



Tribunaux de justice sociale Ontario

Pour une justice accessible et équitable

Commission de la location immobilière

Formule N5

Avis de résiliation de la location en raison d'entrave à la jouissance raisonnable, de dommages ou de surpeuplement

Directives

- **Section A** : Quand utiliser cet avis [p. 1](#)
- **Section B** : Comment remplir cet avis..... [p. 2](#)
- **Section C** : Comment donner cet avis à votre locataire [p. 5](#)
- **Section D** : Que se passe-t-il une fois que vous avez donné cet avis..... [p. 5](#)
- **Section E** : Que faire si vous avez des questions [p. 6](#)

30 novembre 2015

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

- **Motif n° 1** : Le locataire, son invité ou un autre occupant du logement locatif a empêché de façon importante le locateur ou un autre locataire :
 - de jouir raisonnablement de l'ensemble d'habitation;
 - de jouir d'un autre droit, privilège ou intérêt légitime.

Si vous habitez dans le même immeuble que le locataire et que l'immeuble contient au plus trois logements locatifs, vous pouvez donner au locataire la formule N7, intitulée *Avis de résiliation de la location en raison d'entrave à la jouissance raisonnable, de dommages ou de surpeuplement*, au lieu de la formule N5. La formule N7 ne peut être annulée et elle est assortie d'un délai d'avis plus court.

- **Motif n° 2** : Le locataire, son invité ou un autre occupant du logement locatif a, intentionnellement ou par sa négligence, causé des dommages au logement locatif ou à l'ensemble d'habitation.
 - Si vous donnez l'avis pour cette raison et que vous croyez que vous pouvez prouver que les dommages ont été causés intentionnellement (autrement dit, la personne a causé les dommages délibérément), vous pouvez donner au locataire la formule N7, intitulée *Avis de résiliation de la location en raison d'entrave à la jouissance raisonnable, de dommages ou de surpeuplement*. Cette formule ne peut être annulée et elle est assortie d'un délai d'avis plus court.
 - Si vous n'êtes pas certain de pouvoir prouver à la Commission que les dommages ont été causés intentionnellement, vous devriez utiliser la **formule N5**.
- **Motif n° 3** : Le nombre de personnes habitant dans le logement locatif est supérieur au nombre permis par les normes relatives à la santé, à la sécurité ou à l'habitation.

La remise de cet avis est la première étape à franchir en vue de l'expulsion d'un locataire pour les motifs qui précèdent. Si le locataire ne met pas fin aux activités ou qu'il ne rectifie pas la situation décrits dans un délai de **sept jours** suivant la réception de la formule N5, à compter du huitième jour, vous pouvez déposer auprès de la Commission de la location immobilière (Commission) une requête demandant l'expulsion du locataire. Consultez la [Section D](#) ci-après pour savoir ce qui se passe une fois que vous donnez cet avis à votre locataire.

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

La date la plus rapprochée que vous pouvez inscrire dans ce champ variera selon qu'il s'agit du premier ou du deuxième avis que reçoit le locataire au cours des six derniers mois.

- S'il s'agit du premier *Avis de résiliation de la location* remis au locataire au cours des six derniers mois, la date de résiliation indiquée à la page 1 ne peut avoir lieu avant un délai de **20 jours** suivant la date de la remise de l'avis au locataire.
- S'il s'agit du deuxième *Avis de résiliation de la location* remis au locataire au cours des six derniers mois, la date de résiliation indiquée à la page 1 ne peut avoir lieu avant un délai de **14 jours** suivant la date de la remise de l'avis au locataire.

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 donne au locataire un premier avis de résiliation au cours des derniers six mois. S'il décide de donner l'avis au locataire en main propre le 15 novembre, le locateur peut inscrire le 5 décembre comme date de résiliation (20 jours après le 15 novembre). S'il a l'intention d'envoyer l'avis par la poste le 15 novembre, le locateur doit ajouter cinq jours civils,

ce qui porte la date de résiliation au 10 décembre (20 jours + cinq jours pour l'envoi par la poste).

Motifs de la résiliation de la location :

Ombrez complètement la case correspondant à chaque motif de l'avis donné au locataire. Ombrez ensuite le cercle pour indiquer s'il s'agit du premier ou du deuxième *Avis de résiliation de la location* donné au locataire au cours des six derniers mois.

S'il s'agit du premier avis de résiliation au cours des six derniers mois :

Motif n° 1 : S'il s'agit du **premier** *Avis de résiliation de la location* donné au locataire au cours des six derniers mois, le locataire dispose d'un délai de sept jours pour annuler l'avis et éviter l'expulsion en mettant fin aux activités ou en rectifiant la situation que vous décrivez à la page 2 dans la section *Motif(s) de l'avis*. Si le locataire ne met pas fin aux activités ni ne rectifie la situation que vous décrivez dans un délai de sept jours, dès le huitième jour suivant la date de remise de l'avis au locataire, vous pouvez déposer une requête auprès de la Commission demandant la résiliation de la location et l'expulsion du locataire.

Motif n° 2 : S'il s'agit du **premier** *Avis de résiliation de la location* donné au locataire au cours des six derniers mois, le locataire dispose d'un délai de sept jours pour annuler l'avis et éviter l'expulsion :

- soit en réparant le bien endommagé;
- soit en vous versant le coût estimatif de la réparation du bien endommagé;
- soit en remplaçant le bien endommagé si le réparer n'est pas raisonnable;
- soit en vous versant le coût estimatif du remplacement du bien endommagé.

Vous pouvez corriger la situation en :

indiquant la somme qu'il vous en coûtera pour réparer le bien endommagé ou, si le réparer n'est pas raisonnable, en indiquant la somme qu'il vous en coûtera pour remplacer le bien endommagé.

Si le locataire ne répare pas ni ne remplace le bien endommagé, ni ne vous verse le coût estimatif de la réparation ou du remplacement du bien endommagé dans un délai de sept jours, dès le huitième jour suivant la date de remise de l'avis au locataire, vous pouvez déposer une requête auprès de la Commission demandant la résiliation de la location et l'expulsion du locataire.

Motif n° 3 : S'il s'agit du **premier** *Avis de résiliation de la location* donné au locataire au cours des six derniers mois, le locataire dispose d'un délai de sept jours pour annuler l'avis et éviter l'expulsion en ramenant le nombre de personnes qui occupent le logement locatif au nombre de personnes que vous avez indiqué à la page 2 de l'avis. Si le locataire ne réduit pas le nombre de personnes qui occupent le logement locatif dans un délai de sept jours, dès le huitième jour suivant la date

de remise de l'avis au locataire, vous pouvez déposer une requête auprès de la Commission demandant la résiliation de la location et l'expulsion du locataire.

S'il s'agit du deuxième Avis de résiliation de la location au cours des six derniers mois :

S'il s'agit du **deuxième** *Avis de résiliation de la location* que vous donnez au locataire au cours des six derniers mois, le locataire ne peut annuler l'avis et vous pouvez déposer une requête auprès de la Commission demandant la résiliation de la location et l'expulsion du locataire dès que vous avez donné l'avis au locataire.

Explication des motifs du présent avis indiqués :

Vous devez remplir cette section de la formule qu'il s'agisse du premier ou du deuxième avis que vous donnez au locataire au cours des six derniers mois.

Dans l'espace prévu dans la formule, décrivez les actes du locataire, de son invité ou d'un autre occupant du logement locatif qui vous ont incité à donner l'avis au locataire. Soyez le plus précis possible. Indiquez, par exemple, si c'est le locataire, un autre occupant du logement ou un invité qui a été à l'origine du problème, en précisant les dates et heures auxquelles les événements sont survenus et ce qui s'est passé, qui était en cause, etc. Si vous manquez d'espace, joignez des feuilles supplémentaires.

Si vous donnez l'avis parce que le nombre de personnes occupant le logement locatif est supérieur au nombre de personnes permis par les normes relatives à la santé, à la sécurité ou à l'habitation, indiquez le titre de la loi ou du règlement qui stipule le nombre maximal, en indiquant aussi ce nombre. Vous pouvez vérifier auprès de la municipalité s'il existe un règlement à cet effet et, le cas échéant, le nombre de personnes autorisées à occuper le logement locatif.

S'il s'agit du premier *Avis de résiliation de la location* donné au locataire, vous devez aussi préciser dans des termes clairs ce que le locataire doit faire pour annuler l'avis.

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.

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.

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

S'il s'agit du premier *Avis de résiliation de la location en raison d'entrave à la jouissance raisonnable, de dommages ou de surpeuplement* et que le locataire rectifie la situation dans un délai de sept jours suivant la réception de l'avis, celui-ci devient nul et vous ne pouvez pas déposer auprès de la Commission de requête en expulsion du locataire.

Si le locataire n'annule pas l'avis dans un délai de sept jours suivant la réception de celui-ci, ou qu'il s'agit du deuxième *Avis de résiliation de la location en raison d'entrave à la jouissance raisonnable, de dommages ou de surpeuplement* donné au locataire, vous pouvez déposer auprès de la Commission une requête en expulsion du 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 en raison d'entrave à la jouissance raisonnable, de dommages ou de surpeuplement](#) (formule N5) 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

E

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.