

**Qu'est-ce
que l'avis
N14?**

L'avis N14 est une formule approuvée par la Commission que les locateurs peuvent remettre au conjoint d'un locataire, si ce locataire a quitté un logement locatif sans donner d'avis. L'avis N14 indique au conjoint ce qu'il doit faire s'il veut demeurer dans le logement locatif et devenir le locataire.

Exception : Si le logement locatif est situé dans un immeuble qui renferme trois logements ou moins et que le locateur habite l'immeuble, le conjoint n'a pas la possibilité de devenir locataire, sauf si le conjoint et le locateur sont d'accord. Dans ce cas, le locateur n'utilise pas l'avis N14.

**Quand
pouvez-vous
utiliser l'avis
N14?**

À moins que l'exception ci-dessus ne s'applique à vous ou à votre ou vos locataires, vous pouvez utiliser l'avis N14 dans la situation suivante :

- le locataire a quitté le logement sans vous donner d'avis de résiliation, sans avoir reçu un avis de résiliation de vous et sans avoir convenu avec vous de quitter le logement,
- le conjoint du locataire habite toujours le logement locatif, **et**
- le locataire vous doit un arriéré de loyer.

Si les conditions ci-dessus sont remplies, vous pouvez signifier l'avis N14 au conjoint, et le conjoint peut soit décider de devenir le locataire du logement locatif, soit décider de quitter le logement. Vous devez remettre l'avis N14 au conjoint dans les 45 jours qui suivent la date à laquelle vous croyez que le locataire a quitté le logement locatif.

Vous n'avez **pas** à remettre l'avis N14 au conjoint si :

- plus de 45 jours se sont écoulés depuis la date à laquelle vous croyez que le locataire a quitté le logement, ou
- le locataire qui a quitté le logement n'avait pas un arriéré de loyer.

Dans ces situations, vous pouvez demander par requête à la Commission de la location immobilière de rendre une ordonnance pour **expulser un occupant non autorisé** (formule A2). Une audience aura lieu avant qu'une ordonnance ne soit rendue.

**Quels
renseignements
l'avis
N14 doit-il
inclure?**

Vous devez inclure les renseignements suivants dans l'espace prévu sur l'avis N14 :

- le nom du locateur,
- le nom du conjoint (si vous ne le savez pas vous pouvez écrire « inconnu »),
- l'adresse du logement locatif,
- le nom du locataire qui a quitté le logement,
- la date à laquelle vous croyez que le locataire a quitté le logement,
- le montant du loyer que le locataire vous doit,
- le loyer actuel du logement locatif,
- la date à laquelle le prochain loyer est exigible,
- l'adresse et le numéro de téléphone du locateur.

Apposez votre signature et la date sur la formule. Si vous êtes le représentant du locateur, indiquez vos coordonnées dans l'espace prévu.

Comment le conjoint devient-il locataire?

Pour devenir le locataire, le conjoint doit faire les deux choses suivantes :

- vous indiquer qu'il veut rester dans le logement, **et**
- convenir par écrit de payer le loyer qui est dû pour le logement locatif.

La formule **Avis au locateur et convention de paiement du loyer dû** est annexée à l'avis N14. Si le conjoint veut devenir le locataire du logement locatif, le conjoint doit signer cette formule et vous la retourner dans les **15** jours qui suivent la date à laquelle il a reçu l'avis N14.

Si le conjoint signe la formule **Avis au locateur et convention de paiement du loyer dû** et vous la remet, le conjoint devient le nouveau locataire du logement locatif.

Cela signifie que la convention de location pour le nouveau locataire (le conjoint) est la même que celle du locataire qui a quitté le logement, et que le loyer de ce logement ne change pas.

Qu'arrive-t-il si le conjoint ne retourne pas la formule signée dans les 15 jours?

Vous pouvez demander par requête à la Commission de la location immobilière de rendre une ordonnance d'expulsion d'un occupant non autorisé du logement locatif (formule de demande A2) si :

- le conjoint ne vous remet pas la formule signée **Avis au locateur et convention de paiement du loyer dû** dans les 15 jours qui suivent la date à laquelle vous leur avez remis l'avis, et
- le conjoint ne quitte pas le logement locatif.

Une audience aura lieu avant qu'une ordonnance ne soit rendue.

Et si vous ne savez pas si la personne habitant le logement est le conjoint?

Dans certaines situations, vous pourriez ne pas savoir si la personne habitant toujours le logement locatif est le conjoint du locataire qui a quitté le logement. Si vous ne connaissez pas cette personne, vous n'avez pas besoin de signifier un avis N14. Vous pouvez plutôt déposer une demande **d'expulsion d'un occupant non autorisé** (formulaire A2) auprès de la Commission et cette dernière tiendra une audience.

Si vous déposez une requête en vue d'obtenir une ordonnance d'expulsion et que la personne habitant le logement locatif est le conjoint du locataire qui a quitté le logement, cette personne peut toujours devenir locataire en procédant comme suit :

| Si... | Alors... |
|--|--|
| un arriéré de loyer est dû pour le logement | le conjoint peut devenir le locataire s'il : <ul style="list-style-type: none">• vous informe qu'il veut rester, et• convient par écrit de payer le loyer dû pour le logement, <u>avant</u> que la Commission ne rende une ordonnance. |
| aucun arriéré de loyer n'est dû pour le logement | le conjoint peut devenir le locataire s'il : <ul style="list-style-type: none">• vous informe qu'il veut rester dans le logement locatif, avant que la Commission ne rende une ordonnance. |

| | |
|---|---------------------------------------|
| Destinataire : (Nom du conjoint ou, le cas échéant, « inconnu ») | Expéditeur : (Nom du locateur) |
| Adresse du logement locatif : | |
| Le ou la locataire du logement susmentionné, _____ , (nom) | |
| • me doit <input type="text"/> \$ de loyer pour la période se terminant le _____ . (jj/mm/aaaa) | |
| • et je crois qu'il ou qu'elle a quitté le logement locatif vers le _____ . (jj/mm/aaaa) | |
| • Le loyer actuel du logement locatif est de <input type="text"/> \$ par _____ . (jour/semaine/mois) | |
| • Le prochain loyer est dû le _____ . (jj/mm/aaaa) | |

SI VOUS VOULEZ RESTER DANS LE LOGEMENT LOCATIF

Si vous voulez rester dans le logement locatif et devenir le locataire, vous avez 15 jours suivant la date à laquelle je vous remets cet avis pour faire ce qui suit :

- m'informer que vous désirez rester dans le logement locatif;
- accepter par écrit de payer tout montant du loyer qui est dû.

Pour ce faire, veuillez signer l'avis ci-joint intitulé « **Avis au locateur et convention de paiement du loyer dû** »

Si vous voulez rester dans le logement...

Si vous me remettez une copie signée de l'Avis au locateur et convention de paiement du loyer dû, je considérerai que vous êtes le locataire du logement locatif susmentionné. (Conservez une copie de la convention signée.)

Si vous devenez le locataire, vous devrez me payer le montant du loyer dû.

Si vous ne payez pas le loyer dû...

Si vous signez la convention et que vous ne me payez pas le montant du loyer dû, je peux vous donner l'Avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer (Formulaire N4). Je peux ensuite demander par requête à la Commission de la location immobilière de rendre une ordonnance afin de vous expulser pour non-paiement du loyer et de percevoir le loyer dû. Si vous contestez le montant dû que je demande, vous pouvez assister à l'audience et en informer l'arbitre.

**Si vous ne
me répondez
pas dans les
15 jours...**

Si vous ne me remettez pas une copie signée de la convention dans les 15 jours suivant la date à laquelle je vous donne le présent avis, j'estimerai que vous ne voulez pas rester dans le logement locatif. Je peux alors demander par requête à la Commission de la location immobilière de rendre une ordonnance afin de vous expulser à titre d'occupant non autorisé du logement locatif.

**Si vous
voulez quitter
le logement
locatif...**

Si vous **ne voulez pas** rester dans le logement locatif, vous n'avez pas besoin de signer l'Avis au locateur et convention de paiement du loyer dû. Si vous ne m'informez pas de vos intentions dans les 15 jours suivant la date à laquelle je vous donne le présent avis et si vous ne quittez pas le logement locatif, je peux demander par requête à la Commission de la location immobilière de rendre une ordonnance afin de vous expulser à titre d'occupant non autorisé du logement locatif.

Pour toute questions concernant la présente formule et la loi, vous pouvez communiquer avec la Commission de la location immobilière au **416-645-8080**, ou sans frais au **1-888-332-3234**. Vous pouvez également visiter le site Web de la Commission à tribunauxdecisionnelsontario.ca/cli pour obtenir de plus amples renseignements.

Signature

Locateur

Représentant

| | |
|----------------------------|---------------------|
| Nom de la ou du signataire | N° de téléphone |
| Signature | Date : (jj/mm/aaaa) |

Renseignements sur le représentant (le cas échéant)

| | | | |
|-------------------------------------|-----------|---|-------------------|
| Nom | N° du BHC | Raison sociale de la société (le cas échéant) | |
| Adresse postale | | | N° de Téléphone |
| Municipalité (ville, village, etc.) | Province | Code postal | N° de Télécopieur |

Avis au locateur et convention de paiement du loyer dû

Destinataire : (Nom du locateur)

Objet : Adresse du logement locatif

Unité/App/Bureau :

Nom de la rue :

Municipalité (ville, village, etc.) :

Code postal :

Je suis le conjoint ou la conjointe de la ou du locataire qui a quitté le logement locatif susmentionné. Je désire rester dans le logement locatif et devenir le ou la locataire, et j'accepte de payer le montant du loyer qui est légalement dû pour le logement locatif.

Nom du conjoint ou de la conjointe

Signature

Date (jj/mm/aaaa)

Vous devez retourner cet avis signé au locateur au plus tard 15 jours après la date à laquelle le locateur vous l'a donné. N'oubliez pas de conserver une copie de l'avis.