

JE DOIS RÉSILIER MON BAIL EN RAISON DE MA PERTE D'AUTONOMIE

Je suis en perte d'autonomie et j'ai un document médical confirmant que je dois déménager dans un lieu adapté à mes besoins. Que dois-je faire? Dois-je aviser mon propriétaire? Dois-je payer trois mois de loyer?

LES FAITS

Les parties sont liées par un bail pour la période du 1^{er} juillet 2003 au 30 juin 2004 à un loyer mensuel de 419 \$.

La locataire a quitté le logement le 3 novembre 2003 afin d'occuper un logement situé dans une résidence pour personnes âgées, mais n'a pas transmis l'avis de départ aux locateurs, tel que prévu à l'article 1974 du *Code civil du Québec*.

Vers le 17 octobre 2003, les parties ont cependant signé une entente qui prévoyait la résiliation du bail en date du 1^{er} novembre 2003. La locataire devait libérer le logement en date du 1^{er} novembre 2003; La locataire paierait aux locateurs, le jour du déménagement, la somme de 419 \$ à titre d'indemnité de relocation, sans recours quelconque en réclamation contre les locateurs pour le mois de novembre, et remettrait un chèque de 838 \$ en date du 1^{er} décembre couvrant les mois de décembre et janvier 2004.

La locataire a payé le mois de novembre 2003, mais le chèque de 838 \$ a fait l'objet d'un arrêt de paiement.

LE LITIGE

Les locateurs réclament la somme de 848 \$ à la suite d'une entente de résiliation de bail.

LA DÉCISION

La Régie du logement a déclaré la transaction valide et a condamné la locataire

à payer aux locateurs la somme de 848 \$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter du 5 janvier 2004 et les frais judiciaires de 65 \$.

LES MOTIFS

La locataire prétendait qu'elle ne devait rien aux locateurs, puisque le logement a été loué très rapidement après son départ. Les locateurs affirment qu'ils n'ont perçu un loyer qu'à compter du 1^{er} janvier 2004.

La Régie du logement détermine que l'entente intervenue le 17 octobre 2003 constituait une transaction qui ne pouvait être annulée que pour les causes prévues à la loi.

L'article 1974 du *Code civil du Québec* prévoit qu' :

« Un locataire peut résilier le bail en cours, s'il lui est attribué un logement à loyer modique ou si, en raison d'une décision du tribunal, il est relogé dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins; il peut aussi le résilier s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap ou, s'il s'agit d'une personne âgée, s'il est admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans un foyer d'hébergement, qu'il réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

À moins que les parties n'en conviennent autrement, la résiliation prend effet trois mois après l'envoi d'un avis au locateur,

Le jugement dont il est question dans cette chronique a été rendu en fonction des éléments de preuve soumis au tribunal. Chaque situation est particulière. Dans le doute, nous vous suggérons de consulter un avocat de l'aide juridique.

Pour nous joindre

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

Téléphone : 514 864-2111
Télécopieur : 514 864-1515
www.ccjm.qc.ca

JE DOIS RÉSILIER MON BAIL EN RAISON DE MA PERTE

D'AUTONOMIE (suite)

accompagné d'une attestation de l'autorité concernée, ou un mois après cet avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de douze mois.»

La locataire aurait pu transmettre l'avis, mais elle ne l'a pas fait. Conséquemment, la transaction doit être interprétée en dehors du cadre de cet article.

La Régie du logement rappelle que lorsqu'un locataire souhaite mettre un terme à son bail en cours de bail, plusieurs options lui sont offertes, dont celle de négocier avec le locateur.

La preuve ne démontre pas que la locataire, malgré son âge, aurait été induite en erreur, intimidée ou autrement forcée à signer l'entente en question. La locataire avait la possibilité de s'informer de ses droits mais, pour des raisons personnelles, elle ne s'est pas prévaluée de ce droit. Puisque l'entente prévoyait que la locataire devait libérer le logement le 1^{er} novembre 2003, rien n'interdisait aux locateurs de relouer le logement par la suite.

La Régie du logement mentionne que si la locataire désirait bénéficier de la protection de l'article 1974 du *Code civil du Québec* elle aurait dû transmettre l'avis prévu par la loi, ce qui n'a pas été fait.

La preuve ne démontre pas que la locataire, malgré son âge, aurait été induite en erreur, intimidée ou autrement forcée à signer l'entente en question.

Le jugement dont il est question dans cette chronique a été rendu en fonction des éléments de preuve soumis au tribunal. Chaque situation est particulière. Dans le doute, nous vous suggérons de consulter un avocat de l'aide juridique.

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.ccmj.qc.ca

Références

Vadnais et Savignac c. Paradis, RLo5026, 29 040105 005 G, 11 février 2005, régisseur : Me Pierre Thérien