

Avis de fin de location

Le locataire et le locateur peuvent mettre fin à une location en donnant un avis à cet effet.

Le type d'avis, le moment de le donner et la manière de le faire font l'objet de règles très strictes, qui dépendent des éléments suivants :

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

Location à durée déterminée et location périodique

Pour savoir quel type d'avis vous pouvez donner, vous devez savoir quel type de location vous avez.

Il existe deux grandes catégories de location en vertu de 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 à laquelle de ces deux catégories appartient 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 précise également si la location peut être prolongée ou si le locataire doit quitter les lieux le jour où la location prend fin.

Dans le cas d'une location à durée déterminée, la loi **n'exige pas** que les parties donnent un avis pour mettre un terme à la location à la date de fin indiquée dans la convention. La location se termine simplement à la date convenue.

Le locateur qui souhaite mettre fin à une location à durée déterminée **avec motif** doit utiliser l'**avis de 14 jours pour mettre fin à une location** du Bureau de la location résidentielle. Le locataire a le choix. La personne qui remet l'avis doit indiquer sur le formulaire le motif de la résiliation de la location.

On peut se procurer ce document en personne au Bureau de la location résidentielle, à Whitehorse, ou en ligne sur le site yukon.ca.

Si un locataire ou un locateur souhaite résilier une location à durée déterminée avant l'échéance établie, il ne peut le faire qu'avec motif (raison acceptable sur le plan juridique). Sinon, les deux parties doivent, par accord écrit, s'entendre sur une nouvelle date de fin de location.

Location périodique

La location périodique n'établit pas de date de fin déterminée, mais indique clairement s'il s'agit d'une location à la semaine, au mois, à l'année ou autre.

La location périodique (généralement au mois ou à l'année) se répète et se poursuit indéfiniment jusqu'à ce que le locateur ou le locataire donne l'avis écrit approprié de fin de location. Si aucune des parties ne donne l'avis approprié, la location ne prend pas fin.

Le locataire et le locateur peuvent mettre un terme à une location périodique pour un motif valable (raison acceptable sur le plan juridique) ou s'ils consentent par écrit à mettre fin à la location.

Le locataire peut également donner un délai de préavis approprié (en l'absence de motif valable).

Le locateur peut mettre fin à une location périodique avec un préavis de trois mois si lui ou un membre de sa famille immédiate occupera l'unité locative.

Le **locateur** qui souhaite mettre fin à une location périodique **avec motif** doit utiliser l'**avis de 14 jours pour mettre fin à une location** du Bureau de la location résidentielle. Le locataire a le choix. La personne qui remet l'avis doit indiquer sur le formulaire le motif de la résiliation de la location.

Le locataire qui souhaite mettre fin à une location périodique **sans motif** doit donner le délai de préavis requis indiqué ci-dessous et peut utiliser le formulaire approprié du Bureau de la location résidentielle.

Période de location	Préavis requis	Formulaire
Location au mois	Un (1) mois complet	Avis d'un mois pour mettre fin à la location
Location à la semaine	Une (1) semaine complète	Modification de l'avis d'un mois pour mettre fin à la location
Location à l'année	Trois (3) mois complets	Avis de trois mois pour mettre fin à la location
Autre	Un (1) mois complet	Avis d'un mois pour mettre fin à la location

Le **locateur** qui souhaite mettre fin à une location périodique pour que lui ou un membre de sa famille immédiate occupe l'unité locative doit utiliser le formulaire approprié et donner le délai de préavis requis indiqué ci-après.

Période de location	Préavis requis	Formulaire
Location au mois	Deux (2) mois complets	Avis de deux mois pour mettre fin à la location
Location à la semaine	Une (1) semaine complète	Modification de l'avis de deux mois pour mettre fin à la location
Location à l'année	Trois (3) mois complets	Avis de trois mois pour mettre fin à la location
Autre	Un (1) mois complet	Avis d'un mois pour mettre fin à la location

Se reporter à la section Calcul du délai d'avis de fin de location périodique pour en savoir plus sur la méthode de calcul des délais requis pour mettre fin à une location périodique sans motif.

Le locateur ne peut plus mettre fin à une location sans motif. Il peut uniquement invoquer les articles 47 ou 49 qui lui donnent ce droit si lui ou un membre de sa famille immédiate souhaite emménager dans l'unité locative.

Raison acceptable pour mettre fin à une location avec motif

Vous pouvez donner un avis pour mettre fin à une location avec motif, tant pour les locations à durée déterminée que pour les locations périodiques. Toutefois, pour mettre un terme à une location avec motif, vous devez indiquer sur l'avis une raison acceptable sur le plan juridique.

Locataires

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

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.

Locateurs

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

- le locataire ne verse pas le dépôt de sécurité dans les 30 jours suivant la date indiquée dans la convention de location;

- le locataire n'a pas fait réparer les dommages dans un délai raisonnable;
- le locataire paie le loyer en retard de façon répétée;
- le nombre d'occupants dépasse le nombre maximal permis dans l'unité locative;
- le locataire n'a pas respecté la convention de location et n'a pas remédié à la situation dans un délai raisonnable après avoir reçu un avis le sommant de le faire;
- le locataire, ou une personne à laquelle il a donné accès à la propriété résidentielle (invité ou autre occupant autorisé), a gravement nui à un autre occupant, au locateur ou à un voisin dans une propriété adjacente;
- le locataire donne sciemment de faux renseignements à un locataire ou à des acheteurs potentiels;
- le locataire, ou une personne à laquelle il a donné accès à la propriété résidentielle, compromet sérieusement la santé ou la sécurité du locateur, d'un autre occupant ou d'un voisin;
- le locataire, ou une personne à laquelle il a donné accès à la propriété résidentielle soumet la propriété du locateur à un risque important;
- le locataire, ou une personne à laquelle il a donné accès à la propriété, s'est adonné à des activités illégales qui ont causé ou pourraient vraisemblablement causer des dommages à la propriété du locateur;
- le locataire, ou une personne à laquelle il a donné accès à la propriété, a nui ou pourrait vraisemblablement 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 dans une propriété adjacente;
- le locataire, ou une personne à laquelle il a donné accès à la propriété, a mis en péril ou pourrait vraisemblablement mettre en péril un droit ou un intérêt d'un autre locataire ou occupant, du locateur ou d'un voisin dans une propriété adjacente;
- le locataire ne s'est pas conformé à un ordre du Bureau de la location résidentielle dans les

30 jours suivant la date de réception ou la date limite fixée dans l'ordre, si elle est postérieure;

- le locataire, ou une personne à laquelle il a donné accès à la propriété, a causé des dommages extraordinaires à la propriété.

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

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

Calcul du délai d'avis de fin de location périodique

Juridiquement, les locateurs et les locataires doivent donner le délai de préavis approprié en fonction de la durée de location en vigueur. Un avis d'un mois doit couvrir un mois complet de location (qui n'est pas forcément un mois civil selon la période de location). Le délai de préavis d'un mois commence à courir le jour précédant la date où le loyer est dû.

Location au mois – locataires

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 signifier le 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 – locateurs

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 signifier 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 signifier le préavis de trois mois le 30 juin ou avant. Les mois de juillet, août et 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

Lorsqu'un locateur a l'intention de convertir la totalité ou une partie importante d'un parc de maisons mobiles à un usage autre que d'habitation ou à un usage d'habitation autre qu'un parc de maisons mobiles, et qu'il donne un avis pour ce motif, dans ce cas, il doit donner un préavis de 18 mois complets pour mettre fin à la location.

Conversion en condominium

Lorsqu'un locateur donne un avis de fin de location afin de pouvoir vendre l'unité locative à titre de partie privative ou d'une portion de partie privative, le préavis requis est de six mois complets de location.

Le locataire cesse d'être admissible à une unité locative subventionnée

Le locateur peut signifier un préavis d'un mois (au lieu des deux mois habituels) pour mettre fin à la location si le locataire cesse d'être admissible à unité locative subventionnée.

Exigences relatives aux avis écrits

Le Bureau de la location résidentielle fournit les formulaires d'avis aux locateurs et aux locataires. Lorsqu'un locateur donne un avis, il doit toujours utiliser le formulaire approprié. On peut se les procurer sur le site yukon.ca ou en personne au Bureau, à Whitehorse. Les locataires ont le choix d'utiliser les formulaires du Bureau ou non.

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

- le préavis doit être présenté par écrit;
- le préavis doit être daté et signé par la partie donnant l'avis;
- le préavis doit mentionner clairement l'adresse de l'unité locative;
- le préavis doit préciser la date de prise d'effet de l'avis de fin de location (à savoir la date où le locataire doit quitter le logement).

En outre, si un avis est donné avec motif, la partie donnant l'avis doit en expliquer la raison sur le document.

Signification d'un avis de fin de location

Locataires

Que le locataire mette fin à une location avec ou sans motif, il doit s'assurer de remettre (ou de « 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 complets à partir de la date de son envoi;
- suivant un ordre du Bureau de la location résidentielle. On a généralement recours à cette méthode lorsque la signification au locateur en personne ou par la poste est impossible.

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

Si le locataire décide 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 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, le Bureau de la location résidentielle conseille fortement un envoi par courrier recommandé, car il procure au locataire un reçu attestant la date à laquelle l'avis a été posté.

Locateurs

Le locateur doit s'assurer que le locataire reçoive un avis **écrit** de l'une des façons suivantes :

Si le locateur décide de simplement donner une copie de l'avis écrit, il doit la remettre en main propre. Le locateur ne peut 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, il doit le faire par courrier recommandé, car il lui procure un reçu attestant la date à laquelle l'avis a été posté.

- en personne au locataire. L'avis sera considéré comme signifié le jour même;
- en 1) accrochant une copie à la porte avant de l'unité locative du locataire ou à un autre endroit à la vue à cette adresse **et** 2) en envoyant également une copie par la poste (par courrier régulier ou par courrier recommandé) au locataire à l'adresse de l'unité locative. L'avis est considéré comme signifié après cinq jours complets à partir de la date de son envoi;
- en envoyant une copie par courrier recommandé à l'adresse du logement locatif ou à une adresse de réexpédition fournie par le locataire. L'avis est considéré comme signifié après cinq jours complets à partir de la date de son envoi;

- suivant un ordre du Bureau de la location résidentielle. On a généralement recours à cette méthode lorsque la signification au locataire en personne ou par la poste est impossible.

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

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.

Un **locataire** ou un **locateur** peut contester un avis de 14 jours pour mettre fin à une location dans les 5 jours suivant la réception de l'avis original.

Les **locataires** peuvent contester un avis de deux ou trois mois du locateur pour mettre fin à une location si le locateur ou un membre de sa famille immédiate souhaite occuper l'unité locative. Dans ce cas, il doit présenter une demande de règlement des différends dans les 10 jours suivant la réception de l'avis de fin de location. Ces périodes sont calculées en **mois civils** et **comprennent les fins de semaine et les jours fériés**.

Les locateurs peuvent contester un avis de mettre fin à une location d'un locataire sans motif si ce dernier n'a pas fourni le préavis requis.

Si personne ne présente de demande de règlement des différends, les deux parties sont réputées avoir accepté que la location prend 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 suffisent pas pour l'annuler l'avis et prolonger le délai permettant de présenter une demande de règlement des différends.