtiendrez un ou des permis ou autres autorisations requis pour effectuer les travaux.

Si vous remettez l'avis parce que vous souhaitez affecter à un autre usage ou démolir le logement locatif ou l'ensemble d'habitation et qu'aucun permis ou autre autorisation n'est nécessaire, cochez la case appropriée dans la formule.

Nota : La Commission de la location immobilière (Commission) ne rendra une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire que si vous avez obtenu les permis ou les autorisations nécessaires. S'il n'est pas possible d'obtenir les permis ou autres autorisations avant que le logement soit libre, la Commission ne rendra une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire que si vous pouvez prouver que vous avez pris toutes les mesures raisonnables pour obtenir les permis ou les autorisations.

Signature :

Si vous êtes le locateur, ombrez la case intitulée « Locateur », puis signez la formule et inscrivez la date.

Si vous êtes un représentant du locateur, ombrez la case intitulée « Représentant », puis signez la formule et inscrivez la date.

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 location au terme](#) (formule N13) 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.

SECTION

F

Que faire si vous avez des questions

Vous pouvez visiter le site Web de la CLI à : 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.