Résiliation d'un bail

TRAC
TENANT RESOURCE & ADVISORY CENTRE

Unit #150-900 Howe St
Vancouver, BC V6Z 2M4

1-800-665-1185
tenants.bc.ca

L'expression « **Résiliation d'un bail** » désigne la résiliation d'une location à durée déterminée avant la fin de la période et sans motif en vertu de la *Residential Tenancy Act* (RTA) (loi sur la location à usage d'habitation). Par exemple, si vous avez signé un bail pour une location à durée déterminée d'un an mais que vous avez donné un avis de résiliation de la location parce que vous déménagez dans une nouvelle ville après six mois, vous résiliez votre bail.[1]

Si vous résiliez un bail, vous pourriez devoir de l'argent au locateur, selon le montant qu'il perd.[2]

TOUTEFOIS, le locateur a la responsabilité légale de minimiser ses pertes en prenant des mesures raisonnables pour relouer le logement.

Par exemple, le locateur devrait annoncer le logement à un prix équitable, organiser des visites et choisir un nouveau locataire dans un délai raisonnable afin de minimiser la perte de revenus de location.[3]

Vous pouvez aider votre locateur à trouver un locataire de remplacement pour minimiser ses pertes. Envisagez d'utiliser le modèle de lettre « Trouver un locataire de remplacement » du TRAC.

Consultez les solutions de rechange à la résiliation du bail au verso de cette feuille pour éviter d'avoir à payer votre locateur pour la résiliation de votre bail.

Votre contrat de location/bail comporte-t-il une clause de « dommages-intérêts convenus » ?[4]

Si cette clause est incluse, vous devrez peut-être payer au locateur le **montant indiqué** lorsque vous résiliez un bail, même s'il ne subit aucune perte.
TOUTEFOIS,pour être valide, la clause de dommages-intérêts convenus doit être comme suit :

1. pour un type précis de violation et le coût qui en découle;
2. une véritable estimation anticipée de la perte qui sera subie en cas de violation, et non une pénalité pour résiliation du bail.

Si le montant indiqué dans une clause de dommages-intérêts convenus est équivalent au loyer d'un mois ou à votre dépôt, cela pourrait indiquer qu'il ne s'agit pas d'une véritable estimation anticipée de la perte et donc pas d'une clause exécutoire.

Les dommages-intérêts convenus peuvent être un sujet complexe. **Appelez le TRAC** pour de plus amples renseignements!

Scénarios courants de résiliation de bail et conséquences possibles

Le locateur **ne minimise pas ses pertes** en essayant de relouer le logement.

→ Le locataire ne peut être redevable d'aucune indemnité.

Le locateur trouve presque immédiatement un nouveau locataire au même montant de loyer et **ne perd aucun revenu de location**.

→ Le locataire ne peut être redevable d'aucune indemnité.

Le locateur prend des mesures raisonnables pour relouer le logement et **perd un mois** de revenu de location.

→ Le locataire peut devoir un mois de loyer à titre d'indemnité.

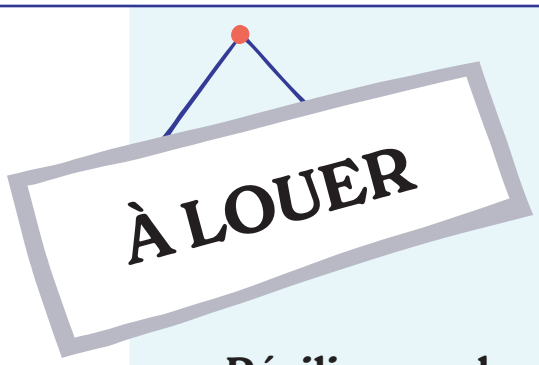
Le locateur trouve presque immédiatement un nouveau locataire, mais à un **montant de loyer mensuel inférieur**.

→ Le locataire peut devoir la différence entre les deux montants de loyer.

Le locateur trouve presque immédiatement un nouveau locataire pour un **montant de loyer mensuel plus élevé**.

→ Le locataire peut être en mesure de « compenser » la différence entre les deux montants de loyers mensuels par rapport à tout montant dû pour le loyer impayé ou les dommages-intérêts.

Si votre contrat de location comporte une clause de dommages-intérêts convenus et que la clause est jugée valide, vous devrez peut-être payer des dommages-intérêts convenus en plus de toute indemnité décrite dans les scénarios ci-dessus.



Résilier une location sans résilier un bail

Accord mutuel

En signant un accord mutuel, vous et votre locateur convenez de résilier votre location plus tôt que prévu et renoncez à toute indemnité qui pourrait être exigible.[5]

Sous-location ou cession

Demandez à votre locateur la permission de sous-louer ou de céder votre bail à un nouveau locataire.[6] Votre locateur ne pourra pas refuser sans raison votre demande de sous-location si votre bail couvre encore au moins six mois.

Violation d'une clause substantielle

Un locataire peut résilier son bail de façon anticipée lorsqu'un locateur enfreint une clause substantielle du contrat. Une clause substantielle est quelque chose que les deux parties considèrent comme si important que la moindre violation résilierait le contrat.

- Le locataire doit d'abord informer le locateur de la violation et lui accorder un délai raisonnable pour y remédier.[7]

Violence familiale/soins de longue durée

Un locataire peut résilier son bail à durée déterminée plus tôt en fournissant un préavis d'un mois et en remplissant un formulaire RTB-49 « Déclaration de confirmation pour résilier une location à durée déterminée » s'il respecte les conditions suivantes :

- il doit partir pour se protéger ou protéger ses enfants contre la violence familiale; ou
- il doit déménager dans un établissement de soins de longue durée.

Pour plus amples renseignements

1 Consultez la page Web du TRAC sur la « Résiliation d'un bail ».
2 Consultez la ligne directrice 3 de la politique de la Residential Tenancy Branch (RTB) (direction générale sur la location à usage d'habitation) sur les demandes de remboursement du loyer et les dommages-intérêts pour perte de loyer.
3 Consultez la ligne directrice 5 de la politique de la RTB sur l'obligation de minimiser les pertes.
4 Consultez la ligne directrice 4 de la politique de la RTB sur les dommages-intérêts convenus.
5 Envisagez d'utiliser le formulaire RTB-8 « Accord mutuel de résiliation de bail ».
6 Envisagez d'utiliser le modèle de lettre du TRAC « Permission de céder ou de sous-louer ».
7 Vous pouvez utiliser le modèle de lettre du TRAC « Défaut de se conformer à une clause substantielle » pour fournir un avis écrit à votre locateur.

Le TRAC reçoit l'appui continu des bailleurs de fonds suivants : French

Department of Justice Canada | Ministère de la Justice Canada

Il s'agit de renseignements généraux qui s'appliquent à la Colombie-Britannique, au Canada. Le TRAC ne peut garantir qu'ils sont à jour ou complets. Cette fiche d'information ne constitue pas un avis juridique pour des problèmes juridiques particuliers. Utilisez-la à vos propres risques et consultez un avocat si vous avez besoin de conseils juridiques. V1 July, 2025.