



Questions d'immobilier :  
Propriété à revenu / 9

## Description

# Comment résilier un bail avant la date d'expiration en suivant un protocole précis

Par **Joseph Marovitch**

12 octobre 2022

Certaines situations permettent au propriétaire ou au locataire de rompre le bail avant la date d'expiration, en suivant un protocole précis, établi par le **Tribunal administratif du logement**.

Pour les propriétaires, la rupture d'un bail est un peu plus rigoureuse. Un propriétaire peut rompre le bail si lui-même ou un membre de sa famille immédiate a l'intention d'emménager dans le logement. Pour expulser un locataire afin que la famille du propriétaire puisse habiter le logement, le propriétaire doit fournir un avis écrit au locataire six mois avant la date d'expiration du bail en utilisant un formulaire du Tribunal appelé Avis de reprise de possession.

Dans ce formulaire, le propriétaire déclare ce qui suit :

1. La date de la reprise de possession
2. Le nom du membre de la famille qui reprend possession du logement
3. La signature d'acceptation ou de refus du locataire
4. Si le locataire refuse de partir, le propriétaire ouvrira alors un dossier auprès du Tribunal administratif du logement, qui examinera la situation et rendra un jugement.

Dans le cas où le locataire signe et accepte l'avis d'expulsion et découvre que le propriétaire a loué à un membre de la famille non immédiat ou a vendu le bien à la place, l'ancien locataire a droit à un recours juridique, qui peut aboutir au rapatriement ou à la réoccupation du logement.



Certaines situations permettent au propriétaire ou au locataire de rompre le bail avant la date d'expiration, en suivant un protocole précis, établi par le Tribunal administratif du logement.

Si le locataire souhaite résilier le bail avant la date d'expiration, il a trois options :

1. **Sous-louer** – ce qui signifie que le locataire principal loue à un autre locataire mais reste responsable du bail. Le propriétaire doit approuver le locataire mais ne peut pas refuser son consentement sans raison valable.
2. **Conclure un accord avec le propriétaire** pour payer une pénalité de deux ou trois mois de loyer et résilier le bail par écrit.
3. **Réassigner le bail** – Le locataire a le droit absolu de sous-louer ou de réassigner le bail sous certaines conditions. En cas de réassignation, le bailleur doit approuver le locataire mais ne peut pas refuser son consentement sans raison valable. Le propriétaire doit approuver le crédit et les références du locataire ; toutefois, le propriétaire ne peut pas refuser son consentement sans raison valable. Une fois le bail réaffecté, le locataire actuel est libéré en totalité de l'obligation de location.

Pour de plus amples renseignements, vous pouvez consulter le site [rdl.gouv.qc.ca/fr](http://rdl.gouv.qc.ca/fr) ou communiquer avec le Tribunal administratif du logement au 514 873-2245 ou au 1-800-683-2245.

L'information fournie dans ces articles est un résumé. Si vous avez des questions ou des commentaires, veuillez consulter la section des commentaires au bas de la page ou me retrouver sur [LinkedIn](#). Par ailleurs, vous pouvez [consulter mes articles précédents](#).

Article suivant : **Propriété à revenu /10 – Qu'est-ce que le Tribunal administratif du logement et à quoi sert-il ?**

---

## L'état du marché

IPC 8,3 % – TD taux fixe fermé de 5 ans 5,6

Les taux d'intérêt augmentent, mais apparemment pas assez pour freiner le taux d'inflation, qui vient de monter en flèche. Cela signifie que les coûts d'exploitation, comme le pétrole, l'électricité, les assurances et les taxes, ainsi que tout ce dont nous avons besoin pour vivre, ont augmenté. Cela signifie également que nous devons nous attendre à de nouvelles hausses des taux d'intérêt pour combattre l'inflation.

'La meilleure option pour les acheteurs est d'acheter des maisons avec des liquidités, ou autant de liquidités que possible, accompagné d'un prêt hypothécaire à court terme de deux ou trois ans...'

Dans le contexte économique actuel, la demande de logements individuels diminue, même si les prix des maisons baissent en raison de la hausse des coûts et des taux d'intérêt. Le coût des loyers et la demande de location augmentent, ce qui constitue un autre problème puisque la demande est très élevée et que l'offre ne l'est pas.

La meilleure option pour les acheteurs est d'acheter des maisons avec des liquidités, ou autant de liquidités que possible, accompagné d'un prêt hypothécaire à court terme de deux ou trois ans, dans l'espoir que l'IPC finira par diminuer, suivi par les taux d'intérêt au cours des prochaines années.

La meilleure option pour les vendeurs est soit de conserver leur propriété car les valeurs vont remonter, soit de



vendre au prix du marché pour alléger les dépenses.

---

Bien sûr, il y a ceux d'entre nous qui doivent absolument acheter ou vendre, et qui devons nous débrouiller avec les hauts et les bas.

Passez une excellente semaine !

---

## N'oublions pas que les personnes atteintes de cancer sont également vulnérables !

Vous êtes invités à continuer à donner aux organisations suivantes, car **il est maintenant plus important que jamais de soutenir la recherche sur le cancer !** Cliquez sur les logos ci-dessous pour savoir comment :



Société de recherche  
sur le cancer

Cancer Research Society

---

Image d'entête · Pixabay.com

---

Abonnez-vous à notre  
infolettre pour être informé  
de nos plus récents articles

[S'inscrire](#)

[Autres articles par Joseph Marovitch](#)

---





**Joseph Marovitch** œuvre dans le secteur des services depuis plus de 30 ans. Sa première carrière en tant que propriétaire et directeur du Camp Maromac, un camp d'été établi en 1968, a consisté à travailler avec des familles d'enfants de Westmount et des environs âgés de 6 à 16 ans. Maintenant, en tant que courtier immobilier, il offre les mêmes qualités de fiabilité, d'intégrité et d'honnêteté afin de protéger les intérêts de ses clients. Si vous avez des questions, contacter Joseph Marovitch au 514 825-8771, ou à [josephmarovitch@gmail.com](mailto:josephmarovitch@gmail.com)



**Suffit de pointer et ça disparaît!**

Économisez 10\$ en réservant en ligne

Réservez maintenant »

### Categorie

1. Article | Immobilier

### Tags

1. état du marché immobilier
2. Joseph Marovitch
3. Propriété à revenu
4. Questions d'immobilier
5. résiliation de bail

### date créée

octobre 2022