

Avis de fin de location

Tant le locateur que le locataire peuvent mettre fin à une location.

Le type d'avis, le délai et la manière de le remettre font l'objet de règles très strictes, qui dépendent :

- de la situation de la personne (locateur ou locataire);
- du type de location (à durée déterminée ou périodique);
- du motif de résiliation de la location.

Location à durée déterminée et location périodique

Le type d'avis à donner dépend du type de location.

Il existe deux grandes catégories de location selon la *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle* : la location à **durée déterminée** et la location **périodique**. La convention de location doit clairement indiquer la catégorie de la location.

Location à durée déterminée

Une convention de location à durée déterminée comporte une date de début et une date de fin, qui **doivent toutes deux** être clairement indiquées. La convention doit aussi préciser si la location peut être prolongée ou si le locataire doit quitter les lieux à la date où la location prend fin.

La loi **n'exige pas** la remise d'un avis pour mettre fin à la location si la convention prévoit que le locataire doit quitter le logement à la date indiquée.

Si la convention indique que la location peut être prolongée au-delà de la date de fin indiquée, et que le locateur et le locataire n'ont pas conclu de nouvelle convention à la date de fin de location, ils sont réputés avoir renouvelé la convention à titre de location au mois.

Le locateur qui souhaite mettre fin à une location à durée déterminée **pour motif valable** doit utiliser l'**Avis de 14 jours pour mettre fin à la location**. Le locataire peut également utiliser ce document. La personne qui remet l'avis doit indiquer le motif de la résiliation de la location dans l'avis.

Location périodique

La location périodique n'a pas de date de fin déterminée, mais indique clairement la durée de location (à la semaine, au mois, à l'année ou autre).

La location périodique est renouvelée indéfiniment jusqu'à ce que le locateur ou le locataire donne un avis écrit de fin de location.

Le locataire et le locateur peuvent mettre fin à une location périodique pour un motif valable (raison acceptable sur le plan juridique) ou par consentement écrit mutuel.

En l'absence de motif valable, le locataire peut mettre fin à la location moyennant un préavis approprié.

Le locateur peut mettre fin à une location périodique si lui-même ou un membre de sa famille immédiate souhaite occuper le logement. Le délai de préavis dépend de la durée de la location périodique.

Le **locateur** qui souhaite mettre fin à une location périodique

avec motif valable doit utiliser l'**Avis de 14 jours pour mettre fin à la location**. Le locataire peut également utiliser ce document. La personne qui remet l'avis doit indiquer sur l'avis le motif de la résiliation de la location.

Le **locataire** qui souhaite mettre fin à une location périodique **sans motif valable** doit donner un préavis selon la situation :

Période de location	Préavis	Avis
Mensuelle	1 mois de location complet	Avis d'un mois
Hebdomadaire	1 semaine de location complète	Modification de l'avis d'un mois
Annuelle	3 mois de location complets	Avis de trois mois
Autre	1 mois de location complet	Avis d'un mois

*** Tous les modèles d'avis sont disponibles au Bureau de la location résidentielle ou en ligne au yukon.ca/fr.**

Le **locateur** qui souhaite mettre fin à une location périodique pour que lui-même ou un membre de sa famille immédiate puisse occuper le logement doit utiliser le modèle d'avis approprié et donner le préavis qui correspond à la situation :

Période de location	Préavis	Avis
Mensuelle	2 mois de location complets	Avis de deux mois
Hebdomadaire	1 semaine de location complète	Modification de l'avis de deux mois
Annuelle	3 mois de location complets	Avis de trois mois
Autre	1 mois de location complet	Avis d'un mois

Un locateur ne peut plus mettre fin à une location sans motif valable. Il peut uniquement invoquer les articles 47 ou 49, qui lui donnent ce droit si lui-même ou un membre de sa famille immédiate souhaite emménager dans le logement.

Motifs valables de fin de location

Le locateur et le locataire peuvent mettre fin à une location à durée déterminée ou périodique pour un motif valable. L'une des raisons énumérées ci-dessous doit figurer sur l'avis.

Locataire

Le locataire peut donner au propriétaire un **avis de 14 jours pour mettre fin à la location avec motif valable** si le locateur ne respecte pas une clause de la convention de location (ex. s'il ne fait pas les réparations nécessaires dans le logement ou n'offre pas les services et les installations convenus dans la convention).

Avant de mettre fin à la location, le locataire doit aviser le locateur du problème, de préférence par écrit, et lui accorder un délai raisonnable pour régler la situation.

Locateur

Le locateur peut donner au locataire un **avis de 14 jours pour mettre fin à la location avec motif valable** pour l'une des raisons suivantes :

- le locataire ne verse pas le dépôt de garantie dans les 30 jours suivant la date indiquée dans la convention de location;
- le locataire ne fait pas réparer les dommages dans un délai raisonnable;
- le locataire paye le loyer en retard de façon répétée;

- le nombre d'occupants dépasse le nombre maximal permis dans le logement;
- le locataire ne respecte pas une clause de la convention de location et ne remédie pas à la situation dans un délai raisonnable après avoir reçu un avis le sommant de le faire;
- le locataire ou l'un de ses invités dérange déraisonnablement un autre locataire ou occupant du logement, le locateur ou un voisin;
- le locataire donne sciemment de faux renseignements à un locataire ou à un acheteur potentiel;
- le locataire ou l'un de ses invités compromet sérieusement la santé ou la sécurité du locateur, d'un autre occupant ou d'un voisin;
- le locataire ou l'un de ses invités soumet la propriété du locateur à un risque important;
- le locataire ou l'un de ses invités s'adonne à des activités illégales qui causent ou pourraient vraisemblablement causer des dommages à la propriété du locateur;
- le locataire ou l'un de ses invités s'adonne à des activités illégales qui nuisent ou pourraient nuire à la jouissance paisible, à la sécurité ou au bien-être physique d'un autre locataire ou occupant, du locateur ou d'un voisin;
- le locataire ou l'un de ses invités porte atteinte à un droit ou à un intérêt d'un autre locataire ou occupant, du locateur ou d'un voisin;
- le locataire ne se conforme pas à un ordre du Bureau de la location résidentielle dans les 30 jours suivant la date limite fixée dans l'ordre;
- le locataire ou l'un de ses invités a causé des dommages extraordinaires à la propriété du locateur.

Avant de mettre fin à tout type de location pour motif valable, le locateur doit informer le locataire du problème, de préférence par écrit, et lui accorder un délai raisonnable pour corriger la situation.

Si le locataire omet de payer le loyer, même à une seule occasion, le locateur peut lui donner un préavis de 14 jours pour mettre fin à la location. Toutefois, si le locataire paye la totalité du loyer dans les 5 jours suivant la réception de l'avis, l'avis devient nul et la location se poursuit.

Période de préavis pour mettre fin à une location périodique

Le locateur et le locataire sont légalement tenus de donner un préavis approprié en fonction du type et de la durée de location en vigueur. Le délai est calculé en mois complets de location (qui ne correspondent pas forcément aux mois civils). Un mois de location commence le jour précédant la date où le loyer est dû.

Location au mois – locataire

Pour mettre fin à une location au mois, le locataire doit donner un avis de fin de location d'un mois complet de location.

Exemple : Si le loyer est exigible le 1^{er} juillet, le locataire doit donner un préavis d'un mois le 30 juin ou avant. Le mois de juillet représente ainsi la période de préavis d'un mois complet de location, ce qui signifie que la location prendra fin le 31 juillet.

Location au mois – locateur

Pour mettre fin à une location au mois, le locateur doit donner un avis de fin de location de deux mois complets de location.

Exemple : Si le loyer est exigible le 1^{er} juillet, le locateur doit donner le préavis de deux mois le 30 juin ou avant. Les mois de juillet et août représentent ainsi la période de préavis de deux mois complets de location, ce qui signifie que la location prendra fin le 31 août.

Location à l'année

Dans le cas d'une location à l'année, le locataire doit donner un préavis de trois mois complets de location.

Exemple : Si le loyer est exigible le 1^{er} juillet, le locataire doit donner le préavis de trois mois le 30 juin ou avant. Les mois de juillet, d'août et de septembre constituent la période de préavis de trois mois complets de location, ce qui signifie que la location prendra fin le 30 septembre.

Exceptions et autres exigences relatives à la période de préavis

Changement d'usage d'un site de maison mobile

Un locateur qui envisage de convertir la totalité ou une partie d'un parc de maisons mobiles à un usage autre qu'un usage d'habitation ou à un usage d'habitation autre qu'un parc de maisons mobiles, il doit donner un préavis de 18 mois de location complets.

Conversion en condominiums

Un locateur qui veut vendre le logement à titre de partie privative ou d'une portion de partie privative doit donner un préavis de 6 mois de location complets.

Logement subventionné

Si le locataire d'un logement subventionné cesse d'y être admissible, le locateur doit lui donner un préavis d'un mois pour mettre fin à la location.

Exigences relatives aux avis

Un **locateur** qui donne un avis **doit** toujours utiliser le modèle d'avis approprié, disponible sur yukon.ca/fr ou au Bureau de la location résidentielle, à Whitehorse. Le **locataire** a le **choix** d'utiliser les modèles du Bureau ou non.

Tous les avis de fin de location doivent respecter les exigences suivantes :

- être présenté par écrit;
- être daté et signé par la partie donnant l'avis;
- mentionner clairement l'adresse du logement;
- préciser la date de fin de location (la date où le locataire doit quitter le logement).

De plus, si un avis est donné pour motif valable, la partie donnant l'avis doit indiquer ce motif sur l'avis.

Signification d'un avis de fin de location

Locataire

Que le locataire mette fin à une location avec ou sans motif valable, il doit donner (ou « signifier ») un avis écrit au locateur de l'une des façons suivantes :

- en personne au locateur ou à la personne qui agit à titre de mandataire pour ce dernier. L'avis sera considéré comme signifié le jour même;
- par la poste (par courrier ordinaire ou par courrier recommandé). L'avis sera considéré comme signifié après cinq jours à partir de la date de son envoi;
- par avis écrit signifié d'une autre façon, suivant un ordre du Bureau de la location résidentielle. Un ordre est généralement donné si la signification en personne ou par la poste est impossible.

Le locataire devrait toujours conserver les renseignements concernant la façon dont l'avis a été signifié, y compris le lieu et la date de l'envoi.

Si le locataire choisit de simplement donner une copie de l'avis écrit, il doit la remettre en main propre au locateur ou à son mandataire. Le locataire ne peut pas envoyer l'avis par courriel ni le laisser dans la boîte aux lettres ou sous la porte du locateur. Si le locataire choisit d'envoyer l'avis par la poste, le Bureau de la location résidentielle conseille fortement l'envoi par courrier recommandé pour avoir un reçu attestant la date à laquelle l'avis a été posté.

Locateur

Le locateur doit donner un avis écrit au locataire de l'une des façons suivantes :

- en personne au locataire. L'avis sera considéré comme signifié le jour même;
- en 1) affichant une copie sur la porte principale du logement ou à un autre endroit à la vue à cette adresse et 2) en envoyant une copie par la poste (par courrier régulier ou par courrier recommandé) au locataire à l'adresse du logement. L'avis est considéré comme signifié cinq jours après la date de son envoi;
- par courrier recommandé à l'adresse du logement ou à une adresse de réexpédition fournie par le locataire. L'avis est considéré comme signifié cinq jours après la date de son envoi;
- par avis écrit suivant un ordre du Bureau de la location résidentielle. Un ordre est généralement donné si la signification au locateur en personne ou par la poste est impossible.

Le locateur devrait toujours conserver les renseignements concernant la façon dont l'avis a été signifié, y compris le lieu et la date de l'envoi.

Si le locateur choisit de simplement donner une copie de l'avis écrit, il doit la remettre en main propre au locataire. Le locateur ne peut pas envoyer l'avis par courriel ni le laisser dans la boîte aux lettres ou sous la porte du locataire. Si le locateur choisit d'envoyer l'avis par la poste, il doit le faire par courrier recommandé pour avoir un reçu attestant la date à laquelle l'avis a été posté.

Contestation d'un avis de fin de location

Un locateur ou un locataire peut, pour un motif valable, contester l'avis de fin de location en présentant une demande de règlement des différends au Bureau de la location résidentielle.

Le locataire ou le locateur a 5 jours suivant la réception d'un avis de 14 jours de fin de location pour le contester.

Si le locateur donne un avis de 2 ou 3 mois pour mettre fin à la location pour que lui-même ou un membre de sa famille immédiate puisse occuper le logement, le **locataire** peut présenter une demande de règlement des différends dans les 10 jours suivant la réception de l'avis pour le contester. Ces périodes sont calculées en **jours civils** et comprennent les **fins de semaine** et les **jours fériés**.

Un locateur ne peut contester un avis de fin de location sans motif valable que si le locataire n'a pas donné le préavis approprié.

Si personne ne présente de demande de règlement des différends, les deux parties sont réputées avoir accepté que la location prenne fin à la date indiquée dans l'avis et le locataire doit quitter le logement à cette date. L'envoi d'une lettre à la personne qui a donné l'avis de fin de location ou une discussion verbale ne suffit pas pour annuler l'avis et ne prolonge pas le délai permettant de présenter une demande de règlement des différends.