Ontario

Tribunaux décisionnels Ontario

Commission de la location immobilière

N7 Avis

Avis de résiliation de la location pour de graves problèmes au logement locatif ou à l'ensemble d'habitation

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. 3*
- **Section D** : What happens after you give this notice ..... *p. 3*
- **Section E** : Que se passe-t-il une fois que vous avez donné cet avis ..... *p. 4*

novembre 2026

SECTION A Quand utiliser cet avis

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

- **Motif nº 1 :** Le locataire, son invité ou un autre occupant du logement locatif a compromis gravement la sécurité de quiconque et l'événement est survenu dans l'ensemble d'habitation.
- **Motif nº 2 :** Le locataire, son invité ou un autre occupant du logement locatif a intentionnellement causé des dommages au logement locatif ou à l'ensemble d'habitation.
  - Si vous donnez le présent avis au locataire et que vous déposez une *Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire* (formule L2) sur le fondement du **motif nº 2,** vous devez prouver à l'audience que la personne responsable des dommages a agi intentionnellement (autrement dit, que la personne a délibérément causé les dommages). Si vous ne pouvez pas prouver que les dommages étaient intentionnels, votre requête sera rejetée.
  - Si vous n'avez pas la certitude que la personne qui a causé les dommages a agi intentionnellement ou que vous ne pouvez pas le prouver, vous pourriez dans ce cas donner au locataire un *Avis de résiliation de la location* (formule N5). Cette formule s'applique à l'égard des dommages causés intentionnellement ou par négligence.
- **Motif nº 3 :** Le locataire, son invité ou un autre occupant du logement locatif 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 causera selon toute attente raisonnable des dommages importants.
- **Motif nº 4 :** Vous vivez dans le même immeuble que le locataire et celui-ci, son invité ou un autre occupant du logement locatif vous a empêché de façon importante :
  - de jouir raisonnablement du logement locatif;
  - de jouir raisonnablement d'un autre droit, privilège ou intérêt légitime.

  Ce motif est valable **seulement** si l'immeuble compte au plus trois logements. Si vous ne vivez pas dans le même immeuble que le locataire, ou que l'immeuble compte plus de trois logements, vous devriez plutôt utiliser la formule N5, *Avis de résiliation de la location*.

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.

SECTION B Comment remplir cet avis

Veuillez 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 de résiliation que vous pouvez indiquer dans ce champ ne peut avoir lieu avant un délai de **10 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 messager**, ajoutez un jour ouvrable pour la livraison et, si vous l'envoyez **par la poste**, ajoutez cinq jours pour la livraison.

> **Exemple :**
> S'il décide de donner l'avis au locataire en main propre le 14 juin, le locateur peut inscrire le 24 juin comme date de résiliation (10 jours après le 14 juin). Toutefois, s'il a l'intention de mettre l'avis à la poste le 14 juin, le locateur doit ajouter cinq jours civils, ce qui porte la date de résiliation au 29 juin (10 jours + cinq jours pour l'envoi par la poste).

Motifs de la résiliation de la location :
Cochez complètement la case correspondant à chaque motif de l'avis donné au locataire..

Explication des motifs du présent avis:
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.

Signature :
Si vous êtes le locateur, vous devez cocher la case « Locateur ». Si vous êtes le représentant du locateur, vous devez cocher la case « 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 adresse de courriel le cas échéant.

SECTION C 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 messager;
- 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 D 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 déposer auprès de la Commission de la location immobilière (CLI) une requête en résiliation de la location dès que vous avez donné 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 pour de graves problèmes au logement locatif ou à l'ensemble d'habitation (formule N7) 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 tribunauxdecisionnelsontario.ca/cli.

SECTION E Que faire si vous avez des questions

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