

## FICHE D'INFORMATION

Le bail de logement – La cession de bail

### Articles et textes de loi abordés

*Code civil du Québec* : 1870, 1871, 1872, 1873

*Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé*, L. R. Q., c. P-39.1

#### **La cession de bail – 1873 C. c. Q.**

On pourrait définir la cession d'un bail de logement comme le contrat par lequel un locataire cède ou transfère en faveur d'un tiers (le cessionnaire) l'ensemble des droits et obligations qui résultent de son bail de logement. La cession de bail s'opère entre le cessionnaire et le locateur sans qu'un nouveau bail n'ait à être conclu entre eux.

La cession valablement consentie substitue donc un nouveau locataire à l'ancien et décharge pour l'avenir ce dernier de ses obligations à l'égard du bail. Le lien contractuel entre l'ancien locataire et le locateur est donc rompu pour l'avenir et il appartient alors au nouveau locataire d'assumer l'ensemble des droits et obligations du bail du locataire initial. Le locateur, pour sa part, se retrouve dorénavant engagé à l'égard du nouveau locataire envers qui il est tenu d'exécuter ses obligations de locateur.

#### **Les conditions d'exercice : l'avis du locataire – 1870 C. c. Q.**

Le locataire qui désire céder son bail est tenu d'obtenir le consentement préalable du locateur à la cession.

Le locataire est à cette fin tenu, comme c'est le cas en matière de sous-location, d'aviser par écrit le locateur de son intention et de lui indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui il entend céder son bail. Le locataire n'a pas à fournir d'autres renseignements que ceux qui précèdent. Cet avis ne demande donc que peu de renseignements, toutefois, le locataire doit s'assurer de les fournir puisqu'un avis incomplet pourra être considéré comme insuffisant et inopposable au locateur.

L'avis du locataire a pour objet de permettre au locateur d'effectuer certaines vérifications d'usage relatives aux habitudes et à la personne du cessionnaire éventuel. Le cessionnaire éventuel est donc tenu de collaborer à l'enquête du locateur. Le locateur ne peut toutefois exiger n'importe quel renseignement de ce dernier. Par exemple, il doit, lorsque la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé* s'applique, s'en tenir aux seuls renseignements jugés nécessaires au sens de cette loi; par exemple, il ne peut exiger le numéro d'assurance sociale du candidat.

#### **La réponse du locateur – 1871, 1872 C. c. Q.**

La loi accorde au locateur un certain droit de regard sur la cession de bail de son locataire. Le locateur n'a toutefois pas pleine discrétion pour refuser de consentir à une cession de bail. La loi prévoit à cette fin qu'il ne peut le faire que pour un « motif sérieux ».

Parmi les motifs habituellement reconnus par les tribunaux comme « sérieux » et raisonnables permettant de justifier un refus du locateur de consentir à une cession de bail, signalons d'une part la conduite antérieure du candidat qui fait en sorte qu'il puisse être considéré comme un occupant indésirable. Ce pourrait par exemple être le cas d'un locataire qui aurait été à la source de troubles sérieux de voisinage ayant donné lieu à une résiliation de son bail chez son ancien locateur. D'autre part, l'insolvabilité du candidat ou son incapacité financière à pouvoir assumer le montant du loyer peut également constituer un motif sérieux de refus étant donné que celui-ci, en devenant locataire, devient seul et unique responsable du paiement du loyer.

## FICHE D'INFORMATION

Pour pouvoir fonder son refus sur de tels motifs, le locateur bien sûr doit se fonder sur une information minimale et raisonnable et non sur de simples impressions. Le locateur devra donc prendre contact avec des personnes qui peuvent attester du comportement ou des habitudes de paiement du candidat (ancien locateur, agence de crédit, etc.).

Lorsqu'il refuse la cession, le locateur est tenu d'indiquer au locataire, dans les 15 jours de la réception de l'avis, les motifs de son refus. S'il omet de le faire, il est alors réputé avoir consenti.

Un refus injustifié et non fondé sur des motifs sérieux de la part du locateur pourra, selon les circonstances, être sanctionné par le tribunal par une validation de la cession ou même par une résiliation du bail.

Le locateur qui consent à la cession pourra être remboursé de certains frais occasionnés par le processus, mais il ne peut à cette fin exiger que le remboursement des dépenses raisonnables qui peuvent résulter de la cession, comme par exemple les frais raisonnables d'une enquête de crédit.

### Autre fiche à consulter

211 – Le bail de logement La sous-location d'un logement

Date de la dernière mise à jour : mars 2022

### Termes et conditions d'utilisation

L'information contenue dans le cadre des présentes fiches d'information ne doit en aucun temps être interprétée comme constituant un avis juridique ou comme un résumé complet du droit en vigueur applicable en relation avec le point d'information en cause. Bien que la CQCH tente continuellement de s'assurer que l'information fournie est juste, complète et mise à jour, elle ne donne aucune garantie à cet égard et il appartient à l'utilisateur de s'assurer de la justesse de l'information consultée. L'utilisateur ne doit donc en aucun cas se fonder sur l'information fournie par le biais du sans avoir préalablement considéré l'application du droit aux faits du cas d'espèce en obtenant l'avis professionnel d'un avocat ou d'un notaire. De plus, il appartient à l'utilisateur de s'assurer de consulter la version officielle de tout texte de loi traité.