

Le déménagement

La présente brochure traite de la façon de donner un préavis, de la façon de déménager plus tôt que prévu tout en respectant la loi, et de ce que vous risquez si vous déménagez sans suivre les règles sur le déménagement.





Table des matières

La présente brochure s'adresse-t-elle à vous?	page suivante
Les règles applicables au déménagement	1
Le préavis à donner au propriétaire	1
Choisir la bonne date de résiliation	3
Quand donner le préavis.	4
Comment donner le préavis	6
Déménager plus tôt que prévu tout en respectant la loi.	7
Conclure une convention pour déménager plus tôt que prévu.	8
Céder votre logement	9
Sous-louer votre logement.	11
Problèmes reliés à la cession ou la sous-location.	11
Requête du locataire à la Commission de la location immobilière pour mettre fin au bail	12
Si vous déménagez sans donner un préavis suffisant	13
Si vous vous faites expulser par exprès	14
Dommmages	15
Meubles et effets personnels	16
Où obtenir de l'aide	17



LA PRÉSENTE BROCHURE S'ADRESSE-T-ELLE À VOUS ?

La présente brochure porte sur les droits des locataires sous le régime de la **Loi sur la location à usage d'habitation (LLUH)**. La LLUH s'applique à la majorité des logements locatifs de l'Ontario — comme les chambres, les appartements, les maisons, les parcs de maisons mobiles et les maisons de retraite.

Par ailleurs, certains logements locatifs **ne sont pas couverts** par la LLUH. Par exemple, la LLUH ne s'applique peut-être pas à vous si vous habitez dans un endroit destiné à des fins commerciales; si vous partagez une cuisine ou une salle de bain avec le propriétaire ou un membre de sa famille immédiate; ou si vous vivez dans des lieux d'habitation temporaires ou saisonniers appartenant à certaines catégories définies.

En outre, la LLUH ne couvre pas certaines catégories de logements partagés. Si vous partagez un logement locatif ou que vous louez d'un autre locataire, vous pouvez consulter notre site web, à www.cleo.on.ca/roommates, pour vous aider à savoir si la LLUH s'applique à votre situation.

Si votre lieu d'habitation n'est pas couvert par la LLUH, l'information de la présente brochure ne s'applique pas à vous. Si vous avez un doute, consultez la page 17 pour savoir où obtenir plus de renseignements ou des conseils juridiques.

La présente brochure **ne traite pas** de ce que vous devez faire si votre propriétaire désire vous expulser et que vous souhaitez rester. Pour des renseignements sur l'expulsion ou d'autres sujets, veuillez consulter d'autres brochures de la présente série.

Les règles applicables au déménagement

Pour éviter de devoir de l'argent à votre propriétaire une fois déménagé(e), vous devez, selon le cas :

- remettre un préavis dans les règles à votre propriétaire,
- conclure, avec votre propriétaire, une entente vous permettant de déménager plus tôt que prévu,
- obtenir, de la part votre propriétaire, un consentement à ce que vous cédiez ou sous-louiez votre logement,
- si votre propriétaire refuse de vous laisser céder le logement, lui remettre un préavis,
- demander à la Commission de la location immobilière de vous autoriser à déménager plus tôt que prévu.

Chacune des mesures susmentionnées est décrite dans la présente brochure.

La présente brochure vous explique aussi ce que vous risquez en déménageant sans respecter les règles sur le déménagement ou en laissant vos meubles et effets personnels sur les lieux.

Le préavis à donner au propriétaire

Les locataires qui veulent déménager doivent remettre un préavis dans les règles. Cela signifie que vous devez informer votre propriétaire par écrit que vous déménagez.

La formule que vous utilisez à cette fin est appelée **Avis de résiliation de location donné par le locataire (Formule N9)**. Vous pouvez vous procurer un exemplaire de cette formule auprès de la Commission de la location immobilière. À la page 18, vous trouverez les coordonnées de la Commission.

Il est préférable d'utiliser la Formule N9. Cela dit, si vous rédigez votre préavis vous-même, vous devez y indiquer tous les éléments suivants :

- l'adresse du logement d'où vous déménagez,
- la date de votre déménagement,
- votre signature,
- la date à laquelle vous avez signé votre préavis.

Vous n'avez pas à donner une raison pour votre déménagement.

IMPORTANT *Si vous ne déménagez pas au moment indiqué dans votre préavis, votre propriétaire peut demander immédiatement — par requête — à la Commission de la location immobilière de prononcer une ordonnance d'expulsion contre vous. Votre propriétaire peut prendre cette mesure sans vous le dire ni vous remettre quelque document à cet effet.*

Afin que votre préavis soit légalement valide, assurez-vous que :

- la date que vous choisissez pour mettre fin à votre bail est la bonne — une telle date est appelée « date de résiliation »,

- vous donnez le préavis au propriétaire en temps voulu.

La date de résiliation applicable et le moment où vous devez donner le préavis dépendent tous deux du type de bail que vous avez. Ces questions sont expliquées ci-dessous et aux pages 4 et 5.

DÉFINITION *Le mot **location** comme le mot **bail** renvoient à votre droit légalement reconnu de vivre dans votre logement. De façon générale, ce droit découle d'une convention entre vous-même et votre propriétaire. Cette convention peut être désignée comme un contrat de location ou comme un bail. La convention peut être légalement valide même si elle n'est pas mise par écrit. Vous et votre propriétaire pouvez conclure une convention verbale. Votre convention peut même être tacite ou, en d'autres termes, n'avoir pas été énoncée expressément.*

Choisir la bonne date de résiliation

La date de résiliation est le jour que votre préavis désigne pour la fin de votre bail et votre déménagement. Il n'y a que certains jours que vous pouvez choisir comme date de résiliation. Pour choisir la bonne date de résiliation, vous devez savoir quel genre de bail vous détenez :

- Si une convention entre vous-même et le propriétaire vous permet d'habiter dans un logement pour une durée déterminée, cette convention est une « **location à durée déterminée** ». Ce genre de convention est souvent appelé « bail », et sa durée est généralement de un an. Elle sera habituellement mise par écrit,

mais un écrit n'est pas obligatoire. Pour mettre fin à ce genre de contrat de location, vous devez choisir comme date de résiliation, sur votre préavis, le **dernier jour du terme**.

NOTE *Vous n'êtes pas obligé(e) de déménager quand le terme prend fin. Vous avez le droit de rester dans le logement en tant que locataire au mois; ou vous pouvez renouveler le bail pour un autre terme, si vous et votre propriétaire vous entendez tous deux sur la question.*

- Si vous n'avez pas une location à durée déterminée ou que le terme a pris fin, votre bail se renouvelle automatiquement à la fin de chaque période de location. La période de location la plus courante est le mois, mais de nombreuses maisons de chambres louent à la semaine. Ce type de conventions de location est appelé «**location périodique**». Pour y mettre fin, vous devez choisir le **dernier jour de la période de location** comme date de résiliation dans votre préavis. Pour la plupart des locataires, il s'agit de la veille du jour où le loyer est dû.

Quand donner le préavis

Si vous payez votre loyer tous les mois ou tous les ans, ou que vous avez une location à durée déterminée — quelles qu'en soient les modalités —, vous devez remettre votre préavis au propriétaire au moins **60 jours** avant la date de résiliation.

EXCEPTION POUR FÉVRIER *Vous pouvez donner un préavis d'un peu moins de 60 jours si le mois de février est compris dans votre période de préavis. Ainsi : si vous souhaitez déménager le dernier jour de février, vous avez jusqu'au 1^{er} janvier pour remettre le préavis à votre propriétaire; et si vous souhaitez déménager le 31 mars, vous avez jusqu'au 1^{er} février pour remettre le préavis à votre propriétaire.*

Si vous avez une location périodique et payez votre loyer tous les jours ou toutes les semaines, vous devez remettre le préavis au propriétaire au moins **28 jours** avant la date de résiliation.

Quelle que soit votre convention de location, vous pouvez, en donnant un préavis d'au moins **10 jours**, y mettre fin à n'importe quelle date **si** votre propriétaire vous a donné un avis de déménager vous informant qu'il veut, selon le cas :

- vivre dans votre lieu d'habitation, ou y loger un membre proche de sa famille ou un soignant,
- affecter votre lieu d'habitation à un usage autre que l'habitation,
- effectuer des réparations majeures dans votre lieu d'habitation,
- rénover ou démolir votre lieu d'habitation.

NOTE *Si votre propriétaire vous donne ce genre d'avis, il se peut que vous ne soyez pas obligé(e) de déménager et que vous ayez d'autres droits. Essayez d'obtenir des conseils juridiques.*

Comment donner le préavis

Vous pouvez envoyer le préavis par la poste ou par télécopieur, ou le remettre en personne à votre propriétaire. Vous pouvez également remettre le préavis au représentant de votre propriétaire. Un représentant peut être une personne qui travaille pour votre propriétaire — par exemple, le concierge ou une personne qui travaille au bureau du gestionnaire de l'immeuble.

Assurez-vous de conserver une copie du préavis. Si vous remettez le préavis en mains propres à quelqu'un, vous pouvez lui demander d'y apposer sa signature et d'y inscrire la date.

Si vous envoyez votre préavis par la poste, notez la date à laquelle vous postez votre avis. Lorsqu'il s'agit d'établir cette date, un reçu du bureau de poste constitue la meilleure preuve qui soit.

Il est très important que vous donniez le préavis à votre propriétaire en temps voulu. Un seul jour de retard suffira pour que votre bail ne prenne pas fin à la date de résiliation que vous avez choisie. Dans une telle situation, vous pourriez devoir plus d'argent à votre propriétaire.

IMPORTANT *Pour compter correctement le nombre de jours, commencez une journée après que le propriétaire a reçu le préavis et cessez à la date de résiliation. Si vous postez le préavis, commencez à compter à partir du sixième jour de la mise à la poste.*

Déménager plus tôt que prévu tout en respectant la loi

Il arrive parfois que les locataires aient à déménager avant que la période du bail soit écoulée ou sans avoir assez de temps nécessaire pour donner le préavis requis. Si vous êtes dans cette situation et que vous ne voulez pas risquer de devoir un loyer additionnel, vous pouvez, selon le cas :

- obtenir que votre propriétaire consente à mettre fin à votre location,
- céder ou sous-louer votre logement à un nouveau locataire,
- si votre propriétaire refuse de vous laisser céder votre logement, lui remettre un avis,
- demander à la Commission de la location immobilière de mettre fin à votre location.

Vous trouverez des explications détaillées sur ces mesures aux pages 8 à 13.

Vous pourriez aussi avoir le droit de quitter votre logement sans donner le préavis requis si une situation survient qui vous rend impossible de garder votre logement. Par exemple :

- votre santé ou votre sécurité est gravement menacée,
- l'endroit est impropre à l'habitation,
- votre propriétaire ne cesse de vous harceler.

Avant de déménager pour l'une ou l'autre de ces raisons, essayez d'obtenir des conseils juridiques. À moins que les conditions de vie soient si mauvaises que vous deviez partir immédiatement, il est habituellement plus sûr que vous attendiez et que vous déposiez une requête à la Commission de la location immobilière. Tâchez de prendre des photos ou de réunir d'autres éléments de preuve avant de quitter les lieux ou avant d'être entendu(e) par la Commission. À la page 18, vous trouverez des renseignements sur la présentation d'une requête devant la Commission.

Conclure une convention pour déménager plus tôt que prévu

Vous pouvez demander à votre propriétaire qu'il accepte de mettre fin à votre location avant la fin du terme ou de la période de location, ou sur court préavis. Il arrive que des propriétaires soient heureux de conclure une telle convention car, ayant affaire à un nouveau locataire, ils sont autorisés à lui demander un loyer plus élevé que celui qu'ils peuvent vous demander.

Si votre propriétaire est d'accord pour mettre fin à la location, il vaut la peine de mettre votre convention par écrit. Vous devriez tous deux signer une **Convention de résiliation de la location (Formule N11)**. Vous pouvez obtenir cette formule auprès de la Commission.

Il est préférable d'utiliser la Formule N11. Si toutefois vous rédigez la convention vous-même, sachez qu'elle doit contenir les renseignements suivants :

- l'adresse du logement d'où vous déménagez,
- une déclaration selon laquelle vous et votre propriétaire convenez que la location prendra fin à la date en question,
- la date à laquelle le bail prendra fin (il peut s'agir de toute date convenue entre vous et votre propriétaire),
- votre signature et celle de votre propriétaire,
- la date à laquelle vous avez, l'un et l'autre, signé la convention.

Assurez-vous de conserver une copie de cette convention.

IMPORTANT *Si vous concluez une telle convention mais que vous ne déménagez pas à la date convenue, votre propriétaire peut aussitôt, par voie de requête, demander à la Commission de prononcer une ordonnance d'expulsion contre vous. Votre propriétaire peut procéder ainsi sans avoir à vous le dire ni vous remettre de document. Cette requête peut être présentée même si la convention n'a pas été mise par écrit.*

Céder votre logement

Un autre moyen légal de déménager plus tôt que prévu consiste à céder votre logement à un nouveau locataire.

Quand vous cédez votre logement, le nouveau locataire prend votre location à sa charge. Le nouveau locataire n'a pas besoin de conclure une nouvelle convention avec le propriétaire, et le loyer ne change pas. S'il y a cession de bail, le premier locataire **ne peut pas** reprendre le logement

et **n'est pas** responsable des dommages causés par le nouveau locataire ou du loyer que ce dernier n'a pas payé.

Si vous voulez céder votre bail, vous devez demander à votre propriétaire d'accepter une telle mesure. Vous avez avantage à demander cet accord par écrit et à conserver une copie de votre demande.

Si votre propriétaire vous refuse de quelque façon la cession ou qu'il ne vous répond pas dans les 7 jours, vous pouvez lui remettre un **Avis de résiliation de location donné par le locataire (Formule N9)**. Vous devez donner le préavis à votre propriétaire au plus tard 30 jours après lui avoir demandé si vous pouviez céder votre bail. Dans ces conditions, les règles usuelles en matière de délai de préavis ne s'appliquent pas. Vous n'êtes pas obligé(e) de choisir le dernier jour du terme ou de la période de location comme date de résiliation. Vous n'avez qu'à donner le préavis au propriétaire au moins 30 jours avant la date de résiliation — 28 jours, s'il s'agit d'un bail à la semaine.

Votre propriétaire peut refuser de vous laisser céder votre logement à une personne en particulier, mais son refus doit être fondé sur une raison valable. Voici un exemple de raison valable : la personne que vous proposez a causé des problèmes à un propriétaire précédent — par exemple, en endommageant des biens ou en ne payant pas le loyer prévu.

Sous-louer votre logement

Si vous voulez quitter votre logement quelques mois pour ensuite le reprendre, vous pourriez être capable de le sous-louer pendant votre absence. Si c'est le cas, vous devez obtenir l'accord du propriétaire, qui ne peut refuser sans raison valable. Les règles sur la sous-location sont compliquées. Avant de sous-louer votre logement, tentez d'obtenir des conseils juridiques.

Si vous sous-louez votre logement, vous ne pouvez exiger un loyer plus élevé que celui que vous payez au propriétaire.

Soyez très prudent(e) dans le choix du sous-locataire. Vous serez responsable des dommages qu'il pourra causer et du loyer qu'il n'aura pas payé.

EXCEPTION *Vous n'avez pas le droit de céder ni de sous-louer votre logement si vous résidez dans un des lieux suivants :*

- *un logement subventionné,*
- *un logement de concierge,*
- *un logement fourni par un établissement d'enseignement dont vous êtes un(e) employé(e) ou un(e) étudiant(e).*

Problèmes reliés à la cession ou la sous-location

Tentez d'obtenir une assistance juridique si votre propriétaire agit de l'une ou de l'autre des façons suivantes :

- il vous interdit de sous-louer votre logement à quiconque,

- il accepte que vous sous-louiez ou cédiez le logement mais il rejette, sans raison valable, les locataires que vous lui présentez,
- il pratique, à l'égard des personnes à qui vous voulez céder ou sous-louer votre logement, une discrimination fondée sur des motifs tels que la race, la religion, la couleur de la peau, le sexe, l'état civil, l'orientation sexuelle, le statut d'assisté social ou le fait d'avoir des enfants,
- il exige de vous des frais de sous-location ou de cession supérieurs à ce que lui coûtent des mesures comme la publicité ou la vérification de crédit.

Requête du locataire à la Commission de la location immobilière pour mettre fin au bail

Face à certains agissements du propriétaire, vous pouvez demander à la Commission de vous autoriser à déménager plus tôt que prévu. Tel est le cas si votre propriétaire agit de l'une ou l'autre des façons suivantes :

- il vous harcèle,
- il refuse de réparer votre logement, qui présente des problèmes importants,
- il est entré illégalement dans votre logement,
- il a changé les serrures sans vous remettre une clé,
- il entrave le chauffage, l'approvisionnement en eau ou en électricité, ou la fourniture d'autres services d'utilité publique,

- il a posé d'autres actes qui vous rendent déplaisante la vie dans votre logement,
- il se montre déraisonnable concernant votre demande de cession ou de sous-location.

Vous pouvez aussi demander des solutions d'une autre nature à la Commission. Si vous présentez une requête devant la Commission, tentez d'obtenir des conseils juridiques.

Si vous déménagez sans donner un préavis suffisant

Si vous déménagez sans donner le préavis en temps voulu ni prendre l'une ou l'autre des mesures décrites dans la présente brochure, votre bail ne prendra pas fin au moment de votre départ, et vous pourriez probablement devoir payer le loyer jusqu'à ce que votre bail se termine.

Si vous avez donné un préavis qui n'était pas valable, votre bail prendra fin à la date la plus rapprochée où il aurait pu prendre fin si le préavis avait été valable.

Si vous n'avez donné aucun préavis, la règle est la même, sauf que vous êtes légalement présumé(e) avoir donné un préavis valable le jour où votre propriétaire a appris que vous aviez déménagé.

Votre bail peut prendre fin plus tôt si un nouveau locataire emménage. Le propriétaire doit tenter aussitôt que possible de trouver un nouveau locataire, plutôt que d'attendre la

fin du bail. C'est donc, en général, une bonne idée que de faciliter au propriétaire la location du logement à un tiers. Vous pouvez, par exemple, vous assurer que votre propriétaire connaît la date où vous déménagerez, même si vous ne pouvez donner un préavis valable.

Si vous vous faites expulser par exprès

Certains locataires, dans le but de mettre fin à leur bail de façon anticipée, tentent délibérément de se faire expulser. Ils se fondent sur le fait que, s'ils déménagent à la date de résiliation inscrite à l'avis d'éviction de leur propriétaire, ils ne seront plus responsables du loyer après cette date.

Si vous agissez de la sorte, le propriétaire pourrait tenter de vous poursuivre devant les tribunaux pour d'autres montants. Il pourrait vous poursuivre, par exemple, pour les frais engagés afin de trouver un nouveau locataire, ou pour ses pertes de loyer, s'il n'arrive pas à trouver immédiatement un autre locataire.

Sur le plan juridique, il n'est pas clair si vous pouvez être tenu(e) de payer ces frais. Un juge pourrait vous condamner à les payer, particulièrement s'il croit que vous avez délibérément fait en sorte que le propriétaire vous expulse.

Dommmages

Lorsque vous déménagez, veillez à ce que votre logement soit raisonnablement propre et ne soit pas endommagé.

Si vous craignez que votre propriétaire tente de vous faire payer un ménage ou des réparations, soyez en mesure de prouver que vous avez laissé votre logement propre et en bon état. À cette fin, vous pourriez prendre des photos de votre logement au moment du déménagement. Vous pouvez aussi, juste avant de quitter les lieux, demander à quelqu'un d'inspecter votre logement.

Votre propriétaire pourrait vous poursuivre si votre logement a été endommagé. En outre, les mauvaises références que risque de fournir votre propriétaire vous nuiront lorsque vous voudrez louer un nouveau logement.

Si au début de votre bail vous avez versé un dépôt de garantie, votre propriétaire **n'a pas** le droit de le conserver pour payer ses dommages. Il ne peut s'en servir que pour couvrir le loyer de la dernière période de location avant que votre bail prenne fin. C'est la raison pour laquelle les dépôts de garantie sont également appelés «dépôts du loyer du dernier mois».

Meubles et effets personnels

Lorsque vous quittez les lieux, assurez-vous d'emporter tous vos meubles et effets personnels — à moins que vous sous-louiez et que vous prévoyiez reprendre les lieux.

Votre propriétaire peut garder, vendre, donner ou jeter vos biens si vous déménagez après que, selon le cas :

- vous avez donné un avis à votre propriétaire,
- vous avez reçu un avis de votre propriétaire,
- vous avez conclu une entente prévoyant la résiliation de votre location.

Ne laissez aucun objet, même pour une seule journée, car votre propriétaire a le droit d'agir sans délai.

Si vous êtes évincé(e) par le shérif, votre propriétaire doit attendre 72 heures (3 jours complets) avant de prendre possession de vos biens. Pendant cette période, le propriétaire doit vous laisser venir chercher vos meubles et effets personnels, à votre convenance, entre 8h00 et 20h00.

Si votre propriétaire croit que vous avez abandonné votre logement, il peut se débarrasser de vos biens en vous donnant un préavis de 30 jours. Il peut, d'autre part, par voie de requête, demander à la Commission de la location immobilière de rendre une ordonnance résiliant votre bail. Trente jours après le prononcé d'une telle ordonnance par la Commission, votre propriétaire peut se débarrasser de tout ce que vous avez pu laisser derrière vous.

D'autres règles s'appliquent dans le cas où un locataire meurt en laissant ses meubles et effets personnels dans le logement. De même, des règles particulières s'appliquent aux locataires de maisons mobiles ou de maisons à bail foncier. Consultez la section qui suit, **Où obtenir de l'aide**, si vous voulez des renseignements sur ces règles.

Où obtenir de l'aide

Pour une assistance ou des conseils juridiques, vous pouvez communiquer avec une clinique juridique communautaire ou un avocat. Dans toutes les régions de l'Ontario, des **cliniques juridiques communautaires** fournissent une assistance juridique gratuite aux locataires ayant un revenu faible. Pour trouver la clinique juridique communautaire la plus proche, rendez-vous au site web d'Aide juridique Ontario à <www.legalaid.on.ca>.

Cliquez sur **FRANÇAIS**, sur **COORDONNÉES** puis sur **CLINIQUES JURIDIQUES COMMUNAUTAIRES**. Vous pouvez aussi composer :

Sans frais **1-800-668-8258**

ATS, sans frais **1-866-641-8867**

ATS, région de Toronto **416-598-8867**

Vous pouvez aussi consulter la brochure CLEO intitulée **Obtenir une assistance juridique : Les cliniques juridiques communautaires de l'Ontario**. Pour la consulter sur le web, allez à <www.cleo.on.ca> et cliquez sur **FRANÇAIS**, sur **VOYEZ LES DOCUMENTS** puis sur **SERVICES JURIDIQUES**. Pour savoir comment la commander, allez à la couverture arrière de la présente brochure.

Si vous désirez des formules de requête et des renseignements généraux sur les questions intéressant les propriétaires et les locataires, vous pouvez communiquer avec la **Commission de la location immobilière**. La Commission n'a pas le droit de vous donner de conseils juridiques.

L'adresse du site web de la Commission est <www.ltb.gov.on.ca>. Pour joindre la Commission par téléphone, composez **1-888-332-3234** ou **416-645-8080**.

Pour certaines requêtes à la Commission, des frais de 45 \$ sont exigés; d'autres requêtes sont gratuites. Cela dit, les frais engagés pourraient vous être remboursés si vous obtenez gain de cause.

Le déménagement

Les renseignements présentés dans la présente publication sont à caractère général. Cette publication ne saurait remplacer des conseils juridiques propres à votre situation.

Rédaction, édition, traduction et publication :

CLEO (Community Legal Education Ontario /
Éducation juridique communautaire Ontario)

Collaboration :

Les cliniques juridiques communautaires de l'Ontario

Financement :

Aide juridique Ontario et le ministère de la Justice du Canada

La présente brochure fait partie d'une série de publications sur le droit de la location immobilière. CLEO offre également des publications gratuites dans d'autres domaines du droit.

Nous révisons fréquemment nos publications pour nous assurer qu'elles tiennent compte des changements apportés à la loi. Notre Liste des publications périmées vous indique quelles publications sont dépassées et doivent être jetées.

Pour obtenir une copie à jour de notre Bon de commande ou de notre Liste des publications périmées, ou pour consulter nos publications en ligne, visitez notre site web à www.cleo.on.ca, ou composez **416-408-4420, poste 33**.