



Comité logement pour la région de Lanaudière
144, rue Saint-Joseph Joliette (Québec) J6E 5C4
Local 213
450-394-1778 ou 1-855-394-1778

SOLUTIONS POUR METTRE FIN À MON BAIL LÉGALEMENT

****Le présent document constitue de l'information générale. Il n'est en aucun cas, un avis, un conseil ou une opinion juridique. De plus, les règles qui y sont décrites sont générales et s'appliquent au Québec, en date du 26 octobre 2020. Tout changement de législation suivant cette date n'est donc pas indiqué dans le présent document. Action-Logement Lanaudière ne peut être tenu responsable de l'utilisation ou de l'interprétation des explications dudit document « solutions pour mettre fin à mon bail légalement ». Pour connaître les lois et règles spécifiques qui s'appliquent à votre situation, veuillez consulter un avocat. ****

SOLUTIONS POUR METTRE FIN À MON BAIL LÉGALEMENT

Table des matières

| | |
|--|----|
| Le non renouvellement de bail | 3 |
| Entente à l'amiable avec le propriétaire | 4 |
| Cession de bail | 6 |
| Recours de résiliation au Tribunal administratif du logement | 7 |
| La résiliation de bail pour motif exceptionnels | 8 |
| Outil de réflexion | 12 |

Mise en contexte

Le bail est un contrat. Il n'est pas possible de le résilier n'importe quand et n'importe comment. Contrairement à une légende bien répandue, il n'y a rien dans la loi au Québec qui permet de résilier un bail, en tout temps, avec un trois mois de préavis. Aussi, une autre légende bien répandue disant qu'il est possible de résilier un bail dix jours après l'avoir signé est complètement fausse. Du moment que vous avez signé votre bail, vous devez le respecter. De plus, le simple fait de quitter son logement ne résilie pas pour autant le bail. Même si vous n'habitez plus dans votre logement, vous avez un contrat à respecter.

Voici différentes options afin de mettre fin à un bail de façon légale. Vous remarquerez que certaines solutions ont plus d'avantages que d'autres.

OPTION 1 : LE NON RENOUVELLEMENT DU BAIL

Un bail se renouvelle habituellement automatiquement à moins que le locataire n'avise son propriétaire de son intention de ne pas renouveler le bail. La démarche de non-renouvellement de bail ne peut, si elle est faite en bonne et due forme, donner lieu à une contestation du propriétaire. Il s'agit de la solution la plus sécuritaire d'un point de vue légal.

Le non-renouvellement consiste en l'envoi, par le locataire, d'un avis écrit mentionnant qu'il ne renouvelle pas son bail et qu'il quittera le logement à la fin du bail en cours. Cela doit se faire dans des délais légaux de préavis qui varient en fonction de la durée du bail, de la date de fin de bail et de la réception ou non d'un avis de modification de bail ou d'augmentation de loyer. Il est fortement recommandé de faire cet envoi par écrit et d'obtenir une preuve de réception.

LA NON-RECONDUCTION DU BAIL PAR LE LOCATAIRE : DÉLAIS D'AVIS (ART. 1942, 1945 ET 1946 C.c.Q)

| | Locataire n'ayant pas reçu d'avis de modification du bail | Locataire d'une chambre n'ayant pas reçu d'avis de modification du bail | Locataire (y compris le locataire d'une chambre) ayant reçu un avis de modification du bail |
|---------------------------|---|---|---|
| Bail de 12 mois ou plus | Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail | Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail | 1 mois à compter de la réception de l'avis du locateur |
| Bail de moins de 12 mois | Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail | | |
| Bail à durée indéterminée | Entre 1 et 2 mois avant la fin souhaitée du bail | Entre 10 et 20 jours avant la fin souhaitée du bail | |

Important : Si le délai a été dépassé, le bail sera présumé s'être renouvelé automatiquement. En conséquence, si un locataire avise son propriétaire hors délai et qu'il décide tout de même de quitter son logement, le propriétaire pourrait lui réclamer les loyers perdus jusqu'à ce qu'il puisse relouer le logement.

Exemple

Le bail d'un locataire de logement est du 1^{er} juillet au 30 juin et le locataire n'a pas reçu d'avis de modification de bail. Le 12 mars, le locataire avise par écrit son propriétaire qu'il ne renouvellera pas son bail.

Dans cet exemple

Ce non-renouvellement est fait correctement d'un point de vue légal.

Exemple

Le bail d'un locataire de logement est du 1^{er} juillet au 30 juin et le locataire n'a pas reçu d'avis de modification de bail. Le 12 avril, le locataire avise par écrit son propriétaire qu'il ne renouvellera pas son bail.

Dans cet exemple

Ce non-renouvellement n'est pas fait correctement d'un point de vue légal. Le bail s'est renouvelé au 31 mars aux mêmes conditions que le bail en cours.

Exemple

Le bail d'un locataire de logement est du 1^{er} juillet au 30 juin. Le 10 janvier le locataire reçoit un avis de modification de bail. Le 12 mars, le locataire avise par écrit son propriétaire qu'il ne renouvellera pas son bail.

Dans cet exemple

Ce non-renouvellement n'est pas fait correctement d'un point de vue légal. Le bail s'est renouvelé au 10 février aux conditions mentionnées dans l'avis envoyé par le propriétaire, ce qui était la date limite pour répondre à l'avis envoyé par le propriétaire.

OPTION 2 : ENTENTE À L'AMIABLE AVEC LE PROPRIÉTAIRE

Au-delà des règles légales entourant le renouvellement ou la résiliation de bail¹, il est possible pour un locataire et un propriétaire de mettre fin à un bail d'un commun accord négocié et à des conditions qui leur soient mutuellement satisfaisantes. Cela évite d'avoir des recours légaux devant le Tribunal administratif du logement²,

¹ Résiliation de bail : C'est mettre fin à un bail. Cela peut se faire par une entente entre le locataire et le propriétaire ou alors par une décision du Tribunal administratif du logement. Une des parties ne peut seule mettre fin à un bail sans entente ou sans décision du tribunal.

² Il a remplacé la Régie du logement au 31 août 2020. Il s'agit d'un tribunal qui traite les litiges relatifs au bail d'habitation et de logement en général. Il est aussi chargé de renseigner les locataires et propriétaires sur leurs droits et obligations en lien avec un bail de logement.

Si vous obtenez une entente avec votre propriétaire, il est important qu'elle soit mise par écrit et que les deux parties signent celle-ci et y indique la date. Les paroles s'envolent, les écrits restent. Votre comité logement peut vous fournir un modèle d'entente de résiliation de bail.

Négocier une entente et son contenu

Si l'on cherche à éviter une ou plusieurs démarches coûteuses en temps et en énergie pour résilier un bail en cours, il est possible de s'entendre avec le propriétaire.

Nul ne peut être contraint d'accepter ou non une entente... ou même d'en négocier une... Il faut se rappeler qu'un propriétaire pourrait vous contraindre à respecter le bail ou encore à le céder. C'est pourquoi, si un propriétaire démontre une ouverture, il faut négocier.

Une entente de résiliation de bail doit minimalement mentionner les éléments suivants :

- Les noms et coordonnées du locataire et du propriétaire;
- L'adresse du logement pour lequel un bail a été signé;
- La date de résiliation du bail sur laquelle le locataire et le propriétaire se sont entendus;
- Les conditions de visite du logement par un nouveau locataire éventuel;
- Les signatures du locataire et du propriétaire ainsi que la date.

Important : La date de résiliation du bail mentionné dans une entente est la date de fin des obligations du locataire et du propriétaire en regard du bail. Cependant, il peut arriver que l'une des parties veuille quelque chose en échange de cette résiliation (ex : le paiement d'un ou plusieurs mois de loyer).

Attention, en aucun temps, un propriétaire ne peut harceler un locataire pour le forcer à quitter son logement. Il peut offrir une résiliation de bail, mais ne peut jamais l'imposer. En général, seulement un jugement du Tribunal administratif du logement peut contraindre un locataire à quitter son logement.

Une entente de résiliation, c'est parfois un moyen de régler une problématique

Il arrive que dans certains conflits entre un locataire et un propriétaire, qu'il y a une entente de résiliation de bail.

Lorsqu'il y a ce type d'entente de résiliation de bail, il existe une possibilité d'ajouter une clause qui spécifie que les deux parties s'engagent à ne pas intenter de recours juridique contre l'autre partie, puisqu'il y a une entente.

Exemple

Un locataire poursuit son propriétaire pour régler une problématique de bruit provenant d'un locataire voisin. La problématique ne se réglant pas, le locataire demande une diminution de loyer.

Dans cet exemple...

Ne se sentant plus capable d'endurer ce bruit, le locataire pourrait demander à résilier son bail et négocier une entente avec son propriétaire pour ce faire.

Exemple

Un propriétaire reproche au locataire d'avoir endommagé le logement.

Dans cet exemple...

Le propriétaire offre au locataire de résilier son bail, en échange de quoi il ne lui réclamera pas les frais de rénovation du logement.

OPTION 3 : CESSION DE BAIL

Il est important de faire la différence entre une cession de bail et une sous-location.

Sous-location

Le locataire signataire du bail avec le propriétaire trouvera un sous-locataire qui occupera le logement pour une période de temps durant laquelle le locataire habitera ailleurs. C'est le sous-locataire qui paiera le loyer durant cette période. Il est important de se rappeler qu'il faut avoir l'accord du propriétaire. Le locataire n'est pas libéré de ses obligations.

Cession de bail

La cession de bail permet de se libérer du bail, dès que le propriétaire accepte la personne à qui le bail est cédé et ce, à la date qui est convenue. C'est au locataire signataire du bail avec le propriétaire à trouver la personne à qui céder le bail. Il est important de se rappeler qu'il faut avoir l'accord du propriétaire qui doit procéder à l'analyse des candidats. Il doit faire preuve de bonne foi. Il ne peut pas refuser systématiquement toutes les candidatures. Par contre, il pourrait refuser la nouvelle personne si elle a un mauvais dossier de crédit, des mauvais antécédents au Tribunal administratif du logement ou de mauvaises références.

La cession de bail est une option à envisager dans les cas où un locataire veut déménager, mais sans devoir payer des loyers à deux propriétaires différents. En effet, si le locataire déménage, sans avoir réussi à céder son bail, il demeure responsable de payer les loyers.

Il existe des documents (modèles) pour la cession de bail sur le site du Tribunal administratif du logement.

Les principales différences entre une cession de bail et une sous-location

| Cession de bail | Sous-location |
|---|---|
| <p>En règle générale cette option sera privilégiée lorsque le locataire actuel ne souhaite pas revenir habiter dans le logement.</p> <p>Cette option implique la fin des droits et obligations en regard du bail pour le locataire actuel.</p> <p>Cette option implique le début des droits et obligations en regard du bail pour le locataire à qui le bail est cédé, y compris le droit au maintien dans les lieux.</p> <p>Cette option est permanente. Le locataire actuel perd son droit de revenir habiter dans le logement.</p> | <p>En règle générale, cette option sera privilégiée lorsque le locataire souhaite uniquement s'absenter temporairement du logement.</p> <p>Cette option implique que les droits et obligations du locataire actuel se poursuivent, incluant la responsabilité en cas de dommages dans le logement ou si le sous-locataire ne paie plus le loyer.</p> <p>Cette option implique que la personne à qui le logement a été sous-loué n'a pas de droit au maintien dans les lieux.</p> <p>Cette option est temporaire. Elle prend fin lorsque le locataire signataire du bail avec le propriétaire revient habiter dans le logement. Il est à noter que le locataire et le sous-locataire peuvent s'être entendus au début sur la durée de cette sous-location.</p> |

Pour plus d'information sur la sous-location ou la cession de bail, contactez votre comité logement.

RECOURS DE RÉSILIATION AU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

L'article 1863 du Code civil du Québec spécifie que si l'inexécution d'une obligation par l'une des parties cause un préjudice sérieux à l'autre des parties, cette dernière peut demander la résiliation du bail.

Exemple

Le bail a été dûment renouvelé et le locataire souhaite déménager. Le propriétaire refuse toute entente de résiliation de bail et refuse toute personne suggérée pour une cession de bail et ce, sans motif sérieux. Le propriétaire invoque même des motifs discriminatoires pour refuser toutes les candidatures.

Dans cet exemple

Le locataire pourrait faire une demande auprès du Tribunal administratif du logement afin qu'elle se prononce sur la résiliation de bail pour avoir refusé une personne de façon discriminatoire. On pourrait aussi demande au tribunal de valider la cession de bail.

Exemple

Le propriétaire refuse d'effectuer des travaux nécessaires, bien que ceux-ci lui aient été dûment dénoncés par le locataire. Le bail s'est renouvelé et le propriétaire refuse une entente de résiliation. Le locataire tente de faire une cession de son bail, mais les visiteurs indiquent qu'il y a trop de travaux à faire.

Dans cet exemple

Le locataire pourrait faire une demande auprès du Tribunal administratif du logement afin qu'elle se prononce sur la résiliation de bail puisque les travaux ne sont pas effectués par le propriétaire ce qui nuit à la cession de bail.

Il est important de savoir que les délais au Tribunal administratif du logement pour obtenir une audience sont toutefois souvent longs, dépendamment du type de cause.

Mise en garde : ne pas cesser de payer son loyer avant d'avoir obtenu la résiliation de bail. Le locataire a la responsabilité de payer ses loyers tant que le bail n'a pas été résilié.

Pour du soutien, n'hésitez pas à contacter votre comité logement.

LA RÉSILIATION DE BAIL POUR MOTIF EXCEPTIONNELS

De façon générale, il n'est pas possible de « briser » son bail sous n'importe quel motif.

Il y a quatre exceptions dans les lois qui permettent de résilier un bail. Pour qu'elles soient valides et appliquées par le Tribunal administratif du logement, il y a des délais à respecter et des démarches à faire. Attention à ne pas invoquer ces motifs s'ils ne s'appliquent pas réellement à la situation du locataire. Le propriétaire pourrait alors réclamer au locataire les loyers perdus jusqu'à la relocation du logement.

Attribution d'un logement à loyer modique

Un locataire peut obtenir la résiliation de son bail, dans le cas où il se voit attribué un logement à loyer modique, ou si en raison d'une décision du tribunal, il est relogé dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins.

Est à loyer modique :

- Un logement situé dans un immeuble d'habitation à loyer modique dont est propriétaire ou administratrice la Société d'habitation du Québec;
- Un logement situé dans un immeuble d'habitation à loyer modique dont est propriétaire ou administratrice une personne morale dont les coûts d'exploitation sont subventionnés en totalité ou en partie par la Société d'habitation du Québec;
- Un logement situé dans un immeuble dont le loyer est déterminé conformément aux règlements de la Société d'habitation du Québec;
- Un logement pour lequel la Société d'habitation du Québec convient de verser une somme à l'acquit du loyer.

Afin d'obtenir la résiliation de son bail pour ce motif, le locataire doit remettre à son propriétaire un avis lequel doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée à l'effet qu'un logement à loyer modique a été attribué au locataire.

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis au propriétaire ou un mois après l'envoi de cet avis dépendamment de la durée du bail. Elle peut prendre effet avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent autrement ou lorsque le logement, étant libéré par le locataire, est reloué par le propriétaire pendant ce délai.

Le locataire est tenu de payer le loyer jusqu'à la date effective de la résiliation.

Incapacité d'occuper un logement en raison d'un handicap

Un locataire peut obtenir la résiliation de son bail, dans le cas où il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap.

Les conditions pour obtenir la résiliation du bail pour ce motif sont :

- Répondre à la définition de personne handicapée;
- Que ce soit ce handicap qui soit la cause de l'incapacité à occuper le logement actuel;
- La cause de l'incapacité à occuper ce logement ne devait pas avoir été présent au moment de la signature du bail ou au moment de l'emménagement dans ce logement;
- Le locataire ne doit pas emménager dans un logement ayant les mêmes caractéristiques qui empêche de demeurer dans le logement actuel.

Exemple

Un locataire perd l'usage de ses jambes lors d'un grave accident de moto. Le locataire ne peut demeurer dans un logement situé au 3^e étage et pour lequel, il n'y a pas d'ascenseur.

Le locataire veut obtenir la résiliation de son bail afin d'emménager dans un logement situé au rez-de-chaussée et avec une rampe pour chaise roulante, qui répondra mieux à ses besoins.

Dans cet exemple

La résiliation du bail pourrait être accordée.

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis au locateur ou un mois après l'envoi de cet avis, dépendamment de la durée du bail. Elle peut prendre effet avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent ou lorsque le logement, étant libéré par le locataire, est reloué par le locateur pendant ce même délai.

Il n'y a pas de formulaire spécifique du Tribunal administratif du logement pour cette situation. Toutefois, le locataire doit aviser son propriétaire par écrit. L'avis doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée (par exemple le médecin de famille) qui atteste de la condition du locataire. Il est très important que ces documents soient envoyés au propriétaire et d'avoir une preuve de leur réception (par exemple par courrier recommandé).

Violence conjugale ou agression à caractère sexuel

Un locataire peut obtenir la résiliation de son bail, dans le cas où il ne peut plus occuper son logement en raison de violence ou d'agression sexuelle.

Cette option est possible si :

- sa sécurité ou celle d'un enfant habitant avec lui est menacée en raison de la violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint, ou en raison d'une agression sexuelle, même de la part de quelqu'un qui n'est ni son conjoint ni un ancien conjoint;
- la résiliation de son bail est une mesure de nature à assurer sa sécurité ou celle d'un enfant habitant avec lui.

Seule la personne signataire du bail peut faire la demande de résiliation.

La résiliation du bail pour cause de violence conjugale ou d'agression sexuelle prend effet deux mois après l'envoi d'un avis au locateur, ou un mois après cet avis lorsque le bail est d'une durée indéterminée ou de moins de douze mois.

Dans tous les cas, la résiliation peut prendre effet avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent autrement ou lorsque le logement, étant libéré par le locataire, est reloué par le locateur pendant ce délai.

L'avis doit être accompagné d'une attestation d'un fonctionnaire ou d'un officier public désigné par la ministre de la Justice, qui, sur le vu de la déclaration sous serment du locataire selon laquelle il existe une situation de violence ou d'agression à caractère sexuel et sur le vu d'autres éléments de faits ou de documents provenant de personnes en contact avec les victimes et appuyant cette déclaration, considère que la résiliation du bail, pour le locataire, est une mesure de nature à assurer la sécurité de ce dernier ou celle d'un enfant qui habite avec lui.

Aux fins d'obtenir une attestation en vue de la résiliation de son bail résidentiel au motif que sa sécurité ou celle d'un enfant qui habite avec lui est menacée, le locataire doit s'adresser au bureau des Procureurs des poursuites criminelles et pénales du palais de justice qui dessert votre municipalité ou avec un Centre d'aide aux victimes d'actes criminels.

Personne âgée admise de façon permanente dans une résidence pour aînés

Un locataire peut obtenir la résiliation de son bail, dans le cas où il est admis de façon permanente dans une résidence pour aînés. Il peut s'agir de :

- un centre d'hébergement et de soins de longue durée,
- une ressource intermédiaire,
- une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou;
- tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, qu'il réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis au locateur ou un mois après l'envoi d'un tel avis, dépendamment de la durée du bail. Elle prend toutefois effet avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent autrement ou lorsque le logement, étant libéré par le locataire, est reloué par le locateur pendant ce même délai.

Il y a un formulaire d'avis du Tribunal administratif du logement pour ce type de situation. Il doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée, à laquelle est joint le certificat d'une personne autorisée certifiant que les conditions nécessitant l'admission sont remplies.

| À moins que les parties n'en conviennent autrement, la résiliation du bail prend effet dans les délais suivants : | |
|--|--------------------------------|
| Bail de 12 mois ou plus | 2 mois avant l'envoi de l'avis |
| Bail de moins de 12 mois | 1 mois après l'envoi de l'avis |
| Bail à durée indéterminé | 1 mois après l'envoi de l'avis |

Lorsque le locataire quitte le logement avant la résiliation du bail, il doit continuer à payer le loyer jusqu'à la date prévue de résiliation du bail. Toutefois, dans ces circonstances, si des services qui se rattachent à sa personne lui sont fournis, il n'est alors tenu de payer que pour les services reçus avant son départ.

Solutions pour mettre à mon bail légalement

Outil de réflexion

Non-renouvellement de bail

| Avantages pour moi | Désavantages pour moi |
|---------------------------|------------------------------|
| | |

Cette option est-elle adéquate pour moi ?

- Oui
 Non

Entente à l'amiable avec le propriétaire

| Avantages pour moi | Désavantages pour moi |
|---------------------------|------------------------------|
| | |

Cette option est-elle adéquate pour moi ?

- Oui
 Non

Cession de bail

| Avantages pour moi | Désavantages pour moi |
|---------------------------|------------------------------|
| | |

Cette option est-elle adéquate pour moi ?

- Oui
 Non

Recours au Tribunal administratif du logement pour résiliation de bail

| Avantages pour moi | Désavantages pour moi |
|---------------------------|------------------------------|
| | |

Cette option est-elle adéquate pour moi ?

- Oui
 Non

Résiliation de bail pour motifs exceptionnels

| Avantages pour moi | Désavantages pour moi |
|---------------------------|------------------------------|
| | |

Cette option est-elle adéquate pour moi ?

- Oui
 Non

Choix final
