

Mettre fin à la location- Résiliation par le locataire

IMPORTANT : L'information juridique générale contenue dans cette fiche vise à indiquer les différentes manières que les locataires peuvent mettre fin à la location. **Elle ne vise pas à servir de conseils juridiques ou à remplacer l'avis juridique donné par une avocate ou un avocat.**

INTRODUCTION

Comprendre la location

La location repose sur un **contrat entre locateur et locataire** appelé convention de location. Depuis le **30 avril 2018**, la plupart des baux doivent utiliser le **bail type écrit**, signé par le locateur et le locataire.

Cadre légal : la **relation entre propriétaires et locataires** est régie par la [Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation](#) et les **conflits** sont tranchés par la Commission de la location immobilière (CLI).

Terminologie : Vous être locataire et le locateur est votre propriétaire.

Formules : Les **formules** de la CLI se trouvent [ici](#).

Site de la CLI : les informations de la CLI se trouvent [ici](#).

Coordonnées de la CLI : Trouvez les coordonnées de la CLI [ici](#).

Il existe **deux formes principales de location** en Ontario, chacune comportant des règles différentes pour la **résiliation (mise à fin)** du bail :

1. Location à durée déterminée (bail à terme fixe)

- Le contrat indique une **date précise de début et de fin** (par exemple, du 1er janvier au 31 décembre).
- À la fin du terme, le bail **ne prend pas automatiquement fin** : il **se renouvelle normalement de façon mensuelle**, à moins qu'un **préavis valide de résiliation** soit donné par le locataire ou le locateur.
- Si le locataire quitte avant la fin du terme sans accord ou avis préalable, il peut **demeurer responsable du loyer jusqu'à la fin du bail**, sauf si le logement est reloué.

2. Location à durée indéterminée

- Il n'y a **pas de date de fin** inscrite au bail.
- Le bail se poursuit **de mois en mois, de semaine en semaine ou de jour en jour**, selon la période de paiement du loyer.
- Le locataire ou le locateur peut **mettre fin à la location** en donnant un **préavis écrit** conforme à la loi (habituellement **60 jours** avant la fin d'une période de location pour un locataire).

Il y a de différentes [règles](#) pour la résiliation d'une location dans une maison de soins.

DURÉE INDÉTERMINÉE

Bail au mois

- Vous pouvez mettre fin à votre bail en donnant un **préavis écrit de 60 jours** (deux mois complets).
- Votre préavis doit être **écrit** (lettre ou formulaire officiel), Indiquer la **date prévue de départ** et être remis **au moins 60 jours** avant la fin d'une période de location (habituellement avant le 1^{er} jour du mois).
- Il est recommandé d'utiliser le **Formulaire N9 – Avis du locataire pour mettre fin à la location**.
- Par exemple : Si vous voulez le **30 novembre**, vous devez **donner votre préavis avant le 30 septembre**.

Cas spéciaux

- Vous pouvez donner un **préavis de 28 jours** pour quitter une **maison de soins**, ou si vous êtes victime de **violence familiale ou sexuelle**. (Formulaire **N15** à utiliser).

DURÉE DÉTERMINÉE À ÉCHÉANCE

Possibilités

Lorsque la convention (bail) prendra fin :

- Vous pouvez **laisser la location continuer** et votre bail va se convertir automatiquement en location mensuelle, hebdomadaire ou quotidienne.
- Vous pouvez **donner un avis (Formulaire N9) pour quitter** le logement à la fin du bail (**60 jours minimum** avant la fin).
- Vous pouvez signer un **nouveau bail** avec le locateur pour une déterminée (exemple un an).

Pour donner un avis, utilisez le **Formulaire N9 – Avis du locataire pour mettre fin à la location**. Si vous ne donnez pas d'avis, le bail continue automatiquement.

La date de résiliation doit être le **dernier jour du bail**.

DURÉE DÉTERMINÉE MAIS DÉPART AVANT LA DATE PRÉVUE

Possibilités

Vous pouvez quitter avant la fin si :

- Vous **concluez une entente écrite avec le locateur**. Utilisez le **Formulaire N11 – Convention de résiliation de la location**.
- Vous **cédez votre bail à quelqu'un d'autre** avec le consentement du locateur.

- Vous **avez recours à la Commission de la location immobilière (CLI)** pour faire résilier le bail (par exemple, problème avec le locateur ou logement non conforme). Utilisez le **Formulaire T2 – Requête du locataire concernant les droits du locataire** (selon la situation).
- Vous êtes **victime de violence sexuelle ou familiale**. Il faut donner un préavis de **28 jours** en utilisant le Formulaire **N15 – Avis de résiliation de la location donné par le locataire par crainte de violence sexuelle ou familiale et de mauvais traitements** et fournir une **Déclaration du locataire – violence sexuelle ou familiale et mauvais traitements** ou une **ordonnance du tribunal** (ex. ordonnance de ne pas faire).
- Le locateur **n'a pas utilisé le bail type** comme requis légalement. S'il ne remet pas le **bail type** dans les **21 jours** suivant votre demande écrite, vous pouvez **donner un préavis de 60 jours** pour quitter le logement, même avec un bail à durée déterminée, en utilisant le **Formulaire N9**.

En cas de **départ anticipé sans avis valide**, vous êtes **responsable du loyer** jusqu'à la fin du bail ou jusqu'à ce qu'un nouveau locataire occupe le logement.

Règles particulières d'une cession de votre location (transfert de bail)

Situation	Description / Explication	Formulaire applicable
Définition	Vous demandez au locateur de permettre à une autre personne (cessionnaire) de reprendre votre bail. Vous quittez définitivement le logement.	---
Différence avec la sous-location	<p>Sous-location : vous partez temporairement, mais revenez avant la fin du bail. La personne est un sous-locataire et paie le loyer à vous, pas au locateur.</p> <p>Cession : vous partez définitivement, le cessionnaire reprend le bail et paie directement le locateur.</p>	---
Consentement du locateur	Vous devez obtenir le consentement écrit du locateur avant de céder le logement. Le locateur peut refuser, mais pas de manière arbitraire ou déraisonnable .	---
Locateur refuse ou ne répond pas dans les 7 jours	Vous pouvez mettre fin à la location en donnant un préavis d'au moins 30 jours (ou 28 jours si la location est hebdomadaire ou quotidienne) . Le préavis doit	Formulaire N9 – Avis du locataire

	être donné au plus tard 30 jours après la demande de cession.	pour mettre fin à la location
Locateur accepte la cession	Vous pouvez trouver un nouveau locataire et demander l'approbation du locateur. Ce dernier peut refuser la personne seulement pour des raisons valables .	---
Frais de cession	Le locateur peut exiger le paiement de frais raisonnables , comme la vérification de crédit du nouveau locataire, sans dépasser les coûts réels engagés .	---
Si le locateur refuse la personne proposée	Si vous jugez le refus injustifié, vous pouvez demander à la Commission de la location immobilière (CLI) d'intervenir.	Formulaire A2 – Requête en vue d'obtenir un règlement en matière de sous-location ou de cession de logement locatif
Cas où la cession n'est pas permise	Certains logements ne peuvent pas être cédés : • Logement subventionné, public ou à but non lucratif • Logement de concierge • Logement fourni par un établissement d'enseignement à un employé ou étudiant	---
Maisons mobiles	Les maisons mobiles et les parcs résidentiels à baux fonciers suivent des règles particulières. Consultez la brochure <u>Parcs de maisons mobiles et zones résidentielles à baux fonciers</u> pour plus d'information.	---

RÉSILIATION DU BAIL AVANT LA FIN

Entente avec son locateur

Vous pouvez, d'un commun accord avec votre locateur, **mettre fin à la location à une date précise**. Cette entente, appelée **convention de résiliation**, peut être **verbale ou écrite**, mais il est **recommandé de la rédiger par écrit** pour éviter tout malentendu.

Le **Formulaire N11 – Convention de résiliation de la location** peut être utilisé, mais son utilisation **n'est pas obligatoire**.

Note : Le locateur **ne peut pas vous forcer** à signer une telle entente.

CHANGEMENT D'AVIS APRÈS UNE RÉSILIATION

Obligation de quitter à la date convenue

Si vous avez **signé une convention de résiliation** avec votre locateur ou **remis un avis de résiliation**, vous devez **quitter le logement à la date convenue**. Vous ne pouvez **demeurer dans le logement** qu'avec l'autorisation du locateur.

Si vous **ne quittez pas à temps**, ou si le locateur croit que vous **ne partirez pas**, il peut **présenter une requête à la Commission de la location immobilière (CLI)** pour obtenir une **ordonnance d'expulsion**.

Le **Centre d'information juridique de l'Ontario** offre des services confidentiels gratuits en français et en anglais d'information juridique et de référencement à toute personne ayant un problème juridique qui se situe en Ontario. **Prenez un rendez-vous en ligne** ou **appelez-nous au 1 (844) 343-7462** (sans frais) pour avoir une rencontre d'information juridique de 30 minutes.



Ministère de la Justice
Canada

Department of Justice
Canada



La Fondation
du droit
de l'Ontario

Améliorer l'accès à la justice