

CESSION DE BAIL



Comité logement
de la Petite Patrie

QU'EST-CE QUE C'EST?

La cession de bail est pratique lorsque vous voulez emménager dans un autre logement sans avoir à attendre la fin de votre bail actuel. Il s'agit en fait du transfert de votre bail à un nouveau locataire. Vous êtes alors dégagé de toutes responsabilités vis-à-vis du propriétaire puisque vous cédez tous vos droits et obligations (art. 1873 C.c.Q.).

Le nouveau locataire prend le logement avec toutes les conditions entendues sur le bail (elles doivent être les mêmes). **Le propriétaire ne peut donc pas augmenter le loyer ni changer une autre clause prévue au bail.** Si le nouveau locataire ne paie pas, ce sera lui le responsable. Lors d'une cession, l'ancien locataire quitte définitivement son logement et ne peut plus y revenir.

COMMENT FONCTIONNE UNE CESSION?

Une fois le futur locataire trouvé, vous devez envoyer un avis de cession de bail à l'adresse de votre propriétaire. Cet avis doit inclure : le nom de la personne intéressée, son adresse et la date à laquelle la cession ou la sous-location va se faire (art. 1870 C.c.Q.). Le propriétaire a 15 jours de calendrier à compter de la réception de l'avis pour vous répondre. Il peut refuser **sans motifs sérieux**. Le bail est alors résilié. S'il ne répond pas dans les 15 jours, c'est qu'il accepte (art. 1871 C.c.Q.).

De plus, il est toujours mieux de signer un contrat de cession de bail avec le futur locataire. Ceci vous fournit une preuve si jamais le nouveau locataire change d'idée ou ne prend pas possession du logement à la date prévue.

Y-A-T-IL DES EXCEPTIONS?

Oui. Les locataires de logements à loyer modique ne peuvent pas céder leur bail.

Pour plus d'information:
locataire.info

ATTENTION

Le propriétaire peut seulement exiger les dépenses raisonnables qui peuvent résulter de la cession. Ceci veut dire que les frais de l'enquête de crédit sont aux frais du locataire.

ASSIGNMENT OF LEASE



Comité logement
de la Petite Patrie

WHAT IS IT?

The assignment of a lease is practical when you want to move out without having to wait until the end of your lease. It consists of the transfer of your lease to a new tenant. You are then discharged of any obligation toward the landlord since you cede all your rights and obligations (art. 1873 C.c.Q.).

The new tenant occupies the dwelling **under the exact same conditions that were provided on the original lease**. The landlord is therefore **not allowed to increase the rent** or change any other condition in the lease. If the new tenant does not pay rent, they will be responsible. In the assignment of a lease, the old tenant permanently moves out of the dwelling and cannot come back.

HOW DOES IT WORK?

Once the new tenant is found, you must send a notice of a lease assignment to your landlord's address. The notice must include: the name of the interested tenant, their address and the date of the lease transfer (art. 1870 C.c.Q.). The landlord will have 15 days once they receive the notice to answer you. **They can refuse for no «serious reasons», the lease is then terminated.** If they do not answer within 15 days, it is presumed they have accepted the assignment of the lease (art. 1871 C.c.Q.).

Moreover, it is always recommended to sign a lease transfer contract with the future tenant. This will provide you with proof in case the new tenant changes their mind or does not move in at the agreed upon date.

ARE THERE ANY EXCEPTIONS?

Yes. Tenants living in low-rental housing cannot assign/transfer their lease.

ATTENTION

The landlord can only ask for the reasonable expenses resulting from the assignment of the lease. This means that the tenant must pay for the costs of the credit check.

For more information:
locataire.info