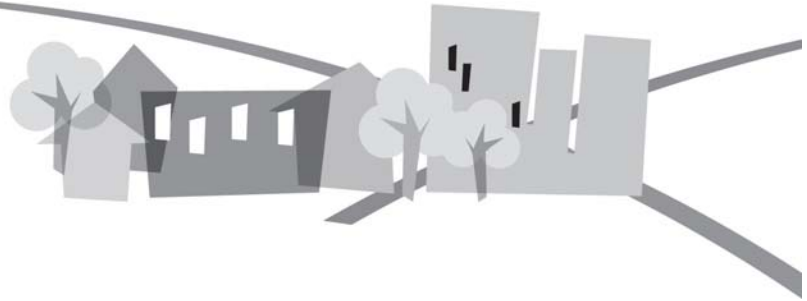




Commission
de la location
immobilière



Formule N4

Avis de résiliation de la location avant le terme pour non-paiement du loyer

Instructions

- **Section A:** Quand utiliser cet avis *page 2*
- **Section B:** Comment remplir cet avis *page 2*
- **Section C:** Comment donner cet avis à votre locataire *page 6*
- **Section D:** Que se passe-t-il une fois que vous avez donné cet avis *page 6*
- **Section E:** Avec qui communiquer si vous avez des questions *page 7*

31 janvier 2007

SECTION
A

Quand utiliser cet avis

Si votre locataire n'a pas payé le loyer à la date à laquelle il est dû, vous pouvez lui donner cet avis.

Par exemple, si la convention de location que vous avez conclue avec votre locataire exige que ce dernier paie le loyer le premier de chaque mois et qu'il ne vous paie pas le loyer complet le 1^{er} mars, le premier jour où vous pouvez donner cet avis est le 2 mars.

Pour que vous puissiez donner cet avis au locataire, celui-ci doit toujours habiter dans le logement locatif. Si le locataire a déjà quitté le logement, vous pouvez vous adresser aux tribunaux pour récupérer l'argent que le locataire vous doit.

Donner cet avis est la première étape de l'expulsion d'un locataire pour non-paiement du loyer. Pour connaître ce qui se passe après que vous donnez cet avis à votre locataire, consultez la **Section D** plus loin intitulée **Que se passe-t-il une fois que vous avez donné cet avis**.

Si vous **ne voulez pas** expulser votre locataire, mais désirez une ordonnance de la Commission de la location immobilière de façon à pouvoir percevoir le loyer que vous doit le locataire, vous n'avez pas besoin d'utiliser cet avis. Vous pouvez plutôt remplir la formule intitulée *Requête en paiement de l'arriéré de loyer* (Formule L9) et la présenter à la Commission. Il convient toutefois de noter que si la Commission rend une ordonnance par suite d'une requête L9 et que le locataire ne paie quand même pas, vous ne pouvez utiliser cette ordonnance pour expulser le locataire.

SECTION
B

Comment remplir cet avis

Vous devez faire en sorte que votre avis réponde aux exigences prévues dans la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*. Veuillez lire les instructions qui suivent et remplir soigneusement l'avis. Si vous ne remplissez pas correctement la formule, votre avis pourrait ne pas être valable et vous pourriez devoir tout recommencer.

À la page 1 de la formule :

Destinataire : Inscrivez le nom du locataire. S'il y a plus d'un locataire qui habite dans le logement locatif, inscrivez le nom de tous les locataires. 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.

Expéditeur : Inscrivez le nom du locateur. S'il y a plus d'un locateur, inscrivez le nom de tous les locateurs.

Adresse du logement locatif : Inscrivez l'adresse complète du logement locatif. Cela inclut le numéro du logement et le code postal.

Numéro municipal	Nom de la rue	
1120	CHAMPLAIN	
Type de rue (par ex., rue, avenue, boulevard)	Point cardinal (par ex., est)	Unité/App/Bureau
RUE	NORD	208
Municipalité (ville, village, etc.)	Province	Code postal
TIMMINS	ON	PIN 2H4

Dans la case au milieu de la page 1 de la formule, vous devez inscrire :

- le montant que, selon vous, le locataire vous doit;
- la date de résiliation.

Ces renseignements sont donnés par votre locateur :	
Je vous donne cet avis parce que je suis convaincu que vous me devez un arriéré de loyer de :	
□□ □□□, □□ \$. Le tableau de la page suivante donne le détail du calcul de ce	
Je peux demander à la Commission de la location immobilière de rendre une ordonnance d'expulsion si vous omettez de :	
• payer ce montant* au plus tard le □□ / □□ / □□□□ . C'est ce qu'on appelle la date de résiliation .	
ou	
• quitter le logement locatif au plus tard à la date de résiliation.	
<small>* Si un autre loyer est échu le jour de la date de résiliation ou avant cette date, vous devrez payer aussi le montant additionnel correspondant.</small>	

Le montant que, selon vous, le locataire vous doit :

N'inscrivez pas ce montant avant d'avoir rempli le tableau se trouvant à la page deux de la formule. (Consultez les instructions plus loin sur la façon de remplir le tableau.) Une fois que vous aurez rempli le tableau, vous connaîtrez le montant total que le locataire vous doit. C'est le montant à inscrire dans la case de la page 1. Il importe que les montants inscrits à la page 1 et à la page 2 soient identiques.

Date de résiliation :

Cette date dépendra du type de location que vous avez conclu avec votre locataire :

- Si la convention de location avec le locataire exige que ce dernier paie le loyer **une fois par mois, une fois toutes les deux semaines ou une fois par année**, la date de résiliation doit se situer au moins **14 jours** après la date à laquelle vous donnez l'avis au locataire.

- Si la convention de location avec le locataire exige qu'il paie le loyer **chaque jour** ou **chaque semaine**, la date de résiliation doit se situer au moins **7 jours** après la date à laquelle vous donnez l'avis au locataire.

Lorsque vous comptez les jours, n'incluez pas la date à laquelle vous donnez l'avis au locataire. Consultez l'exemple ci-dessous.

Si vous ne remettez pas l'avis au locataire en main propre, vous devrez peut-être ajouter quelques jours pour l'envoi de l'avis :

- Si vous envoyez l'avis **par messenger**, ajouter **un jour ouvrable**.
- Si vous envoyez l'avis **par la poste**, ajouter **cinq jours**.

Exemple :

Lorsque Sarah Tremblay (la locatrice) et Simon Levasseur (le locataire) ont conclu leur convention de location, ils ont convenu que le loyer serait payé le premier de chaque mois. Simon n'a pas payé le loyer le 1^{er} mars comme il devait, et Sarah décide donc de lui donner un avis N4. Sarah remplit l'avis le 3 mars.

Si elle décide de donner l'avis à Simon en main propre le 3 mars, elle peut inscrire le 17 mars comme date de résiliation (14 jours après le 3 mars). Mais si elle a l'intention de mettre l'avis à la poste le 3 mars, elle doit ajouter cinq jours, ce qui porte la date de résiliation au 22 mars (14 jours + 5 jours pour l'envoi par la poste).

À la page 2 de la formule :

Remplissez le tableau à la page 2 afin d'indiquer :

- les périodes de location pour lesquelles le locataire n'a pas payé le loyer complet;
- le loyer demandé;
- le montant payé par le locataire (le cas échéant);
- le montant du loyer que le locataire vous doit.

Qu'est-ce qui est inclus dans la définition du loyer?

Le loyer inclut le loyer de base pour le logement locatif, plus toute somme que le locataire vous paie séparément pour des services (stationnement ou câble, par exemple). Si le locataire est tenu de payer la totalité ou une partie de la facture d'un service d'utilité publique (p. ex., électricité) directement à la compagnie ou indirectement par l'entremise du locateur, cela n'est pas considéré comme faisant partie du loyer. Toutefois, si le locataire doit payer au locateur chaque mois un prix fixe pour un service d'utilité publique, cela serait considéré comme faisant partie du loyer.

Vous **ne devez pas** utiliser cette formule pour indiquer au locataire qu'il vous doit des sommes autres que le loyer (par exemple, une avance de loyer ou des frais de chèque sans provision).

Si le locataire vous doit le loyer de plus de trois périodes de location, vous pouvez réunir plusieurs périodes de location dans une rangée du tableau. Si vous pensez que votre grand livre ou résumé de compte est plus clair, vous pouvez joindre une feuille détaillant les montants – mais vous devez quand même fournir un résumé dans le tableau.

Utilisez l'exemple suivant comme guide :

La convention de location entre Bruno Campanolo et Sophie Marin exige que Sophie paie 900 \$ le premier de chaque mois. Le 1^{er} décembre 2006, elle a payé seulement 850 \$. Le 3 janvier 2007, Sophie a expliqué au locateur qu'elle avait besoin de plus de temps pour payer les 50 \$ qu'elle devait pour décembre et le loyer de janvier. Bruno a attendu pour voir si elle allait payer le loyer de février, mais lorsqu'elle lui a dit qu'elle ne pouvait pas non plus payer le loyer de février, il a décidé de lui donner l'avis N4. Voici comment il a rempli le tableau de l'avis le 2 février :

Ce tableau est rempli par le locateur pour préciser comment il a calculé le montant total de l'arriéré de loyer qu'il réclame à la page 1 :				
Période de location		Loyer demandé	Loyer payé	Loyer exigible
du : (jour/mois/année)	au : (jour/mois/année)	\$	\$	\$
01 / 12 / 2006	31 / 12 / 2006	900,00	850,00	50,00
01 / 01 / 2007	31 / 01 / 2007	900,00	0,00	900,00
01 / 02 / 2007	28 / 02 / 2007	900,00	0,00	900,00
Montant total du loyer exigible :				1 850,00

Signature :

Si vous êtes le locateur, ombrez la case intitulée « Locateur ». Puis signez la formule et inscrivez la date à côté de la case réservée à la signature. En dessous de cette case, vous devez également inscrire votre nom, le nom de votre entreprise (s'il y a lieu), votre adresse, numéro de téléphone, et numéro de télécopieur, le cas échéant.

Si vous êtes un représentant du locateur, ombrez la case intitulée « Représentant ». Puis signez la formule et inscrivez la date. En dessous, vous devez également inscrire votre nom, le nom de votre entreprise (s'il y a lieu), votre adresse, numéro de téléphone, et 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 ou à l'endroit où le locataire reçoit ordinairement son courrier;
- en le plaçant sous la porte du logement ou dans la fente du courrier dans la porte;
- en l'envoyant par télécopie au numéro de télécopieur professionnel du locataire ou à son numéro de télécopieur privé (dans ce cas, l'avis est réputé avoir été donné à la date imprimée sur la télécopie);
- en l'envoyant par messenger au locataire (dans ce cas, compter **un jour ouvrable** pour la livraison);
- en l'expédiant par la poste (dans ce cas, compter **cinq jours** pour la livraison).

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.

Si le locataire ne paie pas le loyer qu'il vous doit ou ne quitte pas le logement au plus tard à la date figurant dans l'avis, vous pouvez demander par requête à la Commission de la location immobilière de rendre une ordonnance vous autorisant à expulser le locataire et à percevoir le loyer que le locataire vous doit. Vous ne pouvez présenter votre requête à la Commission avant le **lendemain** de la date de résiliation figurant dans l'avis.

Pour présenter cette requête, vous devrez remplir la formule L1, *Requête en expulsion d'un locataire pour non-paiement du loyer et en paiement de l'arriéré de loyer*. Vous devrez aussi déposer une copie de la formule N4 que vous avez donnée au locataire ainsi qu'un certificat de signification indiquant à la Commission quand et comment vous avez donné l'avis au locataire. Il est préférable que vous remplissiez le certificat de signification aussitôt que possible après que vous avez donné l'avis au locataire de façon à vous souvenir du moment et de la façon dont vous avez donné l'avis.

Vous pouvez obtenir un exemplaire de la formule L1 et du certificat de signification au bureau local de la Commission ou sur le site Web de la Commission à www.CLI.gov.on.ca.

SECTION
E

Avec qui communiquer si vous avez des questions

Pour obtenir des précisions ou si vous avez des questions, 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 vous rendre sur le site Web de la Commission à www.CLI.gov.on.ca.