

Je veux casser mon bail!



1 Comment quitter mon logement avant la fin de mon bail?

Le bail, même s'il n'est pas écrit, est un contrat qui vous unit au propriétaire pour sa durée entière. Contrairement à ce que beaucoup de gens croient, sauf dans ces cas exceptionnels, votre propriétaire n'est pas obligé de vous laisser partir avant la fin du bail, même avec trois mois d'avis. Avoir acheté une maison, être obligé de changer de ville pour son travail, divorcer ou être dans un logement en mauvais état, ne sont pas des raisons suffisantes pour casser son bail.

2 Quand puis-je casser mon bail?

Selon la loi, vous pouvez résilier, c'est-à-dire « casser », votre bail avant la fin (que le propriétaire soit d'accord ou non) dans trois situations seulement :

- vous obtenez un logement dans un HLM, ou un logement subventionné en coop ou OSBL;
- vous ne pouvez plus habiter votre logement en raison d'un handicap;
- vous êtes une personne âgée admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD) ou dans une résidence pour personnes âgées,

Si vous vivez l'une de ces situations, vous devez envoyer une lettre recommandée à votre propriétaire pour lui indiquer que vous résiliez votre bail. Il faut aussi mettre dans l'enveloppe une lettre confirmant la situation (par



exemple, une lettre de l'Office municipal d'habitation vous attribuant un H.L.M., la lettre d'une résidence pour personne âgée confirmant votre admission ou un billet de médecin témoignant de votre handicap). Votre bail sera automatiquement résilié trois mois après l'envoi de votre avis, à moins que vous ne vous entendiez autrement avec votre propriétaire. Si votre bail est à durée indéterminée ou d'une durée de moins de douze mois, la résiliation prend effet un mois après l'envoi de l'avis.

Exemple : Claire vient d'obtenir un logement dans un H.L.M. après plusieurs années d'attente. Par contre, il reste sept mois à son bail. Elle envoie donc un avis de résiliation à Paul, son propriétaire, ainsi qu'une copie de la lettre que lui a envoyée l'Office municipal d'habitation. Trois mois après l'envoi de l'avis, le bail de Claire est résilié.

3 S'entendre avec le propriétaire

À part les trois exceptions données plus haut, le propriétaire n'est JAMAIS obligé de casser votre bail. Mais rien n'empêche de faire une entente à l'amiable avec lui pour mettre fin au bail. Il est parfaitement légal pour le propriétaire de vous demander une somme d'argent en échange de cette résiliation. Vous devez donc négocier avec le propriétaire. Dans tous les cas, il est important d'écrire l'entente de résiliation avec toutes les conditions (date à laquelle on quitte, somme payable au propriétaire s'il y a lieu, etc.) et de la faire signer par le propriétaire.

Exemple : Lyne veut déménager, car elle s'est trouvée un nouveau logement plus près de son travail. Elle appelle son propriétaire, Paul, pour lui dire qu'elle veut quitter le logement. Paul est d'accord, à condition que Lyne lui paie une indemnité de deux mois de loyer. Si Lyne accepte de payer, elle et Paul doivent signer une entente écrite.

4 Et si votre propriétaire refuse de casser votre bail ou vous demande une indemnité trop élevée?

Si votre propriétaire refuse de négocier une entente pour vous permettre de partir, ne perdez pas espoir, il y a d'autres manières de quitter son logement qu'en se sauvant de nuit ! Il vous reste deux options :

Faire une **cession de bail** ou faire une **sous-location**.

Il y a une grosse différence entre les deux.

Faire une **cession de bail**, c'est trouver un locataire qui va prendre votre place et votre bail (au même prix et aux mêmes conditions que vous avez). On fait une cession de bail quand on veut quitter définitivement un logement.

Faire une **sous-location**, c'est trouver quelqu'un qui va vivre temporairement dans votre logement lorsque vous prévoyez revenir vous y installer d'ici quelques mois.

5 Comment faire une cession de bail ?

Pour faire une cession de bail, vous devez vous-même trouver quelqu'un qui est prêt à prendre votre appartement au prix et aux conditions que vous avez. Vous signer avec cette personne une entente de cession de bail (il y a un exemple d'entente sur le site web du Comité : comitelogement.org/ententes/cession.html). Le propriétaire n'a pas à signer cette entente. Une fois l'entente conclue, vous devez obtenir l'accord du propriétaire.



Pour cela, il faut envoyer au propriétaire, par courrier recommandé, une lettre qui averti le propriétaire que vous voulez céder le bail. La lettre doit aussi indiquer le nom et l'adresse de la personne qui prendra votre place et la date à partir de laquelle la cession prendra effet.

Le propriétaire a 15 jours pour refuser ou accepter. S'il ne répond pas dans les 15 jours, c'est qu'il accepte. Le propriétaire peut refuser seulement pour une raison sérieuse. De plus, il doit dire pourquoi il refuse. Habituellement, les raisons sérieuses reconnues sont l'incapacité de payer du nouveau locataire ou ses mauvaises références quant à son comportement vis-à-vis des autres locataires ou du logement. S'il accepte la cession, votre propriétaire peut vous demander de lui rembourser les dépenses raisonnables qu'il a faites, notamment pour une enquête de crédit.

Le nouveau locataire a les mêmes droits et les mêmes obligations que vous aviez envers le propriétaire. Par exemple, le nouveau locataire bénéficie du droit au maintien dans les lieux, ce qui signifie qu'en principe, il peut renouveler le bail aussi longtemps que le logement lui convient, exactement comme si c'était lui qui avait signé le bail original. Également, le propriétaire ne peut pas réclamer d'augmentation de loyer seulement parce qu'il y a eu un changement de locataire.

Exemple : Lyne refuse de payer l'indemnité demandée par Paul. Cependant, elle connaît deux personnes à la recherche d'un logement, Luc et Nadine, qui seraient prêts à reprendre son bail. Lyne cède donc par écrit son bail à Luc et Nadine. Elle envoie ensuite un avis à Paul pour l'informer de la cession. Lorsqu'il reçoit l'avis, Paul décide de ne pas s'opposer à la cession. Quinze jours plus tard, la cession du bail de Lyne à Luc et Nadine est confirmée.



6 Pourquoi céder mon bail ?

La cession de bail présente plusieurs avantages pour vous. Premièrement, contrairement à la résiliation, le propriétaire ne peut refuser que pour une raison sérieuse. Deuxièmement, contrairement à la sous-location, vous n'avez plus de responsabilités par rapport au logement après la cession. Ainsi, si le nouveau locataire ne paie pas le loyer, votre ancien propriétaire ne pourra pas vous forcer à payer les loyers dus. Dans les faits, c'est un peu comme si on biffait votre nom sur le bail pour le remplacer par le nom du nouveau locataire.

7 Et la sous-location ?

La sous-location, c'est louer votre appartement à une autre personne, le sous-locataire. Vous conservez alors vos droits et obligations sur le logement.

Lorsque vous sous-louez votre logement, vous restez responsable. Si le sous-locataire ne paie pas le loyer ou brise le logement, le propriétaire peut vous forcer à payer les loyers dus ou les réparations. Donc, faites une sous-location seulement pour une courte période (comme un voyage), et, autant que possible à des gens que vous connaissez bien et en qui vous avez confiance.

8 Comment faire pour sous-louer mon appartement ?

Pour sous-louer votre appartement, vous devez signer une entente avec votre sous-locataire. Vous pouvez utiliser un formulaire de bail de la Régie du logement (disponible dans beaucoup de dépanneurs) en changeant le mot locataire par sous-locataire et propriétaire par locataire. Ensuite, vous devez envoyer au propriétaire un avis indiquant votre intention de sous-louer l'appartement et précisant le nom et l'adresse du sous-locataire.

Dès qu'il reçoit l'avis, le propriétaire a 15 jours pour refuser ou accepter la sous-location. S'il ne répond pas avant la fin du délai, la sous-location est considérée acceptée. Le propriétaire ne peut refuser que pour une raison sérieuse. Il doit également préciser les raisons de son refus. Habituellement, les raisons sérieuses reconnues sont l'incapacité de payer du nouveau locataire ou ses mauvaises références quant à son comportement vis-à-vis des autres locataires.

9 Que dois-je faire si mon propriétaire refuse la cession ou la sous-location sans motif sérieux ?

En tant que locataire, vous avez le droit de céder votre bail ou de sous-louer votre logement. C'est pourquoi le propriétaire ne peut s'opposer à l'un ou à l'autre sans raison sérieuse. Si vous croyez que votre propriétaire refuse la cession ou la sous-location pour une mauvaise raison (par exemple : présence d'enfants, origine culturelle, assistance sociale), vous pouvez faire une demande à la Régie du logement pour faire valider la cession ou la sous-location. De plus, vous pourriez demander que votre propriétaire soit condamné à vous rembourser les dommages causés par son refus abusif, ou même demander la résiliation de votre bail.

Exemple : Luc et Nadine partent à l'étranger pour l'été. Ils veulent sous-louer leur appartement pour les mois de juillet et août afin de payer le loyer. Leur ami Arthur se cherche justement un logement à Montréal pour ces deux mois. Ils concluent donc un contrat de sous-location et envoient un avis à Paul le propriétaire. Paul demande des références aux anciens propriétaires d'Arthur. Il apprend qu'Arthur a des enfants. Paul envoie donc une lettre à Luc et Nadine pour refuser la sous-location, en précisant ses raisons. Luc et Nadine doivent donc aller à la Régie pour forcer la sous-location s'ils croient que les raisons de Paul ne sont pas assez sérieuses. Sinon, ils peuvent toujours tenter de trouver un nouveau sous-locataire.



10 Quelques exceptions

Si vous êtes locataire d'un logement à loyer modique (HLM), ou si vous êtes un étudiant habitant une résidence de CEGEP ou d'Université, vous n'avez pas le droit de céder votre bail ou de sous-louer votre logement.

Pour les personnes mariées ou vivant en union civile, si votre logement a été dénoncé au propriétaire comme résidence familiale, vous ne pouvez résilier, céder, ni sous-louer le bail de votre logement sans le consentement écrit de votre conjoint (attention, cette restriction ne s'applique pas aux conjoints de fait).

Quelques autres restrictions peuvent également s'appliquer, notamment si vous partagez votre logement avec un colocataire ou si vous vivez dans une coopérative d'habitation ou un organisme sans but lucratif d'habitation (OSBL).

Pour plus d'informations, visitez notre site web au www.comitelogement.org, téléphonez nous ou venez nous rencontrer !



Comité logement Rosemont

5095, 9^e avenue, bureau 103, Montréal (Québec), H1Y 2J3

(514) 597-2581

NOTE : Les renseignements sur cette fiche sont à titre informatif seulement et ne constituent pas une opinion juridique.