

Avis de résiliation de location au terme pour conversion, démolition ou réparation

Formule N13

Instructions

Veillez utiliser la présente formule pour résilier une location au terme dans l'une des situations suivantes :

- vous avez l'intention d'affecter le logement locatif ou l'ensemble d'habitation à un usage autre que celui de local d'habitation;
- vous avez l'intention de démolir le logement locatif ou l'ensemble d'habitation;
- le logement doit être vacant parce que vous avez l'intention d'y effectuer des réparations ou des rénovations importantes.

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 de la Commission à l'adresse www.CLI.gov.on.ca.

Au sujet du présent avis

Vous pouvez donner le présent avis au locataire de l'une des manières suivantes :

- le donner en main propre au locataire ou à un adulte qui est dans le logement locatif;
- le laisser dans la boîte aux lettres ou à l'endroit où le locataire reçoit ordinairement son courrier;
- le placer sous la porte du logement ou dans la fente du courrier dans la porte;
- l'envoyer par télécopieur au numéro de télécopieur professionnel du locataire ou à son numéro de télécopieur privé;
- l'envoyer par messenger (dans ce cas, compter un jour ouvrable de livraison);
- l'expédier par la poste (dans ce cas, compter cinq jours de livraison).

Vous ne pouvez pas donner cet avis au locataire en le plaçant sur la porte de son logement.

Conservez une copie du présent avis.

Si le locataire ne quitte pas le logement à la date de résiliation précisée dans le présent avis, vous pouvez demander par requête à la Commission de la location immobilière de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire.

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 et le numéro du logement locatif visé par le présent avis, y compris le numéro de logement.
Date de résiliation	Indiquez la date de résiliation. La date de résiliation doit survenir au moins 120 jours après la date à laquelle vous donnez l'avis au locataire. Exception : Si le logement locatif est situé dans un parc de maisons mobiles ou une zone résidentielle à baux fonciers et que le locataire est propriétaire de la maison mobile ou de la maison à bail foncier, la date de résiliation doit survenir au moins un an après la date à laquelle vous donnez l'avis au locataire. Dans les deux cas, la date de résiliation figurant sur l'avis doit être le dernier jour de la période de location ou, si la location a un terme fixe, le dernier jour de ce terme. Lorsque vous calculez le nombre de jours de préavis, ne comptez pas le jour de la remise.
	<p>Exemple :</p> <p>M^{me} Denise Harpel, la locatrice, a conclu une convention de location à terme fixe avec M. Igor Imanov. Le bail se termine le 30 septembre 2007. M^{me} Harpel a l'intention d'affecter le logement locatif à un usage commercial. Elle doit remettre l'avis de résiliation à M. Imanov au plus tard le 2 juin. La date de résiliation serait le 30 septembre 2007.</p> <p>Le locataire qui reçoit l'avis peut résilier la location à une date plus rapprochée en donnant au locateur un avis écrit d'au moins 10 jours l'informant de son intention.</p>
Motif du présent avis	<p>Vous pouvez résilier la location dans les cas suivants. Cochez le motif applicable.</p> <p>(1) Vous avez l'intention d'affecter le logement locatif ou l'ensemble d'habitation à un usage autre que celui de local d'habitation.</p> <p>(2) Vous avez l'intention de démolir le logement locatif ou l'ensemble d'habitation.</p> <p>(3) Les travaux de réparation ou de rénovation projetés sont si importants qu'ils exigent la libre possession du logement et un permis de construire.</p>
Explication	Décrivez le plus précisément possible, dans l'espace prévu sur la formule, les travaux que vous avez l'intention d'effectuer. Si vous manquez d'espace, joignez des feuilles supplémentaires.
Permis nécessaires	Indiquez si vous avez obtenu ou obtiendrez les permis ou les autorisations nécessaires pour effectuer les travaux.

Si vous remettez l'avis parce que vous souhaitez affecter à un autre usage ou démolir le logement locatif ou l'ensemble d'habitation et que vous n'avez pas besoin d'obtenir de permis ou d'autorisation spéciale, cochez la case appropriée sur la formule.

N.B. Si vous déposez une requête auprès de la Commission pour un motif quelconque énoncé dans cette partie, la Commission ne rendra pas une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire si vous n'avez pas obtenu les permis ou les autorisations nécessaires. S'il n'est pas possible d'obtenir les permis ou autre autorisation nécessaire avant que le logement soit libre, la Commission ne rendra pas d'ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire à moins que vous ayez pris toutes les mesures raisonnables pour obtenir les permis ou autre autorisation

Renseignements sur les réparations ou les rénovations importantes

Si vous donnez l'avis au locataire parce que vous effectuez des réparations ou des rénovations importantes dans le logement locatif, le locataire peut choisir d'occuper de nouveau le logement une fois les travaux terminés. Il doit vous informer par écrit de son intention de reprendre possession du logement avant de déménager et de tout changement d'adresse.

Renseignements sur l'indemnisation en cas de démolition, d'affectation à un autre usage ou de réparation

Si le logement locatif est situé dans un ensemble d'habitation qui compte au moins cinq habitations, vous pourriez être tenu de verser une indemnité au locataire.

- Si vous donnez l'avis parce que vous voulez **affecter à un autre usage ou démolir** le logement locatif ou l'ensemble d'habitation, vous devez verser au locataire une indemnité selon un montant égal à trois mois de loyer ou lui offrir un autre logement locatif que le locataire juge acceptable.
- Si vous donnez l'avis parce que vous voulez **réparer ou rénover** le logement locatif et que le locataire ne vous donne pas un avis écrit indiquant qu'il a l'intention d'occuper de nouveau le logement une fois les travaux terminés, vous devez lui verser une indemnité selon un montant égal à trois mois de loyer ou lui offrir un autre logement locatif que le locataire juge acceptable.
- Si vous donnez l'avis parce que vous voulez **réparer ou rénover le logement locatif et que le locataire vous a donné un avis écrit indiquant qu'il a l'intention d'occuper de nouveau** le logement une fois les travaux terminés, vous devez lui verser une indemnité selon un montant égal à trois mois de loyer ou au loyer de la durée des travaux effectués dans le logement, selon la moins élevée de ces sommes.

- Si vous donnez l’avis parce que vous voulez affecter à un usage autre, démolir, réparer ou rénover un emplacement où est située une maison mobile ou une maison à bail foncier appartenant au locataire, vous devez donner au locataire une somme égale à une année de loyer ou à 3 000 \$, selon le moindre de ces montants.

Exception : Vous n’êtes pas tenu de verser une indemnité au locataire si le logement locatif est situé dans un ensemble d’habitation qui compte moins de cinq habitations ou si vous donnez cet avis parce qu’une loi quelconque vous ordonne de démolir ou de réparer le logement locatif ou l’ensemble d’habitation.

Signature

Si vous êtes le locateur, vous devez alors cocher la case appropriée et apposer votre signature. Écrivez votre nom en caractères d’imprimerie au-dessus de celle-ci et indiquez votre numéro de téléphone et la date à laquelle vous signez l’avis.

Si vous êtes le représentant du locateur, vous devez cocher la case appropriée et apposer votre signature et 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.

Vous désirez obtenir de plus amples renseignements...

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