

N15

Avis de résiliation du bail pour cause de crainte de violence ou violence d'abus sexuels ou domestiques



Aperçu

Qu'est-ce que le formulaire N15?

Le formulaire N15 est un avis qui permet les survivantes de mettre fin au bail à l'avance s'ils croient qu'eux-mêmes ou un enfant vivant avec eux courent un risque s'ils restent dans le logement (Peel Region, 2017).

Pour la plupart des types de location, les locataires doivent donner un préavis de 60 jours pour mettre fin à un bail. Cependant, depuis le 8 septembre 2016, la loi sur la location à usage d'habitation a été modifiée par le projet de loi 132, Loi de 2016 sur le plan d'action contre la violence et le harcèlement sexuels, afin de donner aux survivants, ou à leurs enfants, qui ont été victimes de violence ou d'abus, le droit de quitter un logement dangereux et de résilier leur bail avant terme (ACTO, 2025).

L'avis N15 peut être utilisé lorsque le survivant ou l'enfant a vécu :

- **Violence conjugale (IPV)** de la part d'un partenaire intime ou d'un ancien partenaire intime (RTA, 2006, s.47.3 (4)) (ACTO, 2025).
- **Violence familiale** tel que la maltraitance ou la négligence d'un enfant ou d'un adulte par un membre de la famille ou par une personne avec qui ils ont une relation intime (Department of Justice, 2025).
- **Violence sexuelle** y compris l'exploitation, le harcèlement, le harcèlement obsessionnel ou l'agression. Dans ce cas, la personne qui cause du tort peut être n'importe qui, y compris un partenaire, un ancien partenaire ou un membre de la famille (RTA, 2006, s. 47.3 (3)).
- **Abus lié à l'identité de genre** comme refuser l'identité des survivants, utiliser les mauvais pronoms ou noms, ou contrôler leur expression de genre (ACTO, 2025).



Abus lié à l'identité de genre

Il s'agit d'une forme d'abus dans laquelle la personne qui cause du tort utilise l'identité ou l'expression de genre d'une autre personne pour la rabaisser, la manipuler et la contrôler (ACTO, 2025).

N15s et la Commission de la location immobilière

La Commission de la location immobilière (CLI) est un tribunal indépendant de l'Ontario qui règle les disputes entre propriétaire et locataires en matière de location résidentielle. Elle a le pouvoir d'examiner les demandes, de tenir des audiences et de rendre des ordonnances conformément à la loi sur la location à usage d'habitation.

Un survivant qui soumet le formulaire [N15 peut mettre fin à son bail avec un préavis de seulement 28 jours](#) (RTA, 2006, s.47.1, 47.2). Cela garantit que le survivant n'est plus financièrement responsable du logement une fois qu'il l'a quitté (ACTO, 2025). Aussi, la date de résiliation ne doit pas nécessairement correspondre au dernier jour d'une période de location ou d'un bail à durée déterminée, comme cela serait normalement requis lorsqu'un locataire remet un avis de résiliation standard au propriétaire.

Étant donné que le N15 concerne des situations sensibles et souvent personnelles, il est important que le propriétaire et le locataire survivant comprennent et respectent leurs responsabilités tout au long du processus, avec soin et respect.

Instructions N15 pour les locataires survivants

[Les locataires survivants](#) qui envisagent de remplir le formulaire N15 devraient prendre des précautions supplémentaires pour protéger leur vie privée en ligne.

Par exemple, en évitant de laisser des traces numériques qui pourraient être trouvées par la personne qu'ils essaient de quitter. Cela peut inclure la suppression de l'historique de recherche, l'utilisation d'un mode de navigation privé ou l'accès aux informations à partir d'un appareil sécurisé. Il est également très important de remplir le formulaire N15 de manière précise et sincèrement.

En Ontario, fournir sciemment de fausses informations sur ce formulaire peut entraîner de graves conséquences juridiques, notamment des amendes pouvant atteindre 25 000\$ ([Peel Region, 2017](#)). Cela ne signifie pas que les survivants doivent prouver leur expérience pour remettre le formulaire N15 au propriétaire.



Conseil de sécurité

Lorsqu'ils recherchent et consultent des informations sur le N15 (ou d'autres informations liées à la violence sexuelle), les survivants doivent tenir compte de leur sécurité en ligne.

S'ils partagent un appareil avec la personne qui leur cause du tort ou s'ils soupçonnent que leur activité en ligne est surveillée, il peut être plus sûr d'utiliser l'appareil d'un ami ou celui de la bibliothèque publique pour télécharger et remplir le formulaire N15.

Pour en savoir plus [sur la sécurité en ligne pour les survivants, cliquez ici.](#)

Pour qu'un locataire survivant puisse donner l'avis N15, deux documents doivent être fournis à son propriétaire/ fournisseur de logement:

1. Un formulaire N15 dûment rempli et signé (Avis du locataire de résiliation de bail pour cause de crainte de violence ou d'abus sexuels ou domestiques).

- Identifier le logement loué pour lequel l'avis est donné
- Indiquer la date à laquelle le bail prend fin
- Être signé par la personne qui donne l'avis ou par son agent/ représentant

2. Une déclaration du locataire concernant la violence sexuelle ou domestique et les abus, dûment remplie et signée, attestant que le locataire ou un enfant vivant dans le logement a été victime de violence domestique ou d'abus sexuels, ou une copie d'une ordonnance du tribunal, telle qu'une ordonnance restrictive ou un engagement de ne pas troubler l'ordre public (Steps to Justice, 2024)

Dans une récente étude menée par ACTO (2025), les personnes interrogées ont indiqué que l'avis N15 était un outil simple qui leur permet d'échapper rapidement à la violence dans leur foyer. L'une des personnes interrogées ayant vécu cette expérience a raconté comment elle avait utilisé l'avis N15 pour quitter son domicile en raison de violence conjugales.



« Facile, super facile. Il suffit juste de remplir un formulaire très simple, puis attacher les conditions de cautionnement ».

- Personne interrogée ayant vécu l'expérience (LE15)

Responsabilités du propriétaire

Les propriétaires exercent des responsabilités légales auxquelles ils doivent se conformer après avoir reçu un avis N15 de la part d'un locataire. Ces responsabilités sont les suivantes:

- Le formulaire N15 dûment rempli doit rester confidentiel.
- Il est interdit de divulguer l'avis N15 soumis aux autres copropriétaires pendant la période de préavis.
- Il est interdit de faire de la publicité ou d'indiquer que le logement vacant est disponible, sauf si le locataire survivant ou tous les locataires conjoints ont quitté le logement.
- Il est interdit de montrer le logement à des locataires potentiels tant que le locataire survivant ou tous les locataires conjoints n'ont pas quitté les lieux (Peel Region, 2017).

Il est illégal pour le propriétaire de partager ces documents ou les informations qu'ils contiennent avec d'autres personnes. Si un propriétaire divulgue ces informations à d'autres personnes, y compris à d'autres locataires de l'immeuble (le cas échéant), il s'expose à une amende pouvant aller jusqu'à 50 000 \$ (pour un propriétaire individuel) ou 250 000 \$ (pour une société propriétaire).

Remarque: Il existe certaines exceptions. Le propriétaire peut être tenu de communiquer ces renseignements à ses employés, tels que le concierge ou le gestionnaire immobilier, qui doivent également en préserver la confidentialité. Le propriétaire peut également être tenu par la loi de communiquer ces renseignements à d'autres personnes chargées d'enquêter sur la situation. Voir l'article 47.4 de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation pour connaître les règles relatives à la confidentialité de ces renseignements (Tribunals Ontario, 2025).

Informations importantes pour les locataires pour les locataires survivants qui envisagent de signifier un avis N15

L'avis N15 permet aux locataires (ou à un enfant vivant avec le locataire) qui ont été victimes de violence ou d'abus de quitter leur logement locatif avant la fin du bail. Si vous vivez avec un ou plusieurs colocataires et que vous avez un bail commun, veuillez noter les informations suivantes :

- Le dépôt de garantie du dernier mois de loyer ne peut pas être utilisé pour payer le dépôt de garantie du premier et du dernier mois de votre nouvel appartement ou logement (RTA, 2006, s. 47.2(8)).
- Le dépôt de garantie correspondant au dernier mois de loyer restera entre les locataires qui occupent le logement, même si c'est vous qui avez personnellement versé tout ou partie du dépôt au propriétaire.

Dans le cadre de notre étude, une personne interrogée ayant vécu cette expérience et ayant résilié son bail individuel à l'aide du formulaire N15 a souligné l'importance de cette démarche, affirmant qu'elle lui avait évité de devoir payer un mois de loyer supplémentaire pour un logement qui n'était plus sûr pour elle.

Cependant, 28 jours n'ont pas suffi à cette personne interrogée pour trouver un nouveau logement, et elle a donc dû, à contrecœur, s'installer dans sa voiture après avoir quitté son domicile (Personne interrogée ayant vécu cette expérience, L15). De même, une personne interrogée travaillant dans le secteur des services a estimé que l'avis N15 avait une utilité limitée dans le contexte de la crise du logement abordable.

Bien qu'ils aient encouragé les survivants vivant en colocation à utiliser l'avis N15 pour assurer leur sécurité, ils étaient conscients que les survivants rencontreraient des difficultés à trouver un logement abordable après leur départ.

“

« Le problème, c'est que nous utiliserions davantage de N15 plus, si les gens avaient un endroit où aller. Mais ils n'ont nulle part où aller »

- Service Provider (SP21)

En d'autres termes, bien que les dispositions de la loi sur la location à usage d'habitation relatives à l'avis N15 visent à aider les survivants à échapper la violence en leur permettant de quitter leur domicile, la crise actuelle du logement abordable peut exposer les survivants qui y ont eu recours à un risque d'itinérance et d'instabilité en matière de logement ([ACTO, 2025](#)).

44% des répondants au sondage auprès des professionnels du droit connaissaient les dispositions relatives à la résiliation anticipée prévues dans l'avis N15, contre 32% des répondants au sondage auprès des fournisseurs de logements d'urgence. Les professionnels du droit interrogés ont indiqué que lorsqu'ils avaient soulevé la question de l'utilisation de l'avis N15 lors d'une audience de la CLI, les arbitres avaient traité la question avec tact (SP31).

“

« Le CLI s'en est plutôt bien sorti par ferme la salle et en la rendant privée pour que la victime puisse s'exprimer en toute sécurité »

- Prestataire de services (SP31)

Certaines victimes ont également choisi de ne pas utiliser l'avis N15 parce qu'elles craignaient de parler à leur propriétaire des violences qu'elles expérience. Les prestataires de services interrogés ont également noté que les victimes s'abstenaient d'utiliser l'avis N15 en raison de leur attachement à la personne qui leur faisait du mal.

Ce sentiment de soumission, de culpabilité et de responsabilité envers la personne qui cause le préjudice est un effet typique de la violence émotionnelle et psychologique et peut empêcher les survivants de partir ou affirmer leur droit. Comme l'a déclaré un prestataire de services interrogé :

“

« Les femmes hésitent à l'utiliser parce qu'elles se sentent toujours responsables pour leur agresseur. « D'accord, je suis partie, nous sommes ensemble sur le bail... si je remets mon préavis N15 pour résilier le bail, je sais que mon partenaire ne pourra pas payer [le loyer] tout seul et qu'ils vont simplement le mettre à la porte. Il peut être très difficile de gérer cela sur le plan émotionnel »

- Prestataire de services (SP38)

Recommandation politique

Introduire un mécanisme permettant de mettre fin légalement à la copropriété

Le formulaire N15 : Avis du locataire de résilier son bail pour cause de crainte de violence ou d'abus sexuels ou domestiques s'est révélé très efficace pour permettre aux victimes de résilier leur bail.

La plupart des propriétaires ne s'opposent pas à l'utilisation de l'avis N15, car il existe un intérêt financier à ce que les locataires quittent un logement afin de le relouer à un nouveau locataire.

Il n'existe aucune option légale pour les survivants qui souhaitent rester dans leur logement mais retirer la personne qui leur cause du tort du bail. Cette lacune oblige de nombreux survivants à déménager, ce qui peut entraîner :

- Instabilité financière
- Risque de perte de logement
- Difficulté à trouver un nouveau logement (en particulier en raison des loyers élevés et du manque de logement disponibles)

Par conséquent, la possibilité de mettre fin légalement à la copropriété serait une mesure importante pour permettre aux survivants de rester en toute sécurité dans leur logement, de conserver leur stabilité en matière de logement et de maintenir leurs liens avec leur communauté (ACTO, 2025).

Pour obtenir des conseils juridiques supplémentaires concernant les formulaires N15 et/ou la manière d'utiliser le formulaire N15 pour quitter une situation de violence, veuillez [contacter votre clinique juridique communautaire locale ici](#).

Pour plus d'informations sur les N15, consultez le rapport de recherche de L'ACTO intitulé « [Le parcours vers la stabilité du logement pour les survivants de violences sexistes](#) », publié en juin 2025.

Références du glossaire

Advocacy Centre for Tenants Ontario. (2023, April). Renting with Roommates in Ontario? Here Are The Rights and Regulations You Should Know. <https://www.acto.ca/for-tenants/renting-with-roommates-in-ontario-heres-the-rights-and-regulations-you-should-know/>

Advocacy Centre for Tenants Ontario. (2025, June). The Journey to Housing Stability for Survivors of Gender-Based Violence. <https://www.acto.ca/production/wp-content/uploads/2025/06/ACTO-Your-Way-Forward-Report-1.pdf>

Cleo Connect. (2024, March). N15: Tenant's Notice to End my Tenancy Because of Fear or Sexual or Domestic Violence and Abuse Tip Sheet. <https://cleoconnect.ca/wp-content/uploads/2024/03/N15-Tip-Sheet-1.pdf>

Department of Justice (2025). Family Violence <https://www.justice.gc.ca/eng/cj-jp/fv-vf/index.html>

Peel Region (2017, April 24). N15 – Notice to End my Tenancy Because of Fear of Sexual or Domestic Violence and Abuse. <https://peelregion.ca/sites/default/files/2024-04/n15-notice-end-tenancy-dv.pdf>

Residential Tenancies Act, 2006. <https://www.ontario.ca/laws/statute/06r17#BK59>

Steps to Justice (2024, September). What If I Have To Move Out Because of Violence or Abuse? <https://stepstojustice.ca/questions/abuse-and-family-violence/what-if-i-have-move-out-because-violence-or-abuse/>

Tribunal Ontario. (Accessed October 7th 2025). Tenant's Notice to End my Tenancy Because of Fear or Sexual or Domestic Violence and Abuse: Form N15. <https://tribunalsontario.ca/documents/lrb/Notices of Termination & Instructions/N15.pdf>

Tribunal Ontario. (Accessed October 7th 2025). Tenant's Statement About Sexual or Domestic Violence and Abuse: Form N15. <https://tribunalsontario.ca/documents/lrb/Notices%20of%20Termination%20&%20Instructions/N15%20-%20Tenant%20Statement.pdf>

