



## Comment un locataire peut résilier une location

### Renseignements fournis dans cette brochure

L'entente de location conclue entre un locateur et un locataire s'appelle une **convention de location**. La *Loi sur la location à usage d'habitation* (la « Loi ») établit des règles que doivent suivre les locataires pour mettre fin à une location. 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** située 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 sur les règles de résiliation d'une location dans une maison de soins, veuillez communiquer avec la Commission de la location immobilière (la « Commission »).

Sujet	Page
Conventions de location	1
Si le locataire désire quitter le logement <ul style="list-style-type: none"><li>• Avis de résiliation d'une location</li></ul>	3
Si le locataire désire quitter le logement avant la fin de la période de location <ul style="list-style-type: none"><li>• Cession d'une location</li><li>• Requête en résiliation d'une location auprès de la Commission</li></ul>	5
Pour de plus amples renseignements	7

## Conventions de location

### Conventions de location

Lorsqu'un locateur loue un logement à un locataire, les deux parties concluent une **convention de location**, dans le cadre de laquelle le locataire s'engage à payer un loyer en échange du droit d'occuper un logement. La convention de location peut prendre la forme d'une entente écrite, verbale ou implicite. Une convention écrite est souvent appelée un **bail**.

**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. Les dates à laquelle elle commence et se termine sont inscrites dans la convention de location. La plupart des baux sont à terme fixe.

---

**Renouvellement du bail**

L'expiration d'une convention de location ou d'un bail à terme fixe n'oblige pas automatiquement le locataire à quitter son logement. Le locateur et le locataire peuvent signer un nouveau bail ou renouveler le bail existant pour une période fixe supplémentaire.

Même si le locateur et le locataire ne concluent pas de nouvelle entente, le locataire conserve le droit de demeurer dans le logement :

- à titre de locataire dont la location est au mois, s'il payait son loyer au mois aux termes de la convention ayant pris fin;
- à titre de locataire dont la location est à la semaine, s'il payait son loyer à la semaine aux termes de la convention ayant pris fin.

Si le locataire conserve son logement au mois ou à la semaine, le locateur et le locataire doivent continuer de respecter les règles de l'ancien bail. Le locateur peut cependant augmenter chaque année le loyer du montant permis par 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 :

- qu'il 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;
- qu'il fixe une date pour quitter le logement d'un commun accord avec le locateur;
- que le locateur lui présente un avis de résiliation de la location pour un motif permis par la Loi.

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

---

## Si le locataire désire quitter le logement (règles générales)

### Avis de résiliation d'une location

Lorsqu'un locataire décide de quitter son logement, il doit prendre l'une des deux dispositions suivantes :

- soumettre au locateur un avis écrit;
- conclure avec le locateur une entente de résiliation de la location (consultez la section suivante pour obtenir des renseignements sur les ententes).

La formule d'avis que doivent utiliser les locataires pour mettre fin à une location s'appelle **Avis de résiliation de location donné par le locataire (Formule N9)**. Vous pouvez obtenir cette formule auprès de la Commission de la location immobilière.

L'avis remis au locateur doit préciser à quelle date le locataire compte quitter le logement. Appelée **date de résiliation**, cette date doit correspondre au dernier jour de la location.

Si le locataire :	Il doit donner :	La date de résiliation doit correspondre à :
Paie son loyer à la <b>journée</b> ou à la <b>semaine</b>	Un avis d'au moins 28 jours	La dernière journée d'une période de location hebdomadaire (Cela s'applique uniquement si le locataire paie son loyer à la semaine.)
Paie son loyer au <b>mois</b>	Un avis d'au moins 60 jours	La dernière journée d'une période de location mensuelle **
A un <b>bail</b> à terme fixe	Un avis d'au moins 60 jours	La journée ou le bail prend fin, ou une date ultérieure **
** Consultez <b>Quitter un logement à la fin février ou mars</b> pour connaître une exception à la règle concernant l'avis de 60 jours.		

### Exemple :

Si le locataire,

- paie son loyer le premier jour du mois et n'a pas de bail à terme fixe,
- et remet au locateur un avis de résiliation de la location le 20 juin, il ne peut pas inscrire une date de résiliation antérieure au 31 août.

Dans cet exemple, le locataire doit donner un avis de plus de 60 jours parce que la date de résiliation doit correspondre au dernier jour d'une période de location mensuelle.

**Avis de résiliation d'une location**  
(suite)

**Remarque :** Pour fixer correctement la date de résiliation de la location, le locataire ne doit pas prendre en compte la date de soumission de l'avis, mais il doit inclure la date de résiliation prévue. Il doit également prévoir cinq jours supplémentaires dans le cas d'un avis envoyé par la poste.

---

**Quitter un logement à la fin février ou mars**

Étant donné que le mois de février compte uniquement 28 jours, une règle particulière s'applique aux résiliations de location durant les mois de février et de mars. Cette règle permet aux locataires de donner un avis de moins de 60 jours dans deux circonstances :

- si le locataire désire quitter son logement à la fin février et en avise le locateur au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier;
  - si le locataire désire quitter son logement à la fin mars et en avise le locateur au plus tard le 1<sup>er</sup> février.
- 

**Convention de résiliation d'une location**

Un locataire et un locateur peuvent en tout temps s'entendre pour résilier une location. Les parties peuvent conclure une entente verbale à cet effet, mais il est préférable d'obtenir une entente écrite. En cas de malentendu, les deux parties ont chacune un exemplaire écrit de l'entente prise.

La Commission dispose d'une **Convention de résiliation de la location (Formule N11)** pouvant servir à cette fin.

Un locateur ne peut pas obliger un locataire à accepter de résilier sa location.

---

**Conventions de résiliation n'ayant aucune valeur**

Une convention de résiliation d'une location ou un avis de résiliation d'une location provenant d'un locataire n'a aucune valeur si le locateur a obligé le locataire à signer la convention ou à donner l'avis comme condition d'obtention du logement, sauf :

- si le logement appartient à un collège ou à une université ou s'il est géré ou administré pour son compte, et que le locataire étudie dans cet établissement;
  - si le logement appartient à un particulier qui s'est entendu avec un collège ou une université pour fournir le logement à une personne qui étudie dans l'établissement en question.
- 

**Changement d'avis de la part du locataire**

Le locataire qui s'est entendu avec son locateur pour résilier sa location ou qui a donné à son locateur un avis de résiliation de la location risque de ne pas pouvoir changer d'avis, sauf avec l'accord du locateur. Si le locataire ne quitte pas le logement à la date convenue, le locateur peut présenter une requête à la Commission pour faire approuver l'expulsion du locataire.

**Important :** Le locateur peut présenter une telle requête à la Commission et obtenir une ordonnance d'expulsion du locataire sans que ce dernier en soit informé.

### **Quitter le logement sans avis en bonne et due forme**

Si un locataire quitte un logement sans en aviser le locateur ou sans lui soumettre d'avis de résiliation de la location en bonne et due forme (le locataire ne donne pas le nombre requis de jours de préavis, par exemple), la location prend fin à la première de ces deux dates :

- le jour où un nouveau locataire prend possession du logement;
- la première date de résiliation qui aurait pu être précisée dans l'avis de résiliation de la location si le locataire avait soumis un avis de résiliation **en bonne et due forme**.

Le locataire est responsable du loyer jusqu'à cette date.

## Si le locataire désire quitter le logement avant la fin de la période de location

### **Résiliation d'une location avant la date prévue**

Dans la plupart des cas, un locataire qui a signé une convention de location ou un bail indiquant qu'il s'est engagé à louer un logement pour une période de temps précise ne peut pas résilier sa convention de location ou son bail avant la date prévue, à moins que :

- le locateur lui permette de le faire;
- le locateur lui permette de céder son logement à une autre personne;
- la Commission rende une ordonnance mettant fin à la convention de location avant la date prévue parce que le locateur n'a pas respecté ses obligations aux termes de la Loi.

### **Cession d'une location**

Si un locataire désire résilier sa convention de location avant la date prévue et que le locateur refuse, le locataire peut demander au locateur de lui permettre de transférer la location (son droit d'occuper les lieux) à une autre personne. Ce transfert est appelé **cession**.

Avant de pouvoir céder son bail, le locataire doit obtenir le consentement du locateur. Il est préférable de demander par écrit le consentement du locateur.

#### **Si le locateur accepte...**

Si le locateur accepte l'idée de permettre au locataire de céder le logement à une autre personne, le locataire peut trouver une personne à qui céder le logement puis demander au locateur d'accepter de louer le logement à cette personne. Le locateur peut refuser de louer le logement à une personne donnée, mais doit avoir une bonne raison de le faire.

**Cession d'une location (suite)**

Le locateur peut exiger du locataire qu'il paie les frais raisonnables associés à la cession du logement comme les coûts de la vérification du crédit du nouveau locataire. Cependant, les frais imposés ne peuvent pas être supérieurs aux frais réels qu'a dû assumer le locateur pour effectuer la cession.

**Si le locateur refuse...**

Si le locateur ne permet pas au locataire de céder le logement ou s'il ne répond pas à la demande de cession du locataire dans les sept jours suivants, le locataire peut mettre fin à la location en présentant au locateur un **Avis de résiliation de location donné par le locataire (Formule N9)**. Le locataire doit donner son avis de résiliation au locateur 30 jours au plus tard après lui avoir demandé d'approuver la cession de son logement.

Les locataires qui paient le loyer à la journée ou à la semaine doivent donner au locateur un préavis d'au moins 28 jours. Tous les autres locataires doivent donner un préavis d'au moins 30 jours.

**Requêtes présentées à la Commission**

Tout locataire qui n'est pas d'accord avec le refus de son locateur d'autoriser la cession du logement à une personne donnée ou qui pense que son locateur a exigé des frais trop élevés pour effectuer la cession peut présenter une requête à la Commission afin de régler la situation.

**Important :** Des règles particulières s'appliquent à la cession d'une maison mobile ou d'une location dans une zone résidentielle à baux fonciers. Ces règles ne figurent pas dans cette brochure. Pour obtenir de plus amples renseignements à cet égard, veuillez consulter la brochure de la Commission intitulée **Parcs de maisons mobiles et zones résidentielles à baux fonciers**. Cette brochure est offerte par la Commission.

---

**Locataires ne pouvant pas céder leur location**

Bien que la plupart des locataires puissent céder leur logement à une autre personne, certains locataires font exception à cette règle. Les locataires qui habitent dans les types de logement suivants ne peuvent pas céder leur location :

- logements subventionnés, publics ou à but non lucratif;
- logements de concierge;
- logements fournis par un établissement d'enseignement à un employé ou un étudiant.

Dans ces cas, le locataire ne peut s'opposer au refus du locateur de permettre la cession du logement.

---

## **Requête en résiliation d'une location auprès de la Commission**

Si son locateur n'a pas respecté ses obligations aux termes de la Loi, un locataire peut présenter une requête à la Commission afin d'obtenir une ordonnance mettant fin à la convention de location avant la date prévue. Par exemple, le locataire peut présenter une requête si le locateur :

- refuse sans raison valable de consentir à la cession du logement;
- n'entretient pas le logement;
- entre illégalement dans le logement locatif;
- modifie les serrures des portes sans donner de clés de remplacement au locataire;
- coupe ou entrave la fourniture d'un service essentiel;
- entrave la jouissance raisonnable du logement par le locataire;
- harcèle le locataire.

Tout locataire qui présente une requête en résiliation d'une location doit prouver à la Commission que la résiliation de la location est une solution raisonnable.

## **Pour de plus amples renseignements**

### **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 suivante:  
**[www.CLI.gov.on.ca](http://www.CLI.gov.on.ca)**;
- 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.