



COMMENT ÉVITER UNE RÉSILIATION DE BAIL POUR NON-PAIEMENT DE LOYER?

Lorsque vous signez un bail de logement avec un propriétaire, votre première obligation en tant que locataire est de payer votre loyer en totalité à la date prévue. La loi prévoit que le locataire doit payer son loyer le premier de chaque mois, à moins qu'il n'en soit convenu autrement avec le propriétaire⁽¹⁾. En effet, il est possible de vous entendre avec le propriétaire sur d'autres modalités de paiement de loyer. Il est alors important de les inscrire dans le bail.

En tant que locataire, vous avez le droit d'exiger du propriétaire un reçu comme preuve de paiement du loyer. En effet, la loi prévoit que le débiteur qui paie a le droit de recevoir une quittance⁽²⁾.

Le locataire qui est poursuivi en résiliation du bail pour non-paiement du loyer peut éviter la résiliation en payant avant jugement le loyer dû, les frais et les intérêts au taux fixé en vertu de l'article 28 de la *Loi sur l'administration fiscale*⁽³⁾, ou au taux convenu avec le propriétaire si ce taux est plus bas⁽⁴⁾.

En d'autres mots, si vous payez au propriétaire le loyer dû ainsi que les frais de sa demande à la Régie du logement de même que les intérêts avant que la Régie n'ait rendu sa décision, le propriétaire ne pourra pas vous expulser de votre logement. Si malgré le paiement avant jugement vous recevez un bref d'expulsion par huissier, consultez immédiatement un avocat afin d'évaluer s'il est possible de présenter une requête en opposition afin d'annuler le bref d'expulsion à la Cour du Québec.

Le propriétaire doit attendre l'expiration des délais prévus avant de faire exécuter le jugement de la Régie du logement. Si son préavis d'expulsion est envoyé trop tôt, le bref d'expulsion sera prématuré et il y aura matière à présenter une requête en opposition à la Cour du Québec.

Finalement, si votre propriétaire encaisse des chèques de loyer après la décision de la Régie du logement, sans aucune mention ni réserve et qu'il vous fait quand même signifier un bref d'expulsion, présentez-vous au bureau d'aide juridique le plus près de votre résidence afin de rencontrer un avocat qui pourra évaluer si une opposition au bref d'expulsion est envisageable.

⁽¹⁾ C.c.Q., article 1903.

⁽²⁾ C.c.Q., article 1568.

⁽³⁾ RLRQ, c. A-6.002.

⁽⁴⁾ C.c.Q., article 1883.

Texte de
M^e Erika Aliova,
avocate au
bureau d'aide juridique
Sud-Ouest
à Montréal

Pour nous joindre

Centre communautaire
juridique de Montréal
425, boul. de Maisonneuve
Ouest, bureau 600
Montréal (Québec)
H3A 3K5

Téléphone : 514 864-2111
Télécopieur : 514 864-1515

www.ccjm.qc.ca

* Les renseignements fournis dans le présent document ne constituent pas une interprétation juridique.

L'emploi du masculin pour désigner des personnes n'a d'autres fins que celle d'alléger le texte.