

Résiliation de bail

Est-ce que je peux résilier mon bail?

Non. Contrairement à une croyance très répandue, vous ne pouvez pas « casser votre bail » à n'importe quel moment et pour n'importe quel motif.

Vous pouvez cependant casser votre bail avec l'accord de votre propriétaire. Il est possible de négocier pour vous entendre. Par exemple, un propriétaire pourrait demander 3 mois de loyer en échange de la résiliation du bail. Rien ne vous oblige à accepter ses conditions, mais si son offre est raisonnable et que vous acceptez, assurez-vous d'avoir l'entente par écrit et signée par les deux. Gardez votre copie précieusement.

Si le propriétaire refuse de casser votre bail sans frais ou n'est pas ouvert aux négociations, vous pouvez céder votre bail à quelqu'un d'autre (voir fiche sur la cession de bail).

Y a-t-il des exceptions?

Oui. Si le bail est de durée indéterminée, il peut être résilié à tout moment par le locataire ou le propriétaire (art.1877 C.c.Q.).

De plus, si vous habitez dans un logement à loyer modique, vous pouvez résilier votre bail en tout temps en donnant 3 mois d'avis au propriétaire (art.1995 C.c.Q.).

Les articles 1974 et 1974.1 C.c.Q. prévoient des situations exceptionnelles permettant la résiliation du bail:

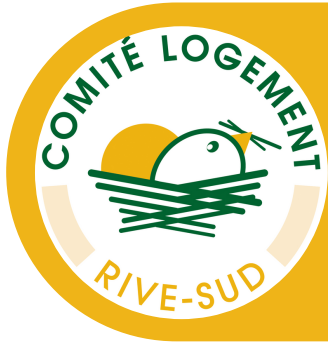
- Si vous obtenez un **logement à loyer modique** (LLM)
- Si vous ne pouvez plus occuper votre logement à cause d'un **handicap**
- Si le **tribunal décide de vous reloger** dans un autre logement équivalent qui correspond à vos besoins
- Si vous obtenez un logement dans une **résidence pour personnes âgées**
- Si la résiliation de son bail est une mesure de nature à assurer **votre sécurité ou celle d'un enfant** habitant avec vous
 - Ceci inclut la violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint, ou la violence sexuelle de la part de quiconque
- Si le logement devient **impropre à l'habitation** (art.1972 C.c.Q.)

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis au propriétaire ou un mois après l'envoi d'un tel avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de 12 mois.

ATTENTION

Si vous résiliez votre bail lorsque votre logement devient impropre à l'habitation, assurez-vous de garder des preuves de l'état du logement: photos, témoignages, rapports d'inspection, etc. Ceci vous protégera au cas où votre propriétaire entreprend des démarches contre vous pour se faire rembourser les mois de loyer impayés.





Lease resiliation

Can I resiliate my lease?

No. Contrary to popular belief, you cannot resiliate your lease at any time and for any reason.

You can, however, resiliate your lease with your owner's consent. It is possible to negotiate and arrive at an agreement. For example, your landlord could ask you for 3 months of rent in exchange for the resiliation of the lease. Nothing forces you to accept their conditions, but if the offer is reasonable and you accept, make sure to have a written agreement signed by the both of you. Keep your copy preciously.

If the owner refuses to resiliate your lease without cost or is not open to negotiations, you can transfer your lease to someone else (see document on lease transfers).

Are there any exceptions?

Yes. If your lease is of indeterminate term, it can be resiliated at any moment by either yourself or the landlord (art.1877 C.c.Q.).

Moreover, if you live in a low-rental housing, you can resiliate your lease at any moment by giving your landlord a 3 month notice (art.1995 C.c.Q.).

Articles 1974 et 1974.1 C.c.Q. provide exceptional circumstances in which the resiliation of the lease is permitted:

- If you obtain **low-rental housing**
- If you can no longer occupy your dwelling due to a **handicap**
- If the **tribunal decides to relocate you** in a similar dwelling that better corresponds to your needs
- If you obtain housing in a **senior residential care facility**
- If the resiliation of your lease is a measure taken to **ensure your safety or the safety of a child** living with you
 - This includes protection from a violent partner or ex-partner as well as sexual violence from anyone
- If the dwelling becomes **unfit for habitation** (art.1972 C.c.Q.)

The resiliation takes effect two months after a notice is sent to the landlord, or one month after the notice is sent if the lease is for an indeterminate term or a term of less than 12 months.

ATTENTION

If you resiliate your lease when your dwelling becomes unfit for habitation, make sure to have evidence of the state of the dwelling: pictures, testimonies, inspection reports, etc. This will protect you in case your landlord decides to begin legal proceedings against you in order to obtain a reimbursement for the months of rent you did not pay.

