

Fin de location (locateur)

Pour mettre fin à une location, un locateur doit respecter les motifs et les délais prévus 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 fixe, dont la date de début et la date de fin sont déterminées 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.

Signification d'un avis de fin de location

The landlord should always keep a record of how they served notice, including how, where and when it was delivered.

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

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

- accrocher une copie à la porte avant ou à un autre endroit bien visible de l'unité locative ET envoyer une copie par la poste (courrier ordinaire ou recommandé) à l'adresse de l'unité locative. L'avis est réputé avoir été signifié 5 jours complets après la date de son envoi par la poste;
- envoyer l'avis par courriel si le locataire a consenti par écrit à la réception de documents par courriel et qu'il a fourni son adresse courriel au locateur. L'avis est réputé avoir été signifié le jour même;
- remettre une copie écrite au locataire en main propre. L'avis est réputé avoir été signifié le jour même;
- envoyer une copie par courrier recommandé à l'adresse de l'unité locative, à la case postale du locataire ou à l'adresse qu'il a fournie. L'avis est réputé avoir été signifié 5 jours complets après la date de son envoi.

Le locateur ne peut laisser l'avis dans une boîte aux lettres ni le glisser sous la porte de l'unité.

Obligation de signifier un avis écrit

Le locateur doit toujours utiliser le formulaire d'avis du Bureau de la location résidentielle, disponible au bureau de Whitehorse et en ligne au yukon.ca.

Contestation d'un avis de fin de location

La plupart du temps, le locateur ou le locataire peut contester l'avis de fin de location.

La période de contestation dépend du motif. Les délais sont indiqués dans le présent document.

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.

En cas de contestation, l'avis est suspendu pendant la procédure.

Motifs de fin de location valables

Le locateur peut mettre fin à la location pour un motif valable en signifiant un avis de fin de location prenant effet au plus tôt 14 jours après sa réception par le locataire.

Avant de mettre fin à la location, il doit informer le locataire du problème (de préférence par écrit) et lui accorder une période raisonnable pour remédier à la situation, s'il est possible de le faire.

Le locataire peut contester l'avis de fin de location en présentant une demande de règlement des différends dans les 7 jours suivant la réception de l'avis.

S'il ne le fait pas, il est réputé avoir accepté que la location prenne fin à la date indiquée dans l'avis et doit quitter l'unité locative à cette date.

Non-paiement du loyer

Le locataire doit payer la totalité du loyer à la date prévue dans la convention de location, sauf si la Loi ou un ordre lui confère le droit de retenir la totalité ou une partie du loyer.

Le locateur peut informer le locataire par écrit que le loyer est impayé à tout moment après la date à laquelle il est exigible. Si le loyer demeure impayé 5 jours après la réception de l'avis, le locateur peut remettre au locataire un préavis de 14 jours pour mettre fin à la location.

Dans les 7 jours suivant la réception de l'avis de fin de location, le locataire peut :

payer le loyer en souffrance, auquel cas l'avis n'a aucun effet;

- présenter une demande de règlement des différends;
- ne rien faire, auquel cas il est réputé avoir accepté que la location prend fin à la date de prise d'effet de l'avis.

Le locateur peut traiter les frais de services publics impayés de la même manière qu'un loyer impayé si la convention de location prévoit que c'est au locataire de les payer. Lorsque le locateur remet au locataire un avis écrit de non-paiement des services publics, il a 15 jours pour les payer.

Autres motifs valables de fin de location

Le locateur peut mettre fin à la location pour d'autres motifs, notamment :

- le dépassement du nombre maximal d'occupants permis dans l'unité locative;
- des retards répétés dans le paiement du loyer;
- des dommages extraordinaires causés à la propriété;
- une atteinte à autrui ou le dérangement d'autrui (les autres locataires, le locateur ou le voisinage);
- la mise à risque de la propriété du locateur.

Motifs pour lesquels un locateur peut mettre fin à une location

Sauf en cas de fin d'emploi, si le locataire reçoit un avis de fin de location pour l'un des motifs indiqués ci-dessus, il peut présenter une demande de règlement des différends dans les 14 jours suivant la réception de l'avis. Si le motif est la fin de l'emploi du locataire, le délai est de 5 jours.

Utilisation de la propriété par le locateur

Le locateur peut mettre fin à une location périodique, autre qu'une location à l'égard d'un site de maison mobile, si lui ou un membre significatif de sa famille (père ou mère, sœur ou frère, conjointe ou conjoint ou enfant du locateur, ou frère ou sœur ou enfant de la conjointe ou du conjoint du locateur) entend de bonne foi occuper l'unité locative pour au moins 12 mois.

Il doit alors informer le locataire de la fin de la location 3 mois à l'avance.

Utilisation de la propriété par l'acheteur

Le locateur peut mettre fin à une location périodique, autre qu'une location à l'égard d'un site de maison mobile, s'il a conclu une convention d'achat de la

propriété résidentielle et que l'acheteur a demandé par écrit de mettre fin à la location parce que lui ou un membre significatif de sa famille (père ou mère, sœur ou frère, conjointe ou conjoint ou enfant de l'acheteur, ou frère ou sœur ou enfant de la conjointe ou du conjoint de l'acheteur) entend de bonne foi occuper l'unité locative pour au moins 12 mois.

Il doit alors informer le locataire de la fin de la location 3 mois à l'avance.

Rénovations ou réparations

Le locateur peut mettre fin à une location périodique si l'unité doit être vacante en vue de rénovations ou de réparations majeures pour respecter les exigences réglementaires minimales. Avant de remettre l'avis de fin de location au locateur, il doit avoir obtenu tous les permis et approbations nécessaires.

L'avis doit être remis au locataire par écrit 4 mois avant la fin de la location. Le locateur doit aussi lui verser l'équivalent d'un mois de loyer, au plus tard à la date de fin de la location.

Une fois les travaux terminés, le locateur doit donner au locataire le droit de premier refus, qui permet à celui-ci de conclure une nouvelle convention de location pour la même unité.

Conversion en condominium

Le locateur peut mettre fin à une location périodique, autre qu'une location à l'égard d'un site de maison mobile, si l'unité est vendue à titre de partie privative ou d'une portion de partie privative.

En pareil cas, il doit informer le locataire de la fin de la location en lui donnant un préavis écrit de 6 mois.

Changement d'usage ou démolition

Le locateur peut mettre fin à la location s'il entend de bonne foi démolir la propriété résidentielle ou la convertir à un usage non résidentiel pour au moins 12 mois. Avant de remettre l'avis de fin de location au locataire, il doit avoir obtenu tous les permis et approbations nécessaires.

L'avis doit être remis au locataire par écrit 4 mois avant la fin de la location. Le locateur doit aussi lui verser l'équivalent d'un mois de loyer, au plus tard à la date de fin de la location.

Unités locatives subventionnées

Le locateur peut donner un avis de fin de location concernant une unité locative subventionnée si :

- le locataire ou une autre personne occupant l'unité n'est plus admissible à l'unité locative subventionnée;
- le locataire n'a pas déclaré de revenus;

- le locataire a fait de fausses déclarations sur son revenu ou concernant d'autres renseignements exigés en vertu de la convention de location pour établir son admissibilité.

En pareil cas, le locateur doit informer le locataire de la fin de la location en lui donnant un préavis écrit d'un mois.

Relogement en raison d'un changement à l'admissibilité à une unité locative subventionnée

Le locateur qui est un office du logement peut donner un avis de fin de location au locataire si celui-ci n'est plus admissible à l'unité locative subventionnée parce que les conditions d'admissibilité pour l'unité sont modifiées dans le cadre d'une révision officielle des politiques opérationnelles du locateur.

Avant de donner un avis de fin de location, le locateur doit :

- veiller à ce qu'il y ait une autre unité subventionnée convenable dont il est responsable et à laquelle le locataire est admissible;
- donner au locataire la possibilité de conclure une nouvelle convention de location à l'égard de la même unité locative.

L'avis doit être remis au locateur par écrit 6 mois avant la fin de la location.

Fin d'emploi

Un employeur peut fournir une unité locative à un membre de son personnel pour la durée de l'emploi. S'il met fin à l'emploi, il peut aussi mettre fin à la location.

L'employeur doit donner au locataire un avis de fin de location dans le délai déterminé selon la période d'emploi continu.

Le délai obligatoire s'applique même si l'employeur verse une indemnité en lieu et place de l'avis.

Préavis obligatoire	Période d'emploi continu
1 semaine	1 an ou moins
2 semaines	1 à 2 ans (moins de 3 ans)
3 semaines	3 ans (moins de 4 ans)
4 semaines	4 ans (moins de 5 ans)
5 semaines	5 ans (moins de 6 ans)
6 semaines	6 ans (moins de 7 ans)
7 semaines	7 ans (moins de 8 ans)
8 semaines	8 ans ou plus

Tableau de référence Fin de location (locateur)

Motif	Préavis	Délai de contestation	Indemnisation
Avis pour motif valable (préavis de 14 jours)	14 jours	7 jours	Non
Non-paiement du loyer (comme pour le préavis de 14 jours). Le locateur doit d'abord avoir donné un préavis de 5 jours de loyer impayé.	14 jours (après le préavis de 5 jours de loyer impayé)	7 jours	Non
Utilisation de la propriété par le locateur ou l'acheteur	3 mois	14 jours	Non
Rénovation ou réparations (après les travaux, le locateur doit offrir au locateur le droit de premier refus)	4 mois	14 jours	Oui (1 mois de loyer)
Changement d'usage ou démolition	4 mois	14 jours	Oui (1 mois de loyer)
Conversion en condominium	6 mois	14 jours	Non
Unités locatives subventionnées	1 mois	14 jours	Non
Relogement en raison d'un changement à l'admissibilité à l'unité locative subventionnée (offices du logement uniquement). Le locataire doit se voir offrir une autre unité à laquelle il est admissible.	6 mois	14 jours	Non
Fin d'emploi	Selon la durée de l'emploi	5 jours	Non

Autres motifs de fin de location			
Entente entre le locateur et le locataire	s.o.	s.o.	Non
Convention de location à durée déterminée qui prévoit le départ du locataire à une certaine date	s.o.	s.o.	Non
Unité locative abandonnée ou libérée	La location prend fin le jour où le locataire quitte l'unité	s.o.	Non
Inexécutabilité de la convention de location	La location prend fin le jour où la location devient impossible	s.o.	Non
Ordre du Bureau de la location résidentielle	La location prend fin à la date fixée par le Bureau	s.o.	Non

Augmentations de loyer

Délais à respecter

Le locateur ne peut imposer de hausse de loyer pour une période d'au moins 12 mois suivant la signature d'une nouvelle convention de location. Par la suite, le locateur ne peut augmenter le loyer qu'une fois par année.

Le locateur doit remettre un avis d'augmentation de loyer au locataire au moins trois mois avant la prise d'effet de l'augmentation.

Si le locateur a indiqué dans la convention de location qu'il entend augmenter le loyer en cas d'occupants additionnels, cette clause n'est pas considérée comme une augmentation de loyer. Exemple : Le locateur loue à une personne qui a l'intention de vivre plus tard avec un membre de sa famille. Le locateur et le locataire signent une convention de location qui stipule que le loyer sera de 1 000 \$ par mois tant qu'il n'y aura qu'un seul occupant. Une fois que la deuxième personne vivra dans le logement, le loyer augmentera à 1 500 \$ par mois. Il ne s'agit pas d'une augmentation de loyer.

Le locateur ne peut pas fournir ou utiliser une technologie informatique algorithmique telle que l'intelligence artificielle dans le but d'évaluer ou de fixer le montant d'un loyer.

Plafond des augmentations de loyer

Le plafond des augmentations de loyer est prévu par les règlements. Le loyer ne peut pas être augmenté au-delà de la variation en pourcentage moyenne de l'indice des prix à la consommation pour Whitehorse sur les deux années civiles précédentes. Le plafonnement de la hausse des loyers est mis à jour chaque année et est publié par le Bureau de la location résidentielle. L'année de révision des loyers débute le 15 mai d'une année et se termine le 14 mai de l'année suivante.

Augmentations de loyer et sous-location

La plupart des dispositions de la Loi sur la location résidentielle ne s'appliquent pas aux locataires qui partagent une salle de bain ou une cuisine avec le locateur. Dans ce cas-là, seules les règles concernant les augmentations de loyer demeurent en vigueur. Autrement dit, le locateur doit respecter la Loi sur la location résidentielle et ses règlements d'application s'il entend augmenter le loyer. Les exigences en matière de délais à respecter et d'avis relativement aux augmentations de loyer sont les mêmes pour les locations partagées et les autres types de location. Le locateur ne peut imposer de hausse de loyer pour une période d'au moins 12 mois suivant :

- le début d'une convention de location;
- la date de la dernière augmentation.

Dépenses extraordinaires

Le locateur peut présenter une demande d'augmentation de loyer d'au plus 3 % supérieure au plafond, pour un maximum de trois années consécutives, en considération de dépenses extraordinaires engagées (exceptionnelles ou imprévues) pour l'un des motifs suivants :

- rénovations majeures pour respecter les normes minimales en matière de santé, de sécurité et de logement;
- rénovations pour améliorer la sécurité ou l'efficacité énergétique d'une unité locative;
- rénovations pour améliorer la résilience aux feux de forêt d'une propriété résidentielle.

Pour ce faire, le locateur doit remplir le formulaire de demande, payer les frais de dossier et joindre tout reçu ou document prouvant que les dépenses ont été nécessaires et payées. Les demandes doivent être présentées au Bureau de la location résidentielle dans les 12 mois suivant l'engagement des dépenses extraordinaires. Les locataires auront la possibilité de répondre à la demande du locateur.

Loyer inférieur à celui du marché

Le locateur peut présenter une demande d'augmentation de loyer d'au plus 3 % supérieure au plafond, pour un maximum de trois années consécutives, en cas d'achat d'une propriété résidentielle dont le loyer est inférieur à celui du marché. Le locateur doit déposer le formulaire de demande dûment rempli, accompagné des documents justificatifs et des frais exigibles, au Bureau de la location résidentielle. Le locataire aura la possibilité de répondre à la demande du locateur. Celle-ci doit être présentée dans les 12 mois suivant la date de conclusion de l'achat de la propriété résidentielle.