

## Avertissements d'expulsions et terminaisons des baux

Notices to Vacate and Ending a Lease

### ◆ Avertissement d'expulsions

#### Qu'est-ce que c'est un Avertissement d'expulsion ?

Un avertissement d'expulsion (A Notice to Vacate), est une lettre de terminer un bail. Ça peut être **écrit** par vous ou par votre propriétaire. Il faut qu'il y ait un avertissement en écrite pour se terminer un bail, cela comprendre les baux qui sont fait à l'oral. Quelques baux exigent qu'il faille donner un avertissement même si vous avez l'intention de déménager au fin bail. Le type d'avertissement exigée pour terminer le bail est spécifique du type du bail, et la durée du loyer.

#### Terminaisons des baux par mois, et d'autres baux périodiques

Avec un bail périodique, le période de loyer commence le premier jour que le loyer est attendu, et il dure jusqu'à la date que le loyer est attendu encore. Si votre loyer est attendu le premier jour du mois, votre période de loyer dure dès le premier jour du mois jusqu'à le dernier jour du mois. La plupart des baux périodique ont un loyer mensuel.

Pour terminer un bail périodique, comme un bail par mois, soit vous ou votre propriétaire doit donner un avertissement écrit au moins d'un période complet de loyer avant la date de démanger. Donc, l'avertissement doit être envoyée et reçu avant de 11 :59 du soir le jour avant que le loyer soit attendue pour la prochaine mois, si vous souhaitez de terminer votre bail le prochain mois.



**Pour exemple :** Si vous louez un appartement par mois, et le loyer est attendu à la fin du premier mois. Vous souhaitez déménager à la fin d'avril. Il faut que vous donne un avertissement écrit à votre propriétaire **avant** la fin du mars. Il faut que votre propriétaire reçoive l'avertissement avant 11 :59 du soir le 31.

Pour faire un avertissement écrit qui est correcte et propre, il faut que la lettre dise que vous allez terminer le bail par mois, et être certain que la date à la fin du moins ou vous aller déménager est marquée sur l'avertissement.

Par exemple, si votre lettre d'avertissement dit "Je termine notre bail par mois à la fin d'avril. Je déménagerai de la location avant ou dans le 30 avril".

So vous souhaitez de déménager, mais ne donne pas d'avertissement d'expulsion propre en bon temps, votre propriétaire peut vous obliger de mois supplémentaires de loyer, out plus qu'un mois, même si vous déménagez avant le commencement du prochain mois.

Si votre propriétaire veut que vous déménagerai, mais il ne vous donne pas d'avertissement propre et correct, vous pouvez rester dans votre appartement jusqu'à moment qu'il vous donne un nouvel avertissement correct. Il faut que vous payiez le loyer.

Même si l'avis n'est pas fait correctement, votre propriétaire peut toujours déposer une expulsion contre vous. Vous devez aller au tribunal et montrer au juge que l'avis n'était pas approprié

**Attention : Pas tous les loyers périodiques sont payés par moins. Pas tous les baux ont un exige un avertissement d'un mois en avance.** Quelque bail exige un avertissement de 2 mois, ou 60 jours en avance. Si vous avez un bail en écrit, être certain que vous été informer avec les règles d'avertissement.

### ◆ Termier ou Changer un bail d'une période fixe

En général, un bail qui a une période de temps fixe ne peut pas être changer ou terminer avant la fin du bail, ou la date qui est écrit dans le bail, **sauf si votre propriétaire est d'accord** avec le changement ou la terminaison.

#### **Lire Votre Bail.**

Normalement, un avertissement n'est pas exigé pour terminer un bail d'un période fixe (comme un bail d'une année) si vous souhaitez terminer le bail dans la date donne sur l'accord. **Cependant**, quelques baux des périodes fixes exigent que vous donniez un avertissement 30 ou 60 jours avant la date de terminaison. (Des fois, quelques baux sont spécifiques avec les jours de déménagement, ou de temps spécifique). Lire attentivement votre bail, et déterminer s'il faut donner un avertissement si tu souhaitez déménager quand le bail termine.



Quelques baux de temps fixe ont une "automatic renewal clause", clause de renouvellement automatique. Ça veut dire que si vous ne donne pas d'avertissement au propriétaire, votre bail est renouvelé automatiquement pour une période supplémentaire de 2 mois ou plus. Un renouvellement automatique est légal uniquement si la propriétaire vous donne une lettre de vous rappeler du renouvellement. Cette lettre doit être envoyée ou remis personnellement à vous au moins 15 jours, mais pas plus de 30 jours, avant la date que vous deviez donner votre plan a déménagera. Il faut que la lettre indique que le bail sera renouvelé a moins que vous envoyez une lettre qui indique que vous ne souhaitez pas de renouveler le bail, et que tu démangeras.

Si votre propriétaire accepte le loyer au fin bail, vous êtes automatiquement sur un contracte oral de mois par mois.

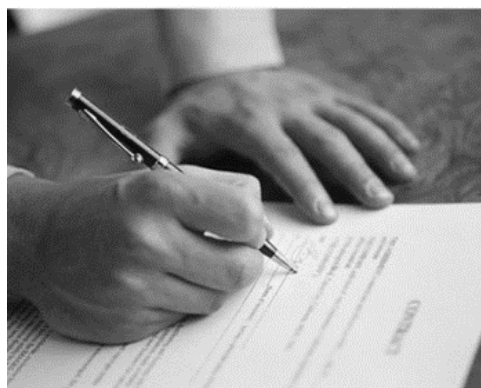
**Faire attention, un bail est un accord contractuel.** Ne terminez pas le bail avant de penser de toutes les options. S'il faut terminer un bail, les meilleures façons de faire sont :

- Trouver un accord avec votre propriétaire. Quelques endroits ont un service local des médiations qui peut aider avec un accord.
- Demandez si votre propriétaire est d'accord de trouver un nouveau locataire.

Il y a plusieurs façons de changer ou terminer un accord de bail. Cela dépend si vous avez un bail fixe ou périodique. Si vous et votre propriétaire écrivez que vous êtes d'accord de changer ou terminer le bail, cela suffit de changer ou terminer le bail. Cela est vrai pour un bail écrit ou à l'oral, un bail fixe ou périodique. Cela peut être différent si vous habitez dans une location "Section 8", les logements du gouvernement subventionnés. Téléphoner à votre bureau d'aide local avec ces questions.

### **Être Certain d'avoir un accord écrit.**

Si vous n'avez pas un accord écrit, il est possible que plus tard qu'il aura une dispute avec les termes, et qui étaient les vrais termes. Il est possible que vous soyez responsable pour les conditions originales du bail, ce qui comprend un paiement de tout le loyer attendu.



**Attention !** Si vous cassez le bail sans un accord écrit avec le propriétaire, il est possible que vous payiez le loyer complet pour la période de location, sauf si le propriétaire peut louer la location à quelqu'un d'autre. Cependant, le propriétaire n'est pas obligé de trouver quelqu'un d'autre pour vous remplacer.

### **Le besoin de déménager faute de la violence domestique :**

Si vous avez besoin de déménager à cause de violence domestique, il est possible que vous puissiez terminer votre bail en avance, sans un accord de votre propriétaire. Voir la fiche d'information: [Victims of Domestic Violence, Stalking, or Criminal Sexual Conduct: Your Rights in Breaking Your Lease](#). *(dans anglais seulement)*

### **Y a-t-il d'autres raisons ou je puisse terminer le bail ?**

Pas Vraiment. Ça dépend de votre propriétaire. Les propriétaires ne sont pas obligés de vous permettre de terminer le bail si vous perdez votre métier. Ils ne sont pas obligés de terminer le bail si vous achetez une maison, ou vous déménagez d'hors l'état pour votre travail. S'il est possible que vous achetiez une maison, ou que vous déménagerez pour le travail, être certain que ces cas spécifiques sont écrits dans l'accord du bail, donc vous pouvez terminer le bail pour ces raisons.

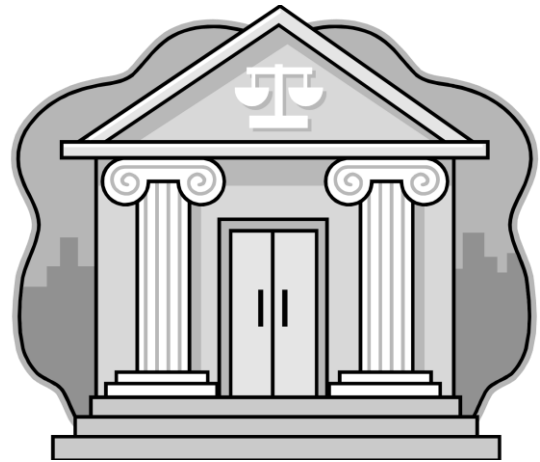
Les familles des locataires qui sont morts pendant leur location peuvent être terminer le bail sans un accord du propriétaire.

## Est-ce que mon propriétaire est capable de terminer le bail si je défends les droits du locataire ?

Vous avez le droit de demander pour les réparations, d'appeler un inspecteur, ou de poursuivi en justice un cas de défaut de réparation de logements, si votre propriétaire ne fait pas de repérassions. Vous avez aussi le droit d'exiger que votre propriétaire respect votre vie privée. Cela est des choses qui sont une partie de vos droits comme un locataire en Minnesota.

Votre propriétaire ne peut pas se venger contre vous si vous demandez vos droits comme locataire. Votre propriétaire ne peut pas augmenter le prix de loyer, demande que vous démanger, ou diminuer les services à cause de ça. Il faut que vous payiez le loyer à l'heure.

So vous défendez vos droits et demande des réparations or appelle un inspecteur, et reçoivent un avertissement d'augmentation de loyer dans 90 jours, la loi suppose que la propriétaire est en train de se venger, **sauf** s'ils peuvent donner une bonne raison pour l'augmentation, ou pour un avertissement d'expulsion.



Ecrivez une lettre à votre propriétaire toute suite, qui explique que l'avertissement d'expulsion ou d'augmenter le prix du loyer est un acte de vengeance parce que c'est dans les 90 jours, et l'avertissement que vous recevez est non valable. Être certain de garder une copie de cette lettre, en cas qu'il est nécessaire au tribunal.

Si votre propriétaire se fiche un avertissement d'expulsion de toute façon, parce que vous restiez après la date de déménager, ou parce que vous n'avez pas payé la nouvelle somme de loyer, explique en tribunal au juge ce qui s'est passé. Expliquez que vous avez demandé pour les réparations, dans le 90 jours que vous avez reçu l'avertissement.

Demande au tribunal de commencer de compter le période de 90 jours enter le temps que vous avez demandé pour le travail de réparations, et le jour que ces réparations étaient fait.



**Noter :** Si votre propriétaire a augmenté votre loyer, et vous allez au tribunal, il faut que vous ayez payé le loyer au somme originale.

Le juge refusera l'expulsion si le propriétaire ne puisse pas montrer une bonne raison pour l'avertissement qui n'est pas une sorte de vengeance. S'il est plus que 90 jours, il faut que vous démontiez au juge que le propriétaire essaye de faire vengeance.

### **Est-ce qu'il y a des règles d'avertissements d'expulsion dans les mois d'hiver ?**

Un propriétaire ou un locataire peut donner un avertissement d'expulsion pendant les mois d'hiver. Même si vous ne donnez pas un avertissement propre quand vous déménagez pendant l'hiver, il faut toujours avertir le propriétaire. Les locataires doivent donner un avertissement au moins 3 jours avant la date de déménagement entre le **15 Novembre et le 15 Avril**. Les locataires qui ne donnent pas d'avertissement de 3 jours peuvent être coupables d'un délit pénal. La raison pour cette loi est que la plomberie peut être endommagée par le gel si l'appartement est vide et non chauffé.



### **Si je paye le loyer pour après la date d'expulsion dans l'avertissement d'expulsion ?**

Si le propriétaire prend l'argent pour le loyer après la date que vous devez déménager, l'avertissement d'expulsion peut être annulé par la loi. Quand le propriétaire prend le loyer, cela renouvelle votre bail.

Parler avec votre propriétaire avant que vous assumez que l'avertissement d'expulsion était annulé, parce que vous avez payé le loyer, et il l'a accepté.

*Fiches information juridique ne sont PAS des conseils juridiques. Voyez un avocat pour obtenir des conseils. Ne pas utiliser cette fiche d'information s'il est âgé plus de 1 année. Demandez-nous des mises à jour, une liste de fiches d'information, ou d'autres formats.*

© 2019 Minnesota Legal Services Coalition. Ce document peut être reproduit et utilisé à des fins personnelles et non commerciales et éducatives. Tous les autres droits sont réservés. Cet avis doit rester sur toutes les copies. Reproduction, la distribution, et l'utilisation à des fins commerciales est strictement interdite.

**Notice to Vacate / Notice to End Lease and Tenancy**  
*Avertissement d'expulsion / avertissement de terminaisons des baux et location*

Date: \_\_\_\_\_

Landlord/Management Company/Property Manager: \_\_\_\_\_  
*Nom de Propriétaire/ société de gestion/ gestionnaire de l'immeuble*

Address: \_\_\_\_\_

City, State & Zip Code: \_\_\_\_\_  
*Ville, Etat, Code Postale :*

Dear \_\_\_\_\_ (Landlord/Management Company/Property Manager):  
*Chere (Nom du nom de Propriétaire/ société de gestion...)*

I am writing to give you notice that I am ending our lease and tenancy for the rental property at:  
*Je vous écrit pour vous donne avertissement que je termine le bail et location pour le propriété louée a)*

\_\_\_\_\_ *(address of rental property).*  
*(L'adresse du location louee)*

I'm ending the lease at the end of the \_\_\_\_\_ *(month and year) rent period.*  
*Je termine le bail a la fin du mois de.. (mois & annee) periode de loyee*

I will "vacate and surrender" (move out) on or before \_\_\_\_\_ *(specific date).*  
*Je vais déménager avant ou le jour de (date specifique)*

Please contact me with any questions.  
*Contactez-moi avec question*

Sincerely,

\_\_\_\_\_  
*(Signature of Tenant or Tenants)*  
*Signature de locataire*