

FICHE D'INFORMATION

Le bail de logement – La fin du bail - La résiliation du bail en cours sur préavis du locataire

Articles et textes de loi abordés

Code civil du Québec : 1434, 1974, 1974.1, 1984

Le locateur et le locataire sont liés par les engagements auxquels ils ont librement consenti dans le bail de logement qu'ils ont signé. De part et d'autre, ils sont donc tenus d'exécuter leurs promesses et ne peuvent se soustraire unilatéralement à leurs engagements respectifs. À moins que les parties ne conviennent autrement, le bail, une fois conclu, est donc irrévocable et doit être respecté de part et d'autre pour toute sa durée.

La loi prévoit toutefois certaines exceptions à ce principe et permet, dans certaines circonstances bien précises, à un locataire d'y mettre unilatéralement fin avant son terme pour des raisons relatives à sa condition ou son état de santé ou bien à sa sécurité ou celle de ses proches qui habitent avec lui.

Les motifs donnant ouverture au droit au locataire de résilier son bail – 1974 et 1974.1 C. c. Q.

L'article 1974 du *Code civil du Québec* énumère trois catégories de situations particulières à l'intérieur desquelles un locataire se voit exceptionnellement offrir la possibilité de mettre fin unilatéralement et de façon prématurée à son bail.

Premièrement, la loi prévoit qu'un locataire peut résilier son bail s'il lui est 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. La notion de « logement à loyer modique » employée dans ce contexte est celle qu'en donne l'article 1984 du *Code civil*.

Deuxièmement, un locataire peut résilier son bail en cours s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap. Le handicap doit ainsi être apparu en cours de bail ou s'être aggravé au point où le locataire se retrouve dans une situation où il n'est plus en mesure d'occuper son logement.

Le troisième et dernier cas prévu à l'article 1974 du *Code civil* concerne la personne âgée locataire qui est admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), dans une ressource intermédiaire (RI) ou dans une résidence privée pour aînés (RPA).

L'article 1974.1 du *Code civil* prévoit pour sa part qu'un locataire peut résilier le bail en cours si, en raison de la violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint ou en raison d'une agression à caractère sexuel, même par un tiers, sa sécurité ou celle d'un enfant qui habite avec lui est menacée.

FICHE D'INFORMATION

Les modalités à suivre pour exercer le droit à la résiliation – 1974 et 1974.1 C. c. Q.

Le locataire qui se retrouve dans l'une ou l'autre des situations énumérées plus haut peut mettre fin à son bail en cours en transmettant au locateur un avis à cette fin.

De manière à assurer une certaine forme de contrôle sur les motifs invoqués au soutien de l'avis de résiliation, la loi exige que l'avis de résiliation transmis au locateur soit accompagné d'une attestation provenant d'une autorité compétente de manière à certifier l'existence des conditions donnant ouverture à la résiliation par le locataire.

Dans les trois cas prévus à l'article 1974, la loi y réfère comme une attestation provenant de « l'autorité concernée ». Ce pourrait par exemple être le cas d'une attestation provenant de la direction d'un CHSLD à l'effet que le locataire y est admis de façon permanente, d'une attestation médicale relative au handicap ou d'une attestation d'un office municipal d'habitation à l'effet que le locataire s'y est vu attribuer un logement à loyer modique.

L'article 1974.1 du *Code* précise pour sa part que l'avis doit être accompagné d'une attestation d'un fonctionnaire ou d'un officier public désigné par le ministre de la Justice, qui, au vu de la déclaration sous serment du locataire selon laquelle il existe une situation de violence ou d'agression à caractère sexuel et au 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. Le fonctionnaire ou l'officier public doit agir avec célérité.

En ce qui concerne la durée du préavis, la loi prévoit qu'à moins que les parties n'en conviennent autrement, la résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un tel avis au locateur ou bien un mois après cet avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de 12 mois.

Autre fiche à consulter

Date de la dernière mise à jour : décembre 2020

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.