

Est-ce que je peux céder mon bail?



Cession de bail : le bail passe d'un locataire à un autre

En bref

Oui, en principe, tout locataire peut céder son bail. Mais depuis **2024**, votre propriétaire peut refuser **sans même avoir à donner de raison**. La bonne nouvelle : si votre propriétaire refuse, vous n'êtes pas coincé — votre bail se termine simplement à la date que vous aviez proposée, et vous êtes libre de partir sans pénalité.

Qu'est-ce que « céder son bail »?

Céder son bail, c'est transférer votre logement à quelqu'un d'autre, qui prend votre place comme locataire. Une fois la cession faite, vous n'avez plus aucune obligation envers votre propriétaire — c'est la nouvelle personne qui devient responsable du loyer et du logement.

Comment ça fonctionne, étape par étape

1. **Vous avisez votre propriétaire par écrit**, en lui donnant le nom de la personne à qui vous voulez céder votre bail et la date prévue.

2. **Le propriétaire a 15 jours pour répondre.** S'il ne répond pas dans ce délai, c'est comme s'il avait accepté.
3. **S'il refuse**, votre bail prend fin à la date que vous aviez indiquée — vous n'avez pas à continuer de payer le loyer après cette date, et vous n'avez pas besoin de la permission de votre propriétaire pour partir.

« Mais mon propriétaire peut-il refuser n'importe comment? »

Depuis le **21 février 2024**, oui — la loi a changé. Avant cette date, un propriétaire devait avoir une **raison sérieuse** pour refuser une cession (par exemple, si la personne proposée avait de mauvais antécédents de paiement). Aujourd'hui, il n'a plus besoin de justifier son refus du tout.

Ce qui n'a pas changé, par contre : personne ne peut vous obliger à rester. Si votre propriétaire refuse, vous êtes libéré de votre bail à la date que vous aviez proposée. Vous

n'avez pas à négocier, à convaincre un tribunal, ou à rester coincé avec un bail que vous ne voulez plus.

Ce que vous ne pouvez pas faire

- **Vendre votre bail.** Il est interdit de demander ou de recevoir de l'argent en échange d'une cession — votre logement ne vous appartient pas, vous ne pouvez pas le « revendre ».
- **Céder un logement à loyer modique (HLM).** Si vous habitez un HLM, la cession de bail est carrément interdite, peu importe les circonstances.

Un exemple vécu, pour illustrer

Un organisme à but non lucratif offrait des logements sociaux à une clientèle vulnérable, avec une mission bien précise et une politique d'attribution selon des critères définis. Un règlement de l'immeuble interdisait la cession de bail. Une locataire a voulu céder son bail; l'organisme a refusé, invoquant sa mission sociale et l'importance de respecter son processus de sélection pour continuer à bien servir sa clientèle.

Le dossier s'est rendu devant le Tribunal administratif du logement, qui a d'abord donné raison à la locataire. Mais en appel, la Cour du Québec a tranché en faveur de l'organisme : pour ce type d'organisme à mission sociale, le respect de sa mission et de son processus de sélection **pouvait constituer un motif sérieux** justifiant de refuser une cession (*Espace La Traversée c. Desrochers*, 6 juillet 2021).

Avec la loi d'aujourd'hui, ce genre de débat ne serait même plus nécessaire. Puisqu'un propriétaire — organisme communautaire ou non — n'a plus du tout besoin de justifier son refus depuis 2024, il n'aurait qu'à refuser

directement. Le résultat concret serait similaire (la cession n'aurait pas lieu), mais sans procès sur le sérieux du motif invoqué, et surtout, **la locataire elle-même serait libérée de son bail à la date proposée**, plutôt que de rester prise avec l'obligation de continuer son bail ou de négocier une issue avec l'organisme.

Ce que vous devriez faire si vous voulez céder votre bail

- **Faites votre demande par écrit** (lettre, courriel ou texto — gardez toujours une copie ou une capture d'écran).
- **Indiquez clairement** le nom de la personne à qui vous voulez céder le bail et la date souhaitée.
- **Notez la date à laquelle vous envoyez votre demande** — c'est à partir de là que le délai de 15 jours du propriétaire commence à courir.
- **Si vous n'avez pas de réponse après 15 jours**, c'est accepté — vous pouvez procéder.
- **Si le propriétaire refuse**, vous n'avez rien à faire de plus : votre bail se termine à la date que vous aviez proposée.

Besoin d'aide?

Si votre propriétaire refuse de reconnaître que votre bail est terminé à la date prévue, ou s'il vous réclame un loyer après cette date, contactez votre comité logement ou un service d'aide juridique — ne réglez pas ça seul.