

Reason	Type of tenancy	Required notice period	Landlord period to dispute notice
Tenant's notice (no specific reason required)	Periodic a) Weekly b) Yearly c) Monthly and any other term	A) Tenancy ends one (1) week after the date the landlord receives the notice. B) Tenancy ends three (3) months after the date the landlord receives the notice. C) Tenancy ends one (1) month after the date the landlord receives the notice.	Fourteen (14) days after landlord receives notice
Landlord's failure to comply with the tenancy agreement	Periodic or fixed term	Tenancy ends fourteen (14) days after the date the landlord receives the notice. The tenant must give the landlord a reasonable amount of time to correct the problem	Seven (7) days after landlord receives notice
Safety or security risk A statement of eligibility is required	Fixed term	One (1) month after the date landlord receives the notice, and day before rent is payable under the tenancy agreement	Fourteen (14) days after landlord receives notice
Admittance into long-term care A statement of eligibility is required.	Fixed term	One (1) month after the date the landlord receives the notice, and day before rent is payable under the tenancy agreement	Fourteen (14) days after landlord receives notice
End of employment	Periodic or fixed term	Last day of employment	n/a

Fin de location (locataire)

Lorsqu'un locataire veut mettre fin à une location, il doit suivre les règles énoncées dans la *Loi sur la location résidentielle*.

Il est bon de connaître les deux types de conventions de location.

Location périodique

Il s'agit d'une location qui fonctionne par période (hebdomadaire, mensuelle, annuelle ou autre) et qui se poursuit jusqu'à ce que le locateur ou le locataire y mette fin.

Location à durée déterminée

Il s'agit d'une location en place pour une période déterminée, dont la date de début et la date de fin sont fixées par le locateur et le locataire au début de la location.

Si la convention de location à durée déterminée prévoit le départ du locataire à la date de fin, la personne doit partir à cette date.

Si elle ne prévoit pas le départ du locataire à la date de fin et que la location se poursuit après cette date sans nouvelle convention, la location devient automatiquement une location périodique mensuelle.

Une location peut prendre fin dès lors que le locateur et le locataire en conviennent par écrit.

Un rapport d'inspection de l'état des lieux doit être rempli à la fin de la location. Le Bureau de la location résidentielle recommande d'utiliser le formulaire de rapport approuvé, **tant** pour les inspections de début de location que de fin de location.

Calcul du délai de préavis pour la fin d'une location périodique

Le délai de préavis que le locataire doit donner dépend de la période de la location. Il doit correspondre à une période de location entière et clairement définie, la location devant se terminer la journée précédant l'échéance du prochain loyer.

Location périodique hebdomadaire

Le locataire doit donner un préavis d'une semaine.

Exemple

Si le loyer est exigible le vendredi 30 juin, le locataire a jusqu'au 23 juin pour donner un préavis d'une semaine.

Location périodique annuelle

Dans le cas d'une location annuelle, le locataire doit donner un préavis de 3 mois complets de location.

Exemple

Le loyer est exigible le 1^{er} du mois, et le locataire souhaite que la location se termine à la fin septembre. Il a donc jusqu'au 30 juin pour donner le préavis. Les mois de juillet, d'août et de septembre constituent la période de préavis de trois mois de location complets, ce qui signifie que la location prendra fin le 30 septembre.

Location périodique mensuelle ou autre

Pour les locations mensuelles et les autres types de location, le locataire doit donner un préavis d'un mois complet de location.

Exemple

Le loyer est exigible le 1^{er} du mois, et le locataire souhaite que la location se termine le 31 mai. Il a donc jusqu'au 30 avril pour donner le préavis. Le mois de mai représente un mois de location complet; la location prendra fin le 31 mai.

Location à durée déterminée

Si la convention de location prévoit que le locataire doit quitter les lieux à la date de fin de la location, la location prend fin à cette date. Personne n'a à donner de préavis, puisque les parties ont convenu de la date de fin au début de la location.

Si la convention de location ne précise rien, qu'aucune nouvelle convention n'a été signée et que la location se poursuit, le locateur et le locataire sont alors réputés avoir renouvelé la convention de location à titre de location mensuelle selon les mêmes modalités.

Le locataire doit obtenir le consentement écrit du locateur pour mettre fin à une convention de location à durée déterminée à une date autre que la date convenue.

Le locataire peut également demander au locateur l'autorisation de sous-louer l'unité locative ou de céder la convention de location.

Motifs de fin de location

Non-respect de la convention de location par le locateur

Si le locateur ne respecte pas les modalités de la convention de location, le locataire peut mettre fin à la convention en lui donnant un préavis de 14 jours.

De son côté, le locateur peut contester cet avis en présentant une demande de règlement des différends dans les 7 jours suivant la réception de l'avis.

Avant de mettre fin à la location, le locataire doit informer le locateur du problème et lui accorder une période raisonnable pour le régler s'il est possible de le faire.

Avis du locataire portant sur une fin d'emploi

Si le locataire occupe un logement fourni par son employeur pour la durée de son emploi, un avis de fin d'emploi donné par le locataire est considéré comme un avis de fin de location prenant effet au dernier jour d'emploi.

Avis portant sur les risques en matière de sécurité ou avis d'une admission dans un établissement de soins de longue durée

Si la sécurité du locataire ou celle d'une personne à sa charge est menacée s'il demeure dans l'unité locative, le locataire peut mettre fin à la location à durée déterminée plus tôt que prévu.

Si le locataire a été évalué comme ayant besoin de soins dans un établissement de soins de longue durée, a été admis dans un établissement de soins de longue durée ou a conclu une convention de location avec le locateur d'un établissement de soins de longue durée, il peut mettre fin à la location à durée déterminée plus tôt que prévu.

Le locateur qui prévoit mettre fin à sa location à durée déterminée pour l'une des deux raisons ci-dessus doit :

- donner un préavis d'au moins un mois;
- fournir une déclaration d'admissibilité confirmant son admissibilité à mettre fin à une location à durée déterminée en raison de risques pour sa sécurité ou de son admission dans un établissement de soins de longue durée.

Le Bureau de la location résidentielle recommande de remplir la section de déclaration d'admissibilité se trouvant dans le formulaire approuvé d'avis du locataire portant sur les risques en matière de sécurité. Le locateur a 14 jours suivant la réception de l'avis pour présenter une demande de règlement des différends.

Signification d'un avis de fin de location

Le locataire doit transmettre (ou « signifier ») son avis de fin de location par écrit, de l'une des façons suivantes :

- en personne au locateur ou à son mandataire. L'avis est réputé avoir été signifié le jour même;
- par la poste (courrier ordinaire ou recommandé). L'avis est réputé avoir été signifié 5 jours suivant la date d'envoi;
- par courriel, si les deux parties conviennent par écrit d'en faire une méthode de communication officielle pour la convention de location. L'avis est réputé avoir été signifié le jour de son envoi;
- de la façon requise par un ordre du Bureau de la location résidentielle. Un ordre est généralement donné si la signification en personne, par la poste ou par courriel est impossible.

Le locataire devrait toujours garder trace de la façon dont l'avis a été signifié (méthode, lieu et date de remise).

Si le locataire décide de donner seulement une copie de l'avis écrit, il doit la remettre en main propre au locateur ou à son mandataire.

Si le locataire décide de donner seulement une copie de l'avis écrit, il doit la remettre en main propre au locateur ou à son mandataire. Il ne peut pas laisser l'avis dans une boîte aux lettres ni le glisser sous la porte du locateur.

Si l'avis est signifié par la poste, le Bureau de la location résidentielle recommande fortement de choisir le courrier recommandé. Le locataire aura ainsi un reçu attestant la date d'envoi.

Motif	Type de location	Préavis	Délai de contestation par le locateur
Avis du locataire (aucun motif précis)	Périodique a) Hebdomadaire b) Annuelle c) Mensuelle ou autre	A) La location prend fin une semaine suivant la date de réception de l'avis par le locateur. B) La location prend fin 3 mois suivant la date de réception de l'avis par le locateur. C) La location prend fin un mois suivant la date de réception de l'avis par le locateur.	14 jours suivant la réception de l'avis par le locateur
Non-respect de la convention de location par le locateur	Périodique ou à durée déterminée	La location prend fin 14 jours suivant la date de réception de l'avis par le locateur. Le locataire doit donner au locateur un délai raisonnable pour régler le problème.	7 jours suivant la réception de l'avis par le locateur
Risque pour la sécurité (déclaration d'admissibilité requise)	À durée déterminée	Un mois suivant la réception de l'avis par le locateur, et la journée précédant l'échéance du loyer prévue dans la convention de location.	14 jours suivant la réception de l'avis par le locateur
Admission dans un établissement de soins de longue durée (déclaration d'admissibilité requise)	À durée déterminée	Un mois suivant la réception de l'avis par le locateur, et la journée précédant l'échéance du loyer prévue dans la convention de location.	14 jours suivant la réception de l'avis par le locateur
Fin d'emploi	Périodique ou à durée déterminée	Dernier jour d'emploi	s.o.