



Limitation du droit de céder un bail - Des locataires inquiets; des proprios soulagés¹

Faisant suite à une importante décision de la Régie du logement du Québec jeudi dernier, nous vous faisons part des réactions du milieu via un article de Josée Boileau.

Les associations de locataires se sont dites préoccupées, hier, d'une récente décision de la Régie du logement qui limite le droit d'un locataire de céder son bail à la personne de son choix.

«La décision remet en cause le principe même de la cession, disait hier Frédéric Dubois, du RCLALQ (Regroupement des comités-logement et associations de locataires du Québec). Ça ouvre la porte à la discrimination de la part des propriétaires.»

Comme le rapportait hier *Le Devoir*, le régisseur Jean-Pierre Hurllet a clairement indiqué, dans une décision rendue le 8 août dernier, que «la sous-location ou la cession de bail ne donne pas le droit à un locataire de choisir lui-même la personne qui va lui succéder dans les lieux».

Ces propos vont à l'encontre d'un jugement de la Cour du Québec rendu en novembre dernier, où le juge indiquait que seuls des motifs sérieux de la part du propriétaire peuvent bloquer une cession. Sinon, un locataire peut céder son bail à qui lui plaît. L'affaire avait créé d'énormes remous dans les associations de propriétaires.

Soulagement

La décision de la Régie du logement, quoique juridiquement moins importante que celle de la Cour du Québec, en a donc soulagé plusieurs. «On a été inondé de téléphones de félicitations, disait hier Jeanne-Mance Calvé, de la Ligue des propriétaires de Montréal qui mène la bataille juridique dans ce dossier. Les gens ont l'impression de voir une lumière au bout du tunnel et ils nous offrent leur aide, des témoignages, pour qu'on aille au bout dans ce dossier.»

Au RCLACQ, on croit au contraire que le régisseur Jean-Pierre Hurllet s'est trop avancé en allant au-delà des faits qui lui étaient présentés. Plutôt que de simplement dire que le propriétaire avait un bon motif pour refuser la cession de bail, il a énoncé une position de principe sur le sujet. Me Hurllet affirme notamment qu'un propriétaire «a le droit, face à une cession de bail, de plutôt choisir de résilier le bail» du locataire.

«Ça signifie que la cession ne pourra s'appliquer que si les parties sont en bons termes, dit Frédéric Dubois. Mais c'est rarement le cas lorsqu'il y a cession ! Dans les faits, il ne pourra donc pratiquement plus y en avoir. À notre avis, la seule question qui doit prévaloir, c'est ce que disait la Cour du Québec : est-ce que le motif de refus du propriétaire est sérieux ? Sinon, ce devrait être premier arrivé, premier servi.»

De plus en plus d'ampleur

La cession de bail, phénomène nouveau en droit québécois et dans la pratique, prend néanmoins de plus en plus d'ampleur à la faveur de la crise du logement qui sévit. Certains locataires de quartiers très convoités ont même cédé leur bail contre rémunération.

Contrairement à la sous-location, la cession décharge complètement le premier locataire de toute responsabilité. En revanche, elle assure au nouveau locataire les mêmes droits que l'ancien, tant pour ce qui est du prix du loyer que pour ce qui est du maintien dans les lieux. Pour les associations de locataires, c'est là une excellente façon de contrer les hausses excessives de loyer qu'on voit souvent lorsque des locataires déménagent.

¹ : Josée Boileau, *Le Devoir*, samedi 17/08/02