



Tribunaux décisionnels Ontario

Commission de la location immobilière

Comment un locateur peut résilier une location

**Information
contenue dans
cette brochure**

La *Loi sur la location à usage d'habitation* (la « Loi ») établit des règles que les locateurs doivent suivre pour mettre fin à une location et expulser un locataire. Cette brochure présente des renseignements généraux sur ces règles.

Elle n'offre pas de résumé complet de la Loi et son objectif n'est pas de fournir des conseils juridiques. Si vous avez besoin de plus amples renseignements sur la Loi, veuillez consulter la section **Pour de plus amples renseignements** à la fin de cette brochure.

Des règles particulières s'appliquent à la résiliation d'une location dans une maison de soins. Ces règles ne **figurent pas** dans cette brochure. Pour obtenir des renseignements à ce sujet, veuillez consulter la brochure de la Commission intitulée **Maisons de soins**.

| Sujet | Page |
|--|-------|
| Conventions de location | 2 |
| Convention de résiliation d'une location | 3 |
| Avis de résiliation d'une location | 4 |
| Requête auprès de la Commission | 6 |
| Audience | 7 |
| Ordonnance de la Commission | 8 |
| Pour de plus amples renseignements | 9 |
| Motifs pour lesquels un locateur peut présenter une requête d'expulsion d'un locataire | 10-23 |

Conventions de location

Conventions de location

Lorsqu'un locateur loue un logement à un locataire, les deux parties concluent une **convention de location**, un contrat par lequel le locataire s'engage à payer un loyer en échange du droit d'occuper le logement. Si la convention de location est conclue pour la première fois le 30 avril 2018 ou après cette date, elle doit être conclue par écrit, et le locateur doit utiliser le formulaire élaboré par le ministère du Logement et intitulé [Convention de location à usage d'habitation \(bail type\)](#).

Location à terme fixe

Si le locateur et le locataire conviennent à l'avance que la location durera un certain temps, on parle d'une location à **terme fixe**, parce que les dates à laquelle elle commence et se termine sont inscrites dans la convention de location. La plupart des baux sont à terme fixe, généralement d'une année.

Renouvellement du bail

L'expiration d'une convention de location ou d'un bail à terme fixe n'oblige pas le locataire à quitter son logement, ni à renouveler son bail ou à en signer un nouveau pour y demeurer.

Le bail est renouvelé automatiquement de mois en mois (si le loyer est payé au mois) ou de semaine en semaine (si le loyer est payé à la semaine). Par conséquent, il n'est pas nécessaire que le locateur et le locataire signent un nouveau bail à terme fixe lorsque le bail original expire. Le locateur et le locataire devront continuer de respecter les règles de l'ancien bail.

Le locateur et le locataire peuvent aussi convenir de renouveler le bail existant pour une période fixe supplémentaire ou de signer un nouveau bail. Toutefois, si le locataire et le locateur décident de signer un nouveau bail, les conditions de celui-ci ne peuvent être modifiées que conformément à la Loi.

Droit au maintien dans les lieux

Les locataires ont droit au maintien dans les lieux. Cela signifie qu'un locataire peut continuer d'occuper un logement jusqu'à ce que :

- le locataire décide de quitter le logement et qu'il donne au locateur un avis en bonne et due forme de sa décision de quitter le logement (pour plus de détails à ce sujet, voir la brochure de la Commission intitulée **Comment un locataire peut résilier une location**);
 - le locateur et le locataire sont d'accord pour mettre fin à la location; ou
 - le locateur présente au locataire un avis de résiliation de la location pour un motif permis par la Loi; et
 - le locataire accepte de quitter le logement, ou
-

Droit au maintien dans les lieux
(suite)

- le locataire n'est pas d'accord avec l'avis du locateur, celui-ci présente une requête à la Commission, et la Commission rend une ordonnance d'expulsion.

Si le locateur présente au locataire un avis de résiliation de la location, celui-ci n'est pas tenu de quitter son logement. Le locateur doit soumettre à la Commission de la location immobilière (la Commission) une requête en vue d'obtenir une ordonnance permettant d'expulser le locataire. Celui-ci a le droit de se présenter à une audience pour expliquer pourquoi sa location ne devrait pas être résiliée.

Le locateur ne peut pas empêcher l'entrée du locataire dans le logement

Le locateur ne peut pas changer les serrures du logement ou de l'immeuble sans donner au locataire une clé des nouvelles serrures. Ce serait illégal. Les seules exceptions sont les suivantes :

- les serrures sont changées parce que le shérif a expulsé le locataire, ou
- le locateur est certain que le locataire a abandonné le logement.

Tout locateur qui changerait illégalement les serrures du logement du locataire ou de l'immeuble commettrait une infraction. S'il est reconnu coupable par un tribunal de l'Ontario en vertu de la *Loi sur les infractions provinciales*, le locateur pourrait être condamné à une amende qui pourrait atteindre 25 000 \$, dans le cas d'un particulier, ou 100 000 \$, dans le cas d'une personne morale.

Si le locateur a changé illégalement les serrures sans en donner les clés au locataire et si le logement locatif est encore vacant, le locataire peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance obligeant le locateur à lui redonner accès au logement.

Convention de résiliation d'une location

Le locateur et le locataire peuvent convenir de mettre fin à la location

Un locataire et un locateur peuvent en tout temps convenir de résilier une location. Ils peuvent s'entendre verbalement à cet effet, mais il est préférable de conclure une convention écrite. De cette manière, en cas de malentendu, les deux parties ont chacune un exemplaire écrit de la convention conclue. Toutes les parties à la convention devraient signer celle-ci.

La Commission dispose d'une **Convention de résiliation de la location (Formule N11)** que les locateurs et locataires peuvent utiliser à cette fin.

Un locateur ne peut pas exiger d'un locataire qu'il accepte de résilier une location ou qu'il signe, au début de la location, un document par lequel il convient de mettre fin à la location à une date ultérieure. (Il y a toutefois certaines exceptions à cette règle pour les logements occupés par des étudiants ainsi que pour les maisons de soins.)

Si le locataire change d'avis

Si un locataire convient avec le locateur de résilier la location mais change d'avis par la suite, il peut demander au locateur si celui-ci accepterait de conclure une nouvelle convention de location pour poursuivre celle-ci.

Le locateur peut demander à la Commission de rendre une ordonnance d'expulsion du locataire si celui-ci refuse de quitter le logement comme ils en étaient convenus, à moins que le locateur et le locataire ne concluent une nouvelle entente.

Important : Dans ces circonstances, le locateur peut demander à la Commission de rendre une ordonnance d'expulsion du locataire sans en aviser celui-ci. Le locataire ne sera pas averti de la requête avant de recevoir une ordonnance d'expulsion de la Commission. Le locataire pourra alors demander par requête à la Commission de d'annuler l'ordonnance s'il est d'avis que celle-ci n'est pas justifiée.

Avis de résiliation d'une location

Le locateur doit donner un avis en bonne et due forme

Un locateur ne peut résilier une location que pour les motifs autorisés par la Loi.

Dans la plupart des cas, le locateur doit commencer par donner au locataire un avis écrit pour l'avertir qu'il veut mettre fin à la location.

Les formules que le locateur doit utiliser pour donner un avis de résiliation de la location varient selon le motif. Ces formules sont disponibles auprès de la Commission.

Le locateur doit utiliser la formule d'avis appropriée et la remplir de façon complète et exacte pour s'assurer de donner au locataire toute l'information exigée par la Loi, faute de quoi l'avis pourrait être nul. De plus, si le locateur dépose une requête en expulsion du locataire basée sur un avis incomplet ou inapproprié, la requête pourrait être rejetée.

Motifs de résiliation d'une location

La Loi permet à un locateur de donner à un locataire un avis de résiliation de la location si le locataire, une personne invitée par celui-ci ou toute autre personne vivant dans le logement locatif fait quelque chose qui est interdit ou ne fait pas quelque chose qui est obligatoire. On parle alors parfois de résiliation « **motivée** ».

Voici quelques exemples pouvant donner lieu à une résiliation « **motivée** » :

- ne pas payer la totalité du loyer;
- causer des dommages au logement ou à l'ensemble d'habitation;

Motifs de résiliation d'une location
(suite)

- déranger les autres locataires ou le locateur;
- accomplir un acte illicite ou exercer une activité illicite dans le logement locatif ou l'ensemble d'habitation.

Il existe aussi d'autres motifs pouvant justifier la résiliation de la location, qui ne sont **pas** liés aux actes ou omissions du locataire. On parle parfois de résiliation « **sans notion de faute** ».

Voici quelques exemples pouvant donner lieu à une résiliation « **sans notion de faute** » :

- le locateur prévoit d'effectuer des travaux de réparation ou de rénovation si importants qu'ils exigent un permis de construire et ne peuvent être exécutés sans que le logement locatif soit vide;
- le locateur veut reprendre possession du logement locatif pour que lui-même, un membre de sa famille immédiate ou une personne qui leur fournit des soins puisse y emménager;
- le locateur a convenu de vendre le logement et l'acheteur veut reprendre possession du logement locatif pour que lui-même, un membre de sa famille immédiate ou une personne qui leur fournit des soins puisse y emménager. (Ce motif d'expulsion ne s'applique que dans les immeubles locatifs ne comprenant pas plus de trois logements ainsi que dans les condominiums.)

Vous trouverez à la fin de cette brochure la liste complète des **Motifs pour lesquels un locateur peut présenter une requête en expulsion d'un locataire**.

Quand le locateur doit donner un avis

Lorsqu'il est tenu de donner un avis de résiliation, le locateur doit le remettre au locataire avant la **date de résiliation** (le jour où la location prendra fin). La durée du préavis varie selon le motif de la résiliation.

La liste des **Motifs pour lesquels un locateur peut présenter une requête en expulsion d'un locataire**, qui figure à la fin de cette brochure, indique le préavis requis pour chaque motif.

Redressement par le locataire

Pour certaines des causes de **résiliation motivée**, un locataire peut éviter la résiliation en mettant fin au comportement mentionné dans l'avis ou en faisant ce que l'avis demande. C'est ce qu'on appelle le **redressement par le locataire**. L'avis explique ce dont il s'agit et donne au locataire une date limite pour s'y conformer. Si le locataire fait ce que l'avis lui demande de faire dans le délai imparti, l'avis de résiliation devient nul. Le locateur ne peut pas demander à la Commission d'ordonner l'expulsion d'un locataire si l'avis est nul.

**Redressement
par le locataire
(suite)**

Par contre, pour les motifs de résiliation pour lequel aucun redressement n'est possible, le locataire n'a aucun moyen d'annuler l'avis. Cela ne signifie toutefois pas que le locataire doit déménager.

Si le locataire ne quitte pas le logement après avoir reçu un avis de résiliation de la location, le locateur peut demander par requête à la Commission d'ordonner la résiliation de la location. La Commission prendra une décision après avoir tenu une audience. Le locateur et le locataire peuvent l'un et l'autre venir à l'audience et expliquer leur position respective à un membre de la Commission. (Pour plus de détails sur les circonstances dans lesquelles un locateur peut déposer une requête auprès de la Commission, voir la section **Requête auprès de la Commission**).

Requête auprès de la Commission

**Requête en
résiliation de la
location**

Un locateur peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location dans l'une quelconque des circonstances suivantes :

- le locateur a remis au locataire un avis de résiliation de la location;
- le locateur et le locataire ont convenu de mettre fin à la location;
- le locateur veut expulser une personne qui occupe le logement sans y être autorisée;
- le locataire a remis au locateur un avis de résiliation de la location;
- le locataire n'a pas respecté une ou plusieurs des conditions d'une ordonnance de la Commission ou d'un règlement obtenu par médiation et l'ordonnance ou le règlement autorisait le locateur à demander que la location soit résiliée;
- le locataire a abandonné le logement locatif;
- le locataire était le concierge, et son emploi en tant que tel a pris fin.

Si la nature du motif permet un **redressement par le locataire**, le locateur ne peut déposer une requête auprès de la Commission que si le locataire ne met pas fin au comportement ou aux activités mentionnés dans l'avis ou ne fait pas ce que l'avis lui demandait de faire avant la date limite indiquée dans l'avis.

Si le motif ne permet aucun redressement de la part du locataire, le locateur peut déposer sa requête dès qu'il a remis l'avis au locataire.

Délai de dépôt d'une requête

En général, le locateur doit respecter une date limite pour le dépôt de sa requête auprès de la Commission.

Dans la plupart des cas, mais pas dans tous, un locateur doit déposer sa requête au plus tard 30 jours après la date de résiliation indiquée dans l'avis. Toutefois, lorsqu'un locateur a donné à un locataire un **Avis de résiliation de la location avant le terme pour non-paiement du loyer (Formule N4)**, aucune date limite ne s'applique à la présentation d'une requête en résiliation de la location.

La liste des **Motifs pour lesquels un locateur peut présenter une requête en expulsion d'un locataire**, qui figure à la fin de cette brochure, indique la date limite prévue pour la présentation de la requête selon le motif.

Audience

Une audience sera prévue

Dans la plupart des cas, la Commission tiendra une audience pour prendre une décision concernant la requête du locateur. Néanmoins, la Commission ne tiendra généralement pas d'audience si la requête a été déposée pour l'un ou l'autre des motifs suivants :

- le locataire a remis au locateur un avis de résiliation de la location;
- le locateur et le locataire ont convenu de mettre fin à la location; ou
- le locataire n'a pas respecté une ou plusieurs des conditions d'une ordonnance de la Commission ou d'un règlement obtenu par médiation et l'ordonnance ou le règlement autorisait le locateur à demander que la location soit résiliée;

Si la Commission décide de tenir une audience, celle-ci peut être de l'un des trois types suivants :

- une **audience orale**, où le locateur et le locataire comparaissent en personne devant le membre de la Commission (type d'audience le plus courant);
- une **audience par vidéoconférence**, où le locateur et le locataire comparaissent devant le membre au moyen d'une caméra et d'une liaison vidéo;
- une **audience téléphonique**, où le locateur, le locataire et le membre communiquent par téléphone.

La Commission décidera du type d'audience à laquelle vous participerez.

La Commission informe les parties concernant l'audience Dans la plupart des situations, la Commission informera les parties concernant l'audience. La Commission délivrera un **Avis d'audience** qu'elle enverra par la poste au(x) locateur(s) et au(x) locataire(s), accompagné d'une copie de la requête.

Le locataire peut contester la requête lors de l'audience Lors de l'audience, le locateur devra prouver que l'expulsion du locataire est justifiée. Le locataire peut se rendre à l'audience pour expliquer pourquoi il ne devrait pas être expulsé, même s'il a fait quelque chose qui constitue un motif d'expulsion.

Même si le locateur prouve qu'il a un juste motif de demander l'expulsion d'un locataire, la Commission doit tenir compte de toutes les circonstances entourant chaque cas pour décider s'il y a lieu ou non de refuser ou de retarder l'expulsion.

Ordonnance de la Commission

La décision Un membre de la Commission décidera s'il y a lieu d'accepter ou non la requête du locateur de résiliation de la location et d'ordonner ou non l'expulsion du locataire.

La décision du membre est toujours formulée par écrit. Cette décision est appelée une ordonnance. La Commission enverra par la poste une copie de l'ordonnance au locateur et au locataire ainsi qu'à leurs représentants respectifs, le cas échéant.

Seul le shérif peut expulser un locataire Si un locataire ne quitte pas son logement à la date de résiliation indiquée dans l'ordonnance d'expulsion, le locateur ne peut pas exécuter personnellement l'ordonnance (forcer le locateur à quitter le logement ou changer les serrures). Voir la section intitulée **Le locateur ne peut pas empêcher l'entrée du locataire dans le logement** à la page 2 pour plus de détails à ce sujet.

Seul le **bureau de l'exécution** du tribunal (« le bureau du shérif ») est habilité à exécuter une ordonnance d'expulsion. La Commission n'est pas chargée de l'exécution des ordonnances.

**Seul le shérif
peut expulser
un locataire**
(suite)

Pour que l'ordonnance soit exécutée, le locateur doit en déposer une copie au bureau du shérif. Le bureau du shérif exigera le versement de droits avant de procéder à l'exécution de l'ordonnance. Pour de plus amples renseignements concernant l'exécution, veuillez vous adresser au bureau du shérif.

Pour de plus amples renseignements

**Publications
connexes**

La Commission a aussi publié des brochures sur les sujets connexes suivants :

- Comment un locataire peut résilier une location
- Renseignements pour les locateurs : Comment signifier la requête et l'avis d'audience
- Renseignements importants sur votre audience

**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 suivant : **tribunauxdecisionnelontario.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.

Motifs pour lesquels un locateur peut présenter une requête d'expulsion d'un locataire

| Motif | Page | Motif | Page |
|--|------|---|---------|
| Abandon du logement locatif | 11 | N'est plus admissible à un logement subventionné | 16 |
| Achat d'un condominium échoué | 11 | Non-paiement du loyer | 16 |
| Acte ou activité illicite | 11 | Non-respect d'une ordonnance ou d'un règlement obtenu par médiation | 17 |
| Affection à un usage autre que l'habitation | 12 | Occupant non autorisé | 17 |
| Assertion inexacte quand au revenu | 12 | Paiement du loyer continuellement en retard | 17 |
| Cession de l'emploi | 12 | Réparations ou rénovations | 18 & 19 |
| Convention de résiliation d'une location | 13 | Sécurité compromise | 20 |
| Démolition | 13 | Un sous-locataire demeure dans le logement après la résiliation de la sous-location | 20 |
| Dommages | 14 | Surpeuplement | 20 |
| L'emploi du concierge a pris fin | 15 | Usage personnel par l'acheteur | 21 |
| Entrave de la jouissance ou d'un autre droit | 15 | Usage personnel par le locateur | 22 |
| Le locataire a donné un avis de résiliation de la location | 16 | | |

Remarque : *Tous les motifs mentionnés ci-dessus peuvent aussi constituer des motifs de résiliation d'une location dans une maison de soins. Néanmoins, il existe aussi d'autres motifs de résiliation qui ne s'appliquent qu'aux maisons de soins. Ces raisons particulières ne sont pas traitées dans cette brochure. Pour obtenir des renseignements sur les motifs particuliers de résiliation d'une location dans une maison de soins, veuillez consulter la brochure de la Commission intitulée **Maisons de soins**.*

| Motif | Formule d'avis | Préavis (au moins...) | Formule de requête | Autre information importante |
|---|--|---|--|--|
| Abandon du logement locatif | | | | |
| Le locataire a abandonné le logement locatif. (Remarque : la Commission ne considèrera pas qu'un locataire a abandonné son logement s'il a payé <i>tous</i> ses loyers.) | Le locateur peut présenter une requête à la Commission sans donner d'avis au locataire. | Aucun | Formule L2 – Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire Il n'y a pas de délai limite pour le dépôt de la requête. | Même si le logement semble abandonné, le locateur doit tenter de signifier une copie de la requête et de l'avis d'audience. S'il ne connaît pas la nouvelle adresse du locataire, le locateur peut lui signifier les documents à sa dernière adresse connue ou à son adresse professionnelle. |
| Achat d'un condominium non conclu | | | | |
| Le locataire occupe un logement dans un condominium projeté sur la base d'une convention de vente qui a été résiliée. | Formule N8 – Avis de résiliation de la location au terme | 28 jours (location à la journée ou à la semaine) 60 jours (toutes les autres locations) La date de résiliation doit être celle du dernier jour de la période de location ou du terme du bail. | Formule L2 - Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire La requête doit être déposée au plus tard 30 jours après la date de résiliation indiquée dans l'avis. | Le locataire peut contester la requête lors de l'audience. |
| Acte ou activités illicites – Le locataire ou un autre occupant du logement : | | | | |
| • a commis un acte illicite ou exercé des activités illicites impliquant la production ou le trafic d'une drogue illicite , ou a autorisé une autre personne à le faire dans le logement locatif ou l'ensemble d'habitation. | Formule N6 – Avis de résiliation de la location avant le terme – Acte illicite ou assertion inexacte quant au revenu | 10 jours | Formule L2 - Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire La requête doit être déposée au plus tard 30 jours après la date de résiliation indiquée dans l'avis. | Le locataire peut contester la requête lors de l'audience. |
| • a commis un acte illicite ou exercé des activités illicites, ou a autorisé une autre personne à le faire dans le logement locatif ou l'ensemble d'habitation. | | 20 jours (pour le 1 ^{er} avis) | | |

| Motif | Formule d'avis | Préavis (au moins...) | Formule de requête | Autre information importante |
|--|--|--|--|--|
| Affectation à un usage autre que l'habitation | | | | |
| Le locateur prévoit affecter le logement locatif à un usage autre que celui de local d'habitation. | Formule N13 – Avis de résiliation de la location au terme pour conversion, démolition ou réparations | Préavis de 120 jours 1 an (si le logement locatif est situé dans un parc de maisons mobiles ou une zone résidentielle à baux fonciers et que le locataire en est propriétaire) La date de résiliation doit être celle du dernier jour de la période de location ou du terme du bail. | Formule L2 - Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire La requête doit être déposée au plus tard 30 jours après la date de résiliation indiquée dans l'avis. | Le locataire peut contester la requête lors de l'audience ou quitter le logement à une date antérieure, à condition de donner un préavis écrit d'au moins 10 jours au locateur. Si l'ensemble d'habitation compte cinq logements ou plus, le locateur doit offrir au locataire un autre logement locatif que le locataire juge acceptable ou lui verser une indemnité égale à trois mois de loyer. <i>(Si le logement locatif est un emplacement dans un parc de maisons mobiles ou une zone résidentielle à baux fonciers, voir la remarque 1 à la page 21).</i> |
| Assertion inexacte quand au revenu | | | | |
| Le locataire vit dans un logement à loyer indexé sur le revenu et a fait une assertion inexacte en ce qui concerne son revenu ou celui d'un membre de sa famille qui occupe le logement locatif. | Formule N6 – Avis de résiliation de la location avant le terme – Acte illicite ou assertion inexacte quant au revenu | 20 jours (pour le 1 ^{er} avis) | Formule L2 - Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire La requête doit être déposée au plus tard 30 jours après la date de résiliation indiquée dans l'avis. | Le locateur peut présenter sa requête n'importe quand après avoir donné l'avis au locataire. Le locataire ne peut pas rendre l'avis <i>nul</i> mais peut contester la requête lors de l'audience. <i>(S'il s'agit du deuxième avis dans un délai de 6 mois, voir la remarque 2 à la page 21.)</i> |
| Cession de l'emploi | | | | |
| Le locataire occupait un logement locatif fourni par son employeur pour la durée de son emploi seulement, et son emploi a pris fin. | Formule N8 – Avis de résiliation de la location au terme | 28 jours (location à la journée ou à la semaine) 60 jours (toutes les autres locations) La date de résiliation doit être celle du dernier jour de la période de location ou du terme du bail. | Formule L2 - Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire La requête doit être déposée au plus tard 30 jours après la date de résiliation indiquée dans l'avis. | Le locataire peut contester la requête lors de l'audience. Ce motif n'inclut pas l'emploi à titre de concierge, préposé à l'entretien, gérant ou gardien de sécurité d'un logement locatif, lorsque la personne en question demeure dans le logement de concierge. La résiliation de la location pour ce genre d'employés est expliquée dans la section L'emploi du concierge a pris fin à la page 15. |

| Motif | Formule d'avis | Préavis (au moins...) | Formule de requête | Autre information importante |
|--|--|--|---|--|
| Convention de résiliation de la location | | | | |
| Le locateur et le locataire ont convenu de mettre fin à la location. | Le locateur peut présenter une requête à la Commission sans donner d'avis au locataire. | Aucun | Formule L3 - Requête en résiliation de la location - Le locataire a donné un avis de résiliation de la location ou a consenti à résilier la convention de location La requête doit être déposée au plus tard 30 jours après la date de résiliation prévue dans l'entente. | Le locateur peut présenter sa requête n'importe quand après la conclusion de l'entente. Le locateur n'est pas tenu de donner une copie de sa requête au locataire. La Commission peut rendre une ordonnance d'expulsion sans tenir d'audience. Si une ordonnance d'expulsion est rendue sans qu'une audience ne soit tenue, le locataire peut déposer une motion en annulation de l'ordonnance. Cette motion doit être présentée dans les 10 jours suivant la date de l'ordonnance. La Commission peut prolonger ce délai de 10 jours si les circonstances le justifient. |
| Démolition | | | | |
| Le locateur a l'intention de démolir le logement locatif. | Formule N13 – Avis de résiliation de la location au terme pour conversion, démolition ou réparations | Préavis de 120 jours 1 an si le logement locatif est situé dans un parc de maisons mobiles ou une zone résidentielle à baux fonciers et que le locataire en est propriétaire La date de résiliation doit être celle du dernier jour de la période de location ou du terme du bail. | Formule L2 - Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire La requête doit être déposée au plus tard 30 jours après la date de résiliation indiquée dans l'avis. | Le locataire peut contester la requête lors de l'audience ou quitter le logement à une date antérieure, à condition de donner un préavis écrit d'au moins 10 jours au locateur. Si l'ensemble d'habitation compte cinq logements ou plus et que la démolition n'a pas été ordonnée en vertu d'une autre loi, le locateur doit offrir au locataire un autre logement locatif que le locataire juge acceptable ou lui verser une indemnité égale à trois mois de loyer. <i>(Si le logement locatif est un emplacement dans un parc de maisons mobiles ou dans une zone résidentielle à baux fonciers, voir la remarque 1 à la page 21.)</i> |

| Motif | Formule d'avis | Préavis (au moins...) | Formule de requête | Autre information importante |
|---|---|---|---|---|
| Dommages – Le locataire, son invité ou un autre occupant du logement locatif : | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> a causé des dommages au logement locatif ou à l'ensemble d'habitation, intentionnellement ou par négligence. | Formule N5 – Avis de résiliation de la location avant le terme | 20 jours (pour le 1 ^{er} avis) | <p>Formule L2 - Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire</p> <p>La requête doit être déposée au plus tard 30 jours après la date de résiliation indiquée dans l'avis.</p> | <p>Le locateur peut donner cet avis si la personne qui a causé les dommages l'a fait intentionnellement ou par négligence (autrement dit, avec l'intention de causer ces dommages ou en ne prêtant pas suffisamment attention).</p> <p>Le locataire peut rendre l'avis nul et demeurer dans le logement si, dans les 7 jours suivant la réception de l'avis, il :</p> <ul style="list-style-type: none"> répare le bien endommagé ou verse au locateur le coût raisonnable de la réparation; ou remplace le bien endommagé ou verse au locateur le coût raisonnable du remplacement, si le réparer n'est pas raisonnable; (<i>S'il s'agit du deuxième avis dans un délai de 6 mois, voir la remarque 2 à la page 21.</i>) <p>Le locataire peut aussi contester la requête lors de l'audience.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> a causé intentionnellement des dommages injustifiés au logement locatif ou à l'ensemble d'habitation. | Formule N7 – Avis de dix jours de résiliation de la location avant le terme | 10 jours | <p>Formule L2 - Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire</p> <p>La requête doit être déposée au plus tard 30 jours après la date de résiliation indiquée dans l'avis.</p> | <p>Le locataire peut contester la requête lors de l'audience.</p> <p>Le locateur doit prouver, lors de l'audience, que la personne qui a causé le dommage a agi intentionnellement (autrement dit, avec l'intention de causer ces dommages). Si le locateur n'est pas en mesure de prouver à la Commission que les dommages étaient intentionnels, sa requête sera rejetée.</p> <p>Si un locateur n'est pas certain de pouvoir prouver que les dommages ont été causés intentionnellement, il peut choisir de donner au locataire l'avis de 20 jours de résiliation pour dommages causés intentionnellement ou par négligence (Formule N5) au lieu de l'avis de 10 jours.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> a utilisé le logement ou l'ensemble d'habitation d'une manière qui est incompatible avec son utilisation en tant que local d'habitation et qui a causé ou pourrait causer des dommages importants. | Formule N7 – Avis de dix jours de résiliation de la location avant le terme | 10 jours | <p>Formule L2 - Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire</p> <p>La requête doit être déposée au plus tard 30 jours après la date de résiliation indiquée dans l'avis.</p> | <p>Le locataire peut contester la requête lors de l'audience.</p> <p>Le locateur doit prouver lors de l'audience que le coût des dommages qui ont été causés ou auraient pu être causés est nettement plus élevé que celui de dommages qui auraient été causés intentionnellement ou par négligence.</p> |

| Motif | Formule d'avis | Préavis (au moins...) | Formule de requête | Autre information importante |
|--|---|---|--|---|
| L'emploi du concierge a pris fin | | | | |
| Le locataire occupe le logement de concierge à titre de concierge, gardien, préposé à l'entretien, gérant ou gardien de sécurité d'un immeuble ou d'un ensemble d'habitation et n'a pas quitté le logement dans les sept jours suivant la fin de son emploi. | Le locateur peut présenter une requête à la Commission sans donner d'avis au locataire. | Aucun | Formule L2 - Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire La requête peut être déposée au plus tôt 7 jours après le jour où l'emploi a pris fin. | Le locataire peut contester la requête lors de l'audience. (Le locataire n'est pas tenu de payer au locateur un loyer ou une indemnité pour la période de 7 jours suivant la fin de son emploi.) |
| Entrave de la jouissance ou d'un autre droit – Le locataire, son invité ou un autre occupant du logement locatif : | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • a empêché de façon importante le locateur de jouir raisonnablement de l'ensemble d'habitation ou d'un autre droit, privilège ou intérêt légitime (si le locateur vit dans le même immeuble que le locataire et si cet immeuble compte trois logements ou moins). | Formule N7 – Avis de dix jours de résiliation de location avant le terme | 10 jours | Formule L2 - Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire La requête doit être déposée au plus tard 30 jours après la date de résiliation indiquée dans l'avis. | Le locateur peut aussi donner un avis au locateur pour ce motif si le problème est lié à la présence ou au comportement d'un animal domestique dont le locataire a la garde. Le locataire peut contester la requête lors de l'audience. |
| <ul style="list-style-type: none"> • a empêché de façon importante le locateur ou un autre locataire de jouir raisonnablement de l'ensemble d'habitation, ou • a empêché de façon importante le locateur ou un autre locataire de jouir raisonnablement d'un autre droit, privilège ou intérêt légitime. | Formule N5 – Avis de résiliation de la location avant le terme | 20 jours (pour le 1 ^{er} avis) | Formule L2 - Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire La requête doit être déposée au plus tard 30 jours après la date de résiliation indiquée dans l'avis. | Le locateur peut aussi donner un avis au locateur pour ce motif si le problème est lié à la présence ou au comportement d'un animal domestique dont le locataire a la garde. Le locataire peut : <ul style="list-style-type: none"> • rendre l'avis nul et rester dans le logement locatif s'il met fin à l'activité en raison pour laquelle le locateur a donné l'avis, dans les 7 jours qui suivent (<i>s'il s'agit du deuxième avis, dans un délai de 6 mois, voir la remarque 2 à la page 21</i>), ou • contester la requête lors de l'audience. |

| Motif | Formule d'avis | Préavis (au moins...) | Formule de requête | Autre information importante |
|--|---|---|---|--|
| Le locataire a donné un avis de résiliation de la location | | | | |
| Le locataire a remis au locateur un avis de résiliation de la location. | Le locateur peut présenter une requête à la Commission sans donner d'avis au locataire. | Aucun | Formule L3 - Requête en résiliation de la location - Le locataire a donné un avis de résiliation de la location ou a consenti à résilier la convention de location La requête doit être déposée au plus tard 30 jours après la date de résiliation indiquée dans l'avis. | Le locateur n'est pas tenu de donner une copie de sa requête au locataire. La Commission peut rendre une ordonnance d'expulsion sans tenir d'audience . Si une ordonnance d'expulsion est rendue sans qu'une audience ne soit tenue, le locataire peut déposer une motion en annulation de l'ordonnance. Cette motion doit être présentée dans les 10 jours suivant la date de l'ordonnance. La Commission peut prolonger ce délai de 10 jours si les circonstances le justifient. |
| N'est plus admissible à un logement subventionné | | | | |
| Le locataire occupe un logement social ou subventionné et ne répond plus aux critères d'admissibilité. | Formule N8 – Avis de résiliation de la location au terme | 28 jours (location à la journée ou à la semaine) 60 jours (toutes les autres locations) La date de résiliation doit être celle du dernier jour de la période de location ou du terme du bail. | Formule L2 - Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire La requête doit être déposée au plus tard 30 jours après la date de résiliation indiquée dans l'avis. | Le locataire peut contester la requête lors de l'audience. Remarque : La Commission ne peut pas prendre de décision concernant l'admissibilité de quelqu'un à une aide sous forme de loyer axé sur le revenu ni sur le montant du loyer à payer. |
| Non-paiement du loyer | | | | |
| Le locataire n'a pas payé son loyer. | Formule N4 – Avis de résiliation de location avant le terme pour non-paiement du loyer | 7 jours (location à la journée ou à la semaine) 14 jours (toutes les autres locations) | Formule L1 - Requête en expulsion d'un locataire pour non-paiement du loyer et en paiement de l'arriéré de loyer Il n'y a pas de délai limite pour le dépôt de la requête. | Le locataire peut rendre l'avis nul et rester dans le logement locatif si, avant le jour où le locateur dépose sa requête auprès de la Commission, il paie : <ul style="list-style-type: none"> • la totalité du loyer qu'il doit, plus • tout nouveau loyer devenu exigible. |

| Motif | Formule d'avis | Préavis (au moins...) | Formule de requête | Autre information importante |
|--|---|---|--|---|
| Non-respect d'une ordonnance ou d'un règlement obtenu par médiation | | | | |
| Le locataire n'a pas respecté les conditions d'une ordonnance de la Commission ou d'un règlement obtenu par médiation, et l'ordonnance ou le règlement autorise le locateur à demander que la location soit résiliée en cas de manquement. | Le locateur peut présenter une requête à la Commission sans donner d'avis au locataire. | Aucun | Formule L4 - Requête en résiliation de la location — Non-respect, par le locataire, de conditions précisées dans une ordonnance ou un règlement La requête doit être déposée au plus tard 30 jours après que le locataire a enfreint une condition précisée dans l'ordonnance ou dans le règlement. | Le locateur n'est pas tenu de donner une copie de sa requête au locataire. La Commission peut rendre une ordonnance d'expulsion sans tenir d'audience. Si une ordonnance d'expulsion est rendue sans qu'une audience ne soit tenue, le locataire peut déposer une motion en annulation de l'ordonnance. Cette motion doit être présentée dans les 10 jours suivant la date de l'ordonnance. La Commission peut prolonger ce délai de 10 jours si les circonstances le justifient. |
| Occupant non autorisé | | | | |
| Le locateur veut expulser un occupant non autorisé parce que le locataire a cédé ou sous-loué le logement locatif sans son consentement. | Le locateur peut présenter une requête à la Commission sans donner d'avis au locataire. | Aucun | Formule A2 - Requête en vue d'obtenir un règlement en matière de sous-location ou de cession de logement locatif La requête doit être déposée au plus tard 60 jours après que le locateur a découvert la personne occupant le logement locatif. | Le locataire ou la personne qui occupe le logement peuvent contester la requête lors de l'audience. |
| Paiement du loyer continuellement en retard | | | | |
| Le locataire est continuellement en retard dans le paiement de son loyer. | Formule N8 – Avis de résiliation de la location au terme | 28 jours (location à la journée ou à la semaine) 60 jours (toutes les autres locations) La date de résiliation doit être celle du dernier jour de la période de location ou du terme du bail. | Formule L2 - Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire La requête doit être déposée au plus tard 30 jours après la date de résiliation indiquée dans l'avis. | Le locataire peut contester la requête lors de l'audience. Il n'est pas nécessaire que le locataire doive de l'argent au moment du dépôt de la requête. La Commission ne rendra pas d'ordonnance pour un loyer dû si la requête se fonde seulement sur un retard continu dans le paiement du loyer. En cas de loyer dû, voir la section Non-paiement du loyer à la page 16. |

| Motif | Formule d'avis | Préavis (au moins...) | Formule de requête | Autre information importante |
|--|---|--|---|--|
| Réparations ou rénovations | | | | |
| <p>L'ensemble d'habitation comprend 4 logements ou moins et le locateur prévoit d'effectuer des travaux de réparation ou de rénovation si importants qu'ils exigent d'obtenir un permis de construire et que le logement locatif soit vide pendant les travaux.</p> | <p>Formule N13 – Avis de résiliation de la location au terme pour conversion, démolition ou réparations</p> | <p>Préavis de 120 jours</p> <p>1 an si le logement locatif est situé dans un parc de maisons mobiles ou une zone résidentielle à baux fonciers et que le locataire en est propriétaire.</p> <p>La date de résiliation doit être celle du dernier jour de la période de location ou du terme du bail.</p> | <p>Formule L2 - Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire</p> <p>La requête doit être déposée au plus tard 30 jours après la date de résiliation indiquée dans l'avis.</p> | <p>Le locataire a le droit de réoccuper le logement une fois les réparations ou rénovations achevées.</p> <p>S'il souhaite réoccuper le logement, il doit en aviser par écrit le locateur avant de quitter le logement et doit en outre l'aviser de tout changement d'adresse.</p> <p>Le locateur ne peut refuser la demande du locataire de réoccuper le logement. D'ailleurs, il ne peut exiger un loyer supérieur à ce que le locataire paierait s'il n'avait pas quitté le logement.</p> <p>Le locataire peut contester la requête lors de l'audience ou quitter le logement à une date antérieure, à condition de donner un préavis écrit d'au moins 10 jours au locateur, qu'il exerce ou non son droit de réoccuper le logement après l'achèvement des travaux.</p> |

| Motif | Formule d'avis | Préavis (au moins...) | Formule de requête | Autre information importante |
|---|---|--|---|---|
| Réparations ou rénovations (suite) | | | | |
| <p>L'ensemble d'habitation comprend 5 logements ou plus et le locateur prévoit d'effectuer des travaux de réparation ou de rénovation si importants qu'ils exigent d'obtenir un permis de construire et que le logement locatif soit vide pendant les travaux.</p> | <p>Formule N13 – Avis de résiliation de la location au terme pour conversion, démolition ou réparations</p> | <p>Préavis de 120 jours</p> <p>Exception : 1 an si le logement locatif est situé dans un parc de maisons mobiles ou une zone résidentielle à baux fonciers et que le locataire en est propriétaire.</p> <p>La date de résiliation doit être celle du dernier jour de la période de location ou du terme du bail.</p> | <p>Formule L2 - Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire</p> <p>Délai : La requête doit être déposée au plus tard 30 jours après la date de résiliation indiquée dans l'avis.</p> | <p>Le locataire a le droit de réoccuper le logement une fois les réparations ou rénovations achevées. S'il souhaite réoccuper le logement, il doit en aviser par écrit le locateur avant de quitter le logement et doit en outre l'aviser de tout changement d'adresse.</p> <p>Le locateur ne peut refuser la demande du locataire de réoccuper le logement. D'ailleurs, il ne peut exiger un loyer supérieur à ce que le locataire paierait s'il n'avait pas quitté le logement.</p> <p>Si le locataire ne donne pas d'avis écrit au locateur de son intention de réoccuper le logement une fois les travaux achevés et que les travaux n'ont pas été ordonnés en vertu d'une autre loi, le locateur doit :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. soit verser au locataire une indemnité égale à un mois de loyer avant la date de résiliation indiquée dans l'avis; 2. soit offrir au locataire un autre logement que le locataire juge acceptable. <p>Si le locataire donne un avis écrit au locateur de son intention de réoccuper le logement une fois les travaux achevés et que les travaux n'ont pas été ordonnés en vertu d'une autre loi, le locateur doit lui verser une indemnité égale au loyer que le locataire aurait payé pendant la durée des travaux, jusqu'à concurrence d'au plus 3 mois de loyer avant la date de résiliation indiquée dans l'avis.</p> <p>Le locataire peut contester la requête lors de l'audience ou quitter le logement à une date antérieure à condition de donner un préavis écrit d'au moins 10 jours au locateur, qu'il exerce ou non son droit de réoccuper le logement après l'achèvement des travaux.</p> <p><i>Si le logement locatif est un emplacement dans un parc de maisons mobiles ou une zone résidentielle à baux fonciers, voir la remarque 1 à la page 21).</i></p> |

| Motif | Formule d'avis | Préavis (au moins...) | Formule de requête | Autre information importante |
|---|--|---------------------------------|--|--|
| Sécurité compromise – Le locataire, son invité ou un autre occupant du logement locatif : | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> a compromis gravement la sécurité d'une autre personne dans l'ensemble d'habitation. | Formule N7 – Avis de dix jours de résiliation de la location avant le terme | 10 jours | Formule L2 – Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire La requête doit être déposée au plus tard 30 jours après la date de résiliation indiquée dans l'avis. | Le locateur peut aussi donner un avis au locateur pour ce motif si le problème est lié à la présence ou au comportement d'un animal domestique dont le locataire a la garde. Le locataire peut contester la requête lors de l'audience. |
| Un sous-locataire demeure dans le logement après la résiliation de la sous-location | | | | |
| Le locataire veut expulser un sous-locataire qui n'a pas quitté le logement locatif à la fin du terme de la sous-location (sous-locataire « après terme »). | Le locateur peut présenter une requête à la Commission sans donner d'avis au locataire ou au sous-locataire. | Aucun | Formule A2 - Requête en vue d'obtenir un règlement en matière de sous-location ou de cession de logement locatif La requête doit être déposée au plus tard 60 jours après l'expiration de la sous-location. | Le locataire et/ou le sous-locataire peuvent contester la requête lors de l'audience. Le locataire qui a sous-loué le logement a aussi le droit de déposer une requête d'expulsion du sous-locataire après terme. |
| Surpeuplement | | | | |
| Le nombre de personnes vivant dans le logement locatif est supérieur à celui autorisé par les normes relatives à la salubrité, à la sécurité et à l'habitation. | Formule N5 – Avis de résiliation de la location avant le terme | 20 jours (1 ^{er} avis) | Formule L2 - Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire La requête doit être déposée au plus tard 30 jours après la date de résiliation indiquée dans l'avis. | Le locataire peut rendre l'avis nul et rester dans le logement locatif en réduisant dans les 7 jours le nombre de personnes qui occupent le logement locatif aux limites autorisées par les règlements municipaux locaux. <i>(S'il s'agit du deuxième avis dans un délai de 6 mois, voir la remarque 2 à la fin de ce document.)</i> Le locataire peut aussi contester la requête lors de l'audience. |

| Motif | Formule d'avis | Préavis (au moins...) | Formule de requête | Autre information importante |
|---|--|--|--|--|
| Usage personnel par l'acheteur | | | | |
| <p>Le locateur d'un ensemble d'habitation d'au plus trois logements a conclu une convention de vente de l'ensemble et l'une des personnes suivantes veut occuper le logement locatif :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'acheteur ou son conjoint; • un enfant ou le père ou la mère de l'acheteur; • un enfant ou le père ou la mère du conjoint de l'acheteur; • une personne qui fournit ou fournira des soins à l'une de ces personnes. | <p>Formule N12 – Avis de résiliation de la location au terme pour usage personnel du locateur ou de l'acheteur</p> | <p>60 jours</p> <p>La date de résiliation doit être celle du dernier jour de la période de location ou du terme du bail.</p> | <p>Formule L2 – Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire</p> <p>Délai : La requête doit être déposée au plus tard 30 jours après la date de résiliation indiquée dans l'avis.</p> <p>La personne qui occupera le logement doit déposer un affidavit avec la requête.</p> | <p>Le locataire peut contester la requête lors de l'audience ou quitter le logement à une date antérieure à condition de donner un préavis écrit d'au moins 10 jours au locateur.</p> <p>Si un locateur est propriétaire de plus de 3 habitations dans le même immeuble ou groupe d'immeubles d'un condominium, il ne peut pas donner un avis pour l'usage personnel de l'acheteur.</p> <p>La personne qui reçoit les soins doit résider dans le même ensemble d'habitation.</p> |

| Motif | Formule d'avis | Préavis (au moins...) | Formule de requête | Autre information importante |
|--|--|--|---|--|
| Usage personnel par le locateur | | | | |
| <p>Le locateur veut reprendre possession du logement locatif parce que l'une ou l'autre des personnes suivantes veut l'occuper :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le locateur ou son conjoint; • un enfant, le père ou la mère du locateur ou de son conjoint; • une personne qui fournit ou fournira des soins à l'une de ces personnes. | <p>Formule N12 – Avis de résiliation de la location au terme pour usage personnel du locateur ou de l'acheteur</p> | <p>60 jours</p> <p>La date de résiliation doit être celle du dernier jour de la période de location ou du terme du bail.</p> | <p>Formule L2 – Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire</p> <p>Délai : La requête doit être déposée au plus tard 30 jours après la date de résiliation indiquée dans l'avis.</p> <p>La requête doit être accompagnée de l'annexe B remplie.</p> <p>La personne qui occupera le logement doit déposer un affidavit avec la requête.</p> | <p>Le locataire peut contester la requête lors de l'audience ou quitter le logement à une date antérieure à condition de donner un préavis écrit d'au moins 10 jours au locateur.</p> <p>La personne qui reçoit les soins doit résider dans le même ensemble d'habitation.</p> <p>Le locateur ou un membre de sa famille doit avoir l'intention de vivre dans le logement pendant au moins un an.</p> <p>Le locateur doit :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. soit verser au locataire une indemnité égale à un mois de loyer avant la date de résiliation indiquée dans l'avis; 2. soit offrir au locataire un autre logement que le locataire juge acceptable. <p>Seuls les locateurs qui sont des particuliers, non des personnes morales, peuvent donner un avis de résiliation pour ce motif.</p> <p>Si le locataire croit que le locateur a donné l'avis de mauvaise foi (p. ex. si le locateur loue le logement à une autre personne ou annonce le logement à vendre ou à louer), il peut déposer une requête T5 : Avis de résiliation donné de mauvaise foi par le locateur.</p> |

Remarque 1 :

Si le motif donné dans l'avis est que le locateur prévoit convertir, démolir, réparer ou rénover l'emplacement sur lequel se trouve la maison mobile ou la maison à bail foncier du locataire, le locateur doit donner à celui-ci une indemnité égale au moindre des deux montants suivants : une année de loyer, ou 3 000 \$ ou le montant prescrit.

Remarque 2 :

Un locateur qui reçoit un avis de 20 jours en raison de **dommages, entrave à la jouissance** ou **surpeuplement** peut éviter d'être expulsé en remédiant au problème dans les sept jours. Néanmoins, si dans les 6 mois qui suivent l'avis qui lui a été donné, le locataire :

- soit fait l'une quelconque de ces choses,
- soit fait une assertion inexacte quant à son revenu, s'il occupe un logement social ou reçoit une aide financière au logement,
- soit commet un acte illicite ou exerce des activités illicites qui n'implique pas la production ou le trafic d'une drogue illicite,

le locateur pourra lui donner un **préavis de 14 jours** de résiliation de la location et présenter immédiatement une requête à la Commission. Le locataire peut contester la requête lors de l'audience.