



Formulaire N12 : AVIS DE RÉSILIATION DE LA LOCATION PARCE QUE LE LOCATEUR, UN ACHETEUR OU UN MEMBRE DE LA FAMILLE VEUT OCCUPER LE LOGEMENT LOCATIF

Le formulaire N12, ou Avis de résiliation de la location, peut être signifié au locataire, et ce, pour l'un ou l'autre des motifs suivants :

1. Le locateur veut habiter le logement locatif ou le faire occuper par un membre de sa famille immédiate pour y vivre;
2. Le locateur veut faire occuper le logement locatif par une personne qui fournira des services de soins au locateur ou à un membre de sa famille immédiate;
3. Le locateur a signé une « Convention d'achat-vente » portant sur le logement locatif et l'acheteur ou un membre de sa famille immédiate viendra l'habiter;
4. Le logement locatif est l'objet d'une « Convention d'achat-vente », signée par le locateur, et une personne qui fournira des services de soins à l'acheteur ou à un membre de sa famille immédiate viendra l'habiter.

Un membre de la famille immédiate ne peut être que l'une des personnes suivantes :

- le conjoint ou la conjointe, le parent ou l'enfant du locateur; ou
- le parent ou l'enfant du conjoint ou de la conjointe du locateur.

LE CRITÈRE JURIDIQUE

- *Le paragraphe 48 (1) de la LLUH autorise le locateur à, au moyen d'un avis, résilier la location s'il veut, **de bonne foi**, reprendre possession du logement locatif pour qu'il soit occupé à des fins d'habitation, **pour une période d'au moins un an, par le locateur**, le membre précisé de la famille du locateur ou une personne qui fournit des services en matière de soins.*

Au moment de la signification de l'avis N12, le locateur doit seulement établir son **intention**, à savoir que le logement locatif est destiné à l'occupation résidentielle au vu des motifs indiqués dans l'avis N12.

PROCÉDURE : EXIGENCES À REMPLIR

1. SIGNIFICATION DE L'AVIS N12 – L'avis de résiliation peut être signifié au locataire par les voies suivantes :

- remise directe, en main propre, à vous-même ou à un autre adulte occupant le logement locatif;

- courrier ordinaire ou recommandé;
- avis glissé sous votre porte;
- avis placé dans votre boîte aux lettres;
- avis par courriel (permis si vous y avez consenti par écrit).

2. TENEUR DE L'AVIS N12 – L'avis N12, dûment rempli par le locateur, doit :

- indiquer la date à laquelle le locateur veut vous voir déménager (date de résiliation);
- établir clairement la raison pour laquelle le locateur veut vous expulser;
- indiquer clairement le logement en question, le nom complet du locataire et celui du locateur;
- porter la signature du locateur ou de son mandataire ou représentant.

3. DATE DE RÉSILIATION – Cette date, qui figure sur la première page de l'avis N12, est la date à laquelle le locateur souhaite vous voir quitter le logement locatif. **REMARQUE** : Si vous rejetez l'avis N12, vous n'avez aucune obligation de déménager à cette date.

- La date de résiliation tombe **60 jours** après la signification de l'avis N12 et doit être le **dernier jour d'une location à terme fixe** ou, en l'absence d'une telle convention, le **dernier jour de la période de location**.
- **Si votre location est à terme fixe**, la date de résiliation doit être la date marquant la fin de la période de location.
Par exemple : Si votre location à terme fixe prend fin le 28 juillet 2025, la date de résiliation doit être la même que cette date-là.
- **Si votre location est au mois, à la semaine ou à la journée**, la date de résiliation doit être la date de fin de la période de location.
Par exemple : Si le locateur décide de notifier l'avis de résiliation le 1^{er} juillet, la date de résiliation la plus rapprochée que le locateur puisse indiquer est le 31 août (60 jours à compter du 1^{er} juillet et tombant le dernier jour de la période de location).

4. DÉPÔT DE LA REQUÊTE – Le locateur peut déposer une requête L2, et ce, à tout moment, après notification de l'avis N12, mais au plus tard **30 jours** après la date de résiliation figurant sur l'avis.

Le locateur doit également déclarer si le locateur **a signifié** ou non tout autre avis N12 ou N13 au cours des deux dernières années.

5. INDEMNISATION – Lorsqu'un locateur signifie un avis N12, la loi l'oblige à indemniser le locataire comme suit :

1. en proposant au locataire un autre logement acceptable par ce dernier; ou
 2. en versant au locataire l'équivalent d'un mois de loyer **avant** la date de résiliation indiquée sur l'avis N12.
- La Commission de la location immobilière (CLI) ne délivrera pas d'ordonnance d'expulsion tant que le locateur n'aura pas versé l'indemnité. Un locateur peut, contre l'indemnité, décider de renoncer au loyer d'un mois, mais il doit le faire avant la date de résiliation de la location et s'en assurer toujours par écrit.

6. AFFIDAVIT OU DÉCLARATION – Selon la *Loi sur la location à usage d'habitation*, le locateur doit déposer une déclaration sous serment, un document juridique dûment établi par la personne qui occupera le logement.

Ce document exige les renseignements suivants :

- Un libellé indiquant clairement que la personne qui a besoin du logement locatif, « **en toute bonne foi** », le destine à son usage personnel.
- Un libellé précisant que le logement est requis pour une période d'au moins « **un an** ».
- L'affidavit doit être déposé auprès de la CLI en même temps que la requête.
- La CLI acceptera également une déclaration, signée et datée, reprenant les mêmes renseignements.
- **La CLI n'acceptera pas la requête sans l'affidavit** – Assurez-vous donc toujours, en consultant la requête du locateur, que l'affidavit ou la déclaration a été dûment rempli(e).

QUE SE PASSE-T-IL UNE FOIS QU'UN AVIS N12 M'A ÉTÉ SIGNIFIÉ?

Après réception d'un avis N12, vous avez le droit de comparaître à l'audience de la Commission de la location immobilière et de contester les prétentions du locateur. Si la requête d'expulsion a été déposée dans les délais, par le locateur, la Commission de la location immobilière vous en avisera en vous faisant parvenir, par la poste ou par courriel, un avis de requête. La Commission de la location immobilière mettra ensuite un certain temps à fixer la date de l'audience.

RESSOURCES COMPLÉMENTAIRES

Commission de la location immobilière :

<https://tribunalsontario.ca/cli/>

Renseignements juridiques sur les différends entre locateurs et locataires :

<https://stepstojustice.ca/fr/legal-topic/housing-law/>

Comment trouver une clinique locale d'Aide juridique Ontario :

<https://www.legalaid.on.ca/fr/legal-clinics/>

Le présent guide, mis au point par Services juridiques communautaires de Mississauga, n'est fourni qu'à titre d'information. Il ne peut servir ni de conseil juridique à qui que ce soit ni de référence face à un problème juridique particulier. Si vous avez des questions ou bien si vous avez besoin de conseils, veuillez communiquer avec notre clinique juridique au 905-896-2050.