

Avis de résiliation de location avant le terme

Formule N5

Instructions

Veillez utiliser la présente formule quand vous décidez de résilier une location pour l'un des motifs suivants :

- le locataire, son invité ou un autre occupant a causé intentionnellement ou par sa négligence des dommages au logement locatif ou à l'ensemble d'habitation;
- le locataire, son invité ou un autre occupant du logement locatif a empêché de façon importante le locateur ou un autre locataire de jouir raisonnablement de l'ensemble d'habitation aux fins habituelles ou d'un autre droit, privilège ou intérêt légitime;
- le surpeuplement du logement locatif contrevient aux normes relatives à la salubrité, à la sécurité ou à l'habitation.

Il vous incombe de vous assurer que votre avis est conforme aux exigences de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*. Vous pouvez vous procurer cette formule au bureau de la Commission de la location immobilière le plus près de chez vous ou sur le site Web Commission à l'adresse www.CLI.gov.on.ca.

Au sujet du présent avis

Veillez utiliser la présente formule pour résilier la location dans l'une des circonstances suivantes :

- le locataire, son invité ou un autre occupant a causé intentionnellement ou par sa négligence des dommages au logement locatif ou à l'ensemble d'habitation;

N.B. Si vous donnez au locataire un avis de résiliation en raison de dommages, et vous croyez que vous pouvez prouver à la Commission que le locataire, son invité ou un autre occupant du logement locatif a causé **intentionnellement** les dommages, il pourrait convenir de donner au locataire la formule N7, intitulée Avis de dix jours de résiliation de location avant le terme, au lieu de la formule N5. La formule N7 a un délai plus court et n'offre pas au locataire la possibilité de rectifier la situation et d'annuler l'avis. Les instructions de la formule N7 indiquent de façon plus détaillée quand il convient d'utiliser cette formule.

Si vous n'êtes pas certain de pouvoir prouver à la Commission que les dommages ont été causés intentionnellement, mais que vous pouvez prouver qu'ils ont été causés par négligence, vous devriez utiliser la formule N5 pour donner un avis de résiliation au locataire.

- le locataire, son invité ou un autre occupant du logement locatif a empêché de façon importante le locateur ou un autre locataire de jouir raisonnablement de l'ensemble d'habitation aux fins habituelles ou d'un autre droit, privilège ou intérêt légitime;

N.B. Si vous donnez au locataire un avis de résiliation parce que le locataire, son invité ou un autre occupant du logement locatif **vous** a empêché de façon importante de jouir raisonnablement de l'ensemble d'habitation aux fins habituelles ou d'un autre droit, privilège ou intérêt légitime et que

- vous habitez dans le même immeuble que le locataire;
- l'immeuble contient au plus trois logements locatifs;

vous pouvez donner au locataire la formule N7, intitulée Avis de dix jours de résiliation de location avant le terme, au lieu de la formule N5. La formule N7 a un délai plus court et n'offre pas au locataire la possibilité de rectifier la situation et d'annuler l'avis. Pour des précisions, consultez les instructions de la formule N7.

- le surpeuplement du logement locatif contrevient aux normes relatives à la salubrité, à la sécurité ou à l'habitation.

Comment donner cet avis au 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 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 télécopieur au numéro de télécopieur professionnel du locataire ou à son numéro de télécopieur privé;
- en l'envoyant par messenger (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.

Conservez une copie du présent avis.

Instructions pour remplir la présente formule

| | |
|------------------------------------|--|
| Destinataire | Inscrivez le nom et l'adresse complète du locataire, avec le numéro de logement. Si plus d'un locataire vit dans le logement, indiquez les noms de tous les locataires. |
| Expéditeur | Inscrivez les nom et adresse du locateur. S'il y a plus d'un locateur, indiquez les noms de tous les locateurs. |
| Adresse du logement locatif | Indiquez l'adresse complète du logement locatif visé par le présent avis. |
| Date de résiliation | Indiquez la date de résiliation. Celle-ci variera selon qu'il s'agit du premier ou du deuxième avis que reçoit le locataire au cours des six derniers mois. Vous trouverez dans la partie C et la partie D des instructions pour vous aider à déterminer cette date. |

Partie A

Motif du présent avis

Vous pouvez donner le présent avis au locataire en invoquant l'un des motifs suivants. Ombrez sur la formule le motif qui s'applique à votre situation.

1. Le locataire, son invité ou un autre occupant a causé intentionnellement ou par négligence des dommages au logement locatif ou à l'ensemble d'habitation.
2. Le locataire, son invité ou un autre occupant du logement locatif a empêché de façon importante le locateur ou un autre locataire de jouir raisonnablement de l'ensemble d'habitation aux fins habituelles ou d'un autre droit, privilège ou intérêt légitime.
3. Le surpeuplement du logement locatif contrevient aux normes relatives à la salubrité, à la sécurité ou à l'habitation.

Partie B

Explications

Dans l'espace prévu sur la formule, décrivez les actes du locataire ou de son invité qui vous ont incité à donner l'avis pour le motif énoncé dans la partie A. Soyez le plus précis possible. Indiquez, par exemple, si c'est le locataire, un autre occupant du logement locatif ou un invité qui a été à l'origine du problème, en précisant les dates et l'heure à laquelle les événements sont survenus et ce qui s'est passé, qui était en cause, etc. Si vous manquez d'espace, joignez des feuilles supplémentaires.

Si vous donnez l'avis parce que le surpeuplement du logement locatif contrevient aux normes relatives à la salubrité, à la sécurité ou à l'habitation, indiquez le nom de la loi ou du règlement qui stipule le nombre maximal, en indiquant aussi ce nombre. Vous pouvez vérifier auprès de la municipalité s'il existe un règlement à cet effet et, le cas échéant, le nombre de personnes autorisées à occuper le logement locatif.

Partie C

C'est le premier avis donné au locataire au cours des six derniers mois

Ombrez cette case sur la formule s'il s'agit du premier avis de résiliation que vous donnez au locataire pour l'un des motifs invoqués dans la partie A au cours des six derniers mois. Dans ce cas, le locataire a la possibilité de rectifier la situation et d'annuler l'avis (voir ci-dessous).

La date de résiliation ne peut survenir moins de 20 jours après celle de la remise de l'avis. Lorsque vous calculez le nombre de jours de préavis, ne comptez pas le jour de la remise.

Exemple :

M. Robert Ruel, le locateur, et M. Martin Ng, le locataire, ont conclu une convention de location au mois. Le 3 février 2007, M. Ruel a donné le présent avis à M. Ng parce que les invités de ce dernier avaient causé des dommages au logement locatif. M. Ruel ne peut indiquer une date de résiliation antérieure au 23 février 2007 et M. Ng a alors jusqu'au 10 février 2007 pour rectifier la situation conformément aux conditions énoncées dans l'avis de résiliation (voir ci-dessous).

**Rectification
de la situation**

Motif n° 1 - Dommages

Si, dans les sept jours de la réception du présent avis, le locataire satisfait aux conditions énoncées dans la formule, l'avis devient nul et le locataire n'est pas obligé de quitter son logement. Si vous donnez l'avis pour ce motif, indiquez le coût des réparations du bien endommagé ou de son remplacement, si le réparer n'est pas raisonnable. Si vous ne connaissez pas le montant exact, indiquez le montant approximatif d'après les estimations du coût des réparations ou du remplacement.

Motif n° 2 - Entrave à la jouissance raisonnable de l'ensemble d'habitation

Si, dans les sept jours de la réception du présent avis, le locataire s'abstient des actes décrits dans la partie B, l'avis devient nul et le locataire n'est pas obligé de quitter son logement.

Motif n° 3 - Surpeuplement

Vous pouvez donner l'avis pour ce motif lorsque votre municipalité prévoit un règlement régissant la salubrité, la sécurité ou l'habitation qui stipule le nombre de personnes pouvant occuper un logement locatif, si le nombre de personnes qui occupent votre logement excède le nombre permis. Sur la formule, inscrivez le nombre de personnes autorisées par la loi à occuper le logement. Si, dans les sept jours suivant la réception du présent avis, le locataire réduit le nombre de personnes qui occupent le logement de façon à se conformer au nombre que vous avez indiqué sur l'avis, l'avis devient nul et le locataire n'est pas obligé de quitter son logement.

Partie D C'est le deuxième avis donné au locataire au cours des six derniers moi

Ombrez cette case sur la formule si toutes ces conditions s'appliquent

:

- c'est le deuxième avis que le locataire reçoit au cours des six derniers mois;
- le premier avis avait été donné pour l'un des motifs énoncés dans la partie A;
- le premier avis avait été annulé parce que le locataire avait rectifié le problème énoncé dans les sept jours suivant l'avis.

Dans ce cas, la date de résiliation précisée dans l'avis ne peut survenir moins de 14 jours après celle de sa remise. Le locataire n'a pas la possibilité de rectifier la situation et d'annuler l'avis. Lorsque vous calculez le nombre de jours de préavis, ne comptez pas le jour de la remise de l'avis.

Exemple :

M^{me} Shirley Perreault, la locatrice, a conclu une convention de location au mois avec M^{me} Margot Montel. M^{me} Perreault a donné à cette dernière un avis de résiliation parce qu'un trop grand nombre de personnes occupaient le logement. Elle lui a envoyé l'avis par la poste le 2 février 2007. Il s'agissait du deuxième avis de résiliation que recevait M^{me} Montel au cours des six derniers mois. Étant donné que M^{me} Perreault a envoyé l'avis par la poste, elle doit compter cinq jours additionnels lorsqu'elle détermine la date de résiliation. La date de résiliation la plus rapprochée qu'elle peut indiquer sur la formule serait donc le 21 février 2007.

Signature

Si vous êtes le locateur, vous devez cocher la case « Locateur » et apposer votre signature. Écrivez votre nom en caractères d'imprimerie au-dessus de votre signature et indiquez votre numéro de téléphone et la date à laquelle vous signez le présent avis.

Si vous êtes le représentant du locateur, vous devez alors ombrer la case « Représentant », apposer votre signature et indiquer la date de la signature. Dans la case « Renseignements sur le représentant », inscrivez votre nom, la raison sociale de la société (s'il y a lieu), son adresse postale et ses numéros de téléphone et de télécopieur, le cas échéant.

Vous désirez obtenir de plus amples renseignements...

Pour obtenir d'autres renseignements, veuillez communiquer avec le Commission de la location immobilière au 416-645-8080 ou sans frais au 1-888-332-3234. Vous pouvez aussi visiter le site Web Commission à l'adresse suivante : www.CLI.gov.on.ca.