

## **Je peux «casser» mon bail...**

Contrairement à une croyance très répandue, un locataire ne peut pas briser son bail avec un avis de 3 mois à n'importe quel moment durant le bail et pour n'importe quel motif.

Le locataire peut toutefois tenter de s'entendre avec le propriétaire sur la résiliation du bail, de préférence par écrit.

À défaut d'entente, le locataire peut céder son bail à une autre personne.

Si vous quittez pour vous installer dans votre nouvelle maison, un nouveau loyer ou pour exercer un emploi dans une autre ville, vous pouvez céder votre bail.

Vous devez tout d'abord trouver une personne intéressée à votre logement (à vos frais), comme cessionnaire. Concluez immédiatement une entente écrite (contrat de cession de bail) qui sera conditionnelle à l'obtention du consentement du propriétaire.

Ensuite, avisez le propriétaire, par écrit (avis de cession).

Assurez-vous de pouvoir prouver la date à laquelle le propriétaire a reçu l'avis, puisqu'il a 15 jours, à compter de cette date, pour vous indiquer s'il accepte ou refuse la personne proposée. S'il ne répond pas, il est réputé avoir accepté.

Si le propriétaire refuse la personne proposée, il doit vous en informer en vous indiquant ses raisons : celles-ci doivent être sérieuses.

Par exemple, le mauvais comportement de la personne peut être un motif sérieux, tout comme son incapacité de payer le loyer.

Dès que la cession prend effet, le propriétaire est lié au cessionnaire. C'est désormais à lui qu'il doit donner tout avis relatif au bail et de lui qu'il doit percevoir le loyer. Le propriétaire n'a pas à signer de nouveau bail avec le cessionnaire.

Pour des informations supplémentaires n'hésitez pas à communiquer avec nous. Les documents sont disponibles sur internet ou à notre bureau.