



Céder son bail ou sous-louer ?

Note de la rédaction

Ce feuillet s'adresse d'abord au locataire qui songe à céder son bail ou à sous-louer son logement, mais il saura intéresser un éventuel cessionnaire ou sous-locataire, de même que le propriétaire, trois personnes concernées par la tournure des événements.

« Briser » un bail... sans tout casser !

Contrairement à une croyance très répandue, un locataire ne peut pas « briser son bail » avec un « avis de 3 mois » à n'importe quel moment durant le bail et pour n'importe quel motif.

En effet, **seules 3 situations** bien précises permettent de **résilier le bail en cours** :

- un locataire **se voit attribuer un logement à loyer modique** ;
- un locataire **ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap** ;
- une personne **âgée est admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans un foyer d'hébergement**.

Les **autres raisons** : achat d'une maison, divorce, mésentente entre colocataires, formation d'un nouveau ménage, besoin d'un plus grand logement, problèmes financiers, déménagement pour un emploi, etc., ne permettent pas au locataire de forcer le propriétaire à résilier le bail.

Le locataire peut toutefois tenter de **s'entendre avec le propriétaire sur la résiliation du bail, de préférence par écrit**.

À défaut d'entente, le locataire a **2 choix** : **céder son bail ou sous-louer son logement** à une autre personne.

Exceptions

Avant d'aller plus loin, sachez que vous **ne pouvez ni céder ni sous-louer** si :

- vous êtes aux études et louez un logement dans un établissement d'enseignement ;
- vous êtes locataire d'un logement à loyer modique ;

- votre logement sert de résidence familiale et le propriétaire en a été avisé par vous ou votre conjoint (personne mariée seulement), à moins que ce dernier ne consente par écrit à la cession ou à la sous-location.

N.B. : Dans certains cas (comme la colocation), il peut y avoir des restrictions au droit de céder ou de sous-louer. Informez-vous à la Régie.

Céder, sous-louer : quelle différence ?

La première question à se poser, si vous êtes un locataire désireux de quitter son logement, est : est-ce que je veux conserver la possibilité d'y revenir ?

Si vous quittez temporairement pour un voyage, des études ou un emploi de quelques mois, et que votre but est surtout d'éviter de payer le loyer d'un logement inhabité, la **sous-location** serait une bonne solution. Vous **demeurez alors locataire, avec tous vos droits et vos obligations intacts**.

Si, par contre, vous quittez pour vous installer dans votre nouvelle maison, ou pour exercer un emploi dans une autre ville, vous préférez sûrement être libéré de votre bail et de ses obligations. Vous seriez mieux avisé de **céder votre bail : vous renoncez alors à votre droit de revenir dans le logement**.

La cession et la sous-location : ce qu'elles ont en commun

Voici les formalités qui sont identiques dans les deux cas. Les éléments qui diffèrent sont traités plus loin.

Pour plus de clarté, définissons d'abord quelques termes :

- le **cedant** est le locataire qui cède son bail, c'est-à-dire celui qui quitte le logement ;
- le **cessionnaire** est celui à qui le locataire cède son bail, c'est-à-dire celui qui va habiter le logement ;
- le **sous-locateur** est le locataire qui sous-loue, c'est-à-dire celui qui quitte le logement ;

AVERTISSEMENT

Les renseignements contenus dans cette fiche-conseil le sont à titre indicatif seulement et ne sauraient remplacer la législation.

Le personnel de la Régie du logement peut vous informer sur les recours possibles pour contester une décision, la procédure applicable devant la Régie et les délais pour le faire. Il ne peut cependant vous renseigner sur la procédure en vigueur devant les autres tribunaux. Si vous avez besoin d'assistance, consultez alors un avocat ou un notaire.

- le **sous-locataire** est celui à qui le locataire sous-loue son logement, c'est-à-dire celui qui va l'habiter.

L'avis de cession ou de sous-location

Vous avez trouvé une personne intéressée à votre logement, comme cessionnaire ou sous-locataire. Concluez immédiatement une entente écrite (contrat de cession de bail ou bail de sous-location) qui sera **conditionnelle** à l'obtention du consentement du propriétaire. Nous expliquons plus loin comment s'y prendre pour conclure cette entente.

Ensuite, **avisez** le propriétaire, **par écrit**, du **nom** et de l'**adresse** de la personne intéressée : ce sont des renseignements **obligatoires**. Il va de soi qu'il n'est pas interdit de fournir au propriétaire d'autres renseignements, à la **condition** d'avoir obtenu le **consentement** de votre « candidat ». L'avis devrait inclure, également, la date de la cession ou de la sous-location envisagée. Nous vous suggérons d'utiliser le modèle d'avis de cession ou de sous-location disponible à la Régie.

Assurez-vous de pouvoir prouver la date à laquelle le propriétaire a reçu l'avis, puisqu'il a **15 jours**, à compter de cette date, pour vous indiquer s'il accepte ou refuse la personne proposée. S'il ne **répond pas**, il est réputé avoir **accepté**.

S'il accepte, le propriétaire a le droit de vous réclamer les dépenses raisonnables encourues (par exemple, les frais d'enquête de crédit).

Le refus de la cession ou de la sous-location

Si le propriétaire refuse la personne proposée, il doit vous en informer en vous indiquant ses raisons : celles-ci doivent être **sérieuses**.

Par exemple, le mauvais comportement de la personne peut être un motif sérieux, tout comme son incapacité de payer le loyer. Vous avez donc avantage à faire vous-même de bonnes vérifications avant de proposer votre « candidat »!

Les recours en cas de refus

Si le propriétaire invoque des motifs qui ne semblent pas sérieux, vous pouvez demander à la Régie de se prononcer sur ces motifs, ou de résilier le bail.

Si la Régie conclut que le refus du propriétaire est injustifié, elle peut déclarer valide la cession ou la sous-location. Si vous avez subi un préjudice, elle peut aussi condamner le propriétaire à des dommages-intérêts.

Lors de l'**audience**, apportez tous les documents utiles à votre preuve. Assignez votre candidat cessionnaire ou sous-locataire comme témoin : sa présence est essentielle !

La cession et la sous-location : ce qui les distingue

La cession et ses conséquences

Pour le locataire cédant

Vous transmettez au cessionnaire tous vos droits dont celui au maintien dans les lieux. Vous êtes libéré de toute obligation à compter de la date de la cession. Vous n'avez donc pas à envoyer d'avis de non-reconduction de bail au propriétaire.

Pour le cessionnaire

Le cessionnaire n'est pas un nouveau locataire au sens de la loi. Il n'a donc pas le droit de faire fixer son loyer par la Régie. Cependant, en devenant locataire, il jouit de tous les droits et assume toutes les obligations du bail. Comme il est aussi lié par toutes les conditions du bail qui lui est cédé, il serait prudent qu'il en obtienne une copie du locataire cédant.

Pour le propriétaire

Dès que la cession prend effet, le propriétaire est lié au cessionnaire. C'est désormais à lui qu'il doit donner tout avis relatif au bail et de lui qu'il doit percevoir le loyer. Le propriétaire **n'a pas à signer de nouveau bail** avec le cessionnaire.

Quant à l'état du logement, le cessionnaire prend celui-ci dans l'état où il était lorsqu'il l'a visité.

La sous-location et ses conséquences

Pour le locataire (sous-locateur)

Vous, locataire qui sous-louez votre logement, demeurez **pleinement responsable** de toutes les obligations du bail.

Avant la conclusion du bail de sous-location, vous devez remettre au sous-locataire une copie des règlements de l'immeuble, s'il y a lieu. Le bail de sous-location doit reproduire toutes les principales obligations que vous devez respecter à l'égard du propriétaire (ex. déneigement) ou faire référence à ces obligations.

Dans ce dernier cas, vous devez remettre au sous-locataire une copie du bail principal.

À titre de sous-locateur, vous avez aussi l'obligation de :

- livrer le logement en bon état d'habitabilité,

de propreté, d'entretien et de réparations de toute espèce;

- procurer la jouissance paisible des lieux.

Par exemple, en cas de réparations qui tarderaient à se faire, le sous-locataire pourrait prendre des recours contre vous, le sous-locateur. Il vous appartiendrait alors de forcer le propriétaire à respecter ses obligations envers vous.

ATTENTION : vous êtes toujours responsable du bail. Pour éviter son renouvellement, vous devez donner au propriétaire, dans les délais prévus, un avis de non-renouvellement.

D'autre part, le propriétaire peut lui-même mettre fin à une sous-location qui dure depuis plus de 12 mois (consécutifs ou non). Informez-vous à la Régie.

Pour le sous-locataire

Le sous-locataire est lié par les termes du bail qu'il a conclu avec vous, mais il n'a pas droit au maintien dans les lieux puisque vous conservez le droit de revenir dans le logement à la fin du bail de sous-location.

Vous conservez également le droit de mettre fin à **votre** bail dans la manière et les délais prévus par la loi.

Si vous ne renouvelez pas votre bail, le sous-locataire qui veut demeurer dans le logement doit tenter de conclure un nouveau bail avec le propriétaire.

À noter : Le sous-locataire n'est pas tenu de quitter les lieux à moins d'avoir reçu, du locataire ou du propriétaire, un avis de **10 jours** à cet effet. *Informez-vous à la Régie au sujet de cette démarche.*

Par ailleurs, à titre de nouveau locataire face à vous, son sous-locateur, le sous-locataire a le droit de faire fixer le loyer par la Régie s'il paie un loyer supérieur au loyer le moins élevé des 12 mois précédant la sous-location, ou au loyer fixé par la Régie.

Tel que prévu à la loi, vous devez donc lui donner l'« avis au nouveau locataire », lors de la conclusion du bail.

D'autre part, si le propriétaire n'exécute pas ses obligations, le sous-locataire peut exercer les droits et recours appartenant au locataire pour les faire exécuter.

Pour le propriétaire

Le propriétaire conserve tous ses droits et toutes ses obligations envers le locataire qui a sous-loué.

Si le sous-locataire ne respecte pas ses obligations et cause ainsi un préjudice sérieux au propriétaire ou à d'autres locataires ou occupants, le propriétaire peut demander la résiliation du bail du locataire qui a sous-loué ou, parce que la loi prévoit spécifiquement cette possibilité, demander la résiliation du bail du sous-locataire.

Conclure une cession de bail : comment s'y prendre

La Régie du logement met à votre disposition un modèle très simple d'entente conditionnelle, le **Contrat de cession de bail**. Il est recommandé de le compléter avant d'envoyer l'avis de cession au propriétaire.

Avant de signer le contrat, vous aurez transmis au cessionnaire toutes les informations pertinentes que vous possédez et l'aurez informé si vous avez reçu un avis du propriétaire, par exemple un avis d'augmentation de loyer.

Conclure un bail de sous-location : comment s'y prendre

Procurez-vous d'abord le **formulaire de bail obligatoire de la Régie du logement**. Dans le cadre servant à l'identification des parties, rayez les mots « locataire » et « propriétaire »; remplacez-les respectivement par les mots « sous-locataire » et « sous-locateur ». Bien entendu, ce contrat est **conditionnel** à l'acceptation de la sous-location par le propriétaire.

Certaines conditions du bail de sous-location peuvent être différentes de celles du bail principal, mais elles ne doivent pas entrer en contradiction avec ce bail, de manière à donner plus de droits au sous-locataire que le locataire n'en possède. Par exemple, si le bail du locataire défend de garder un animal, il ne peut être permis au sous-locataire d'en avoir un. Par contre, si le bail principal autorise la présence d'animaux, le bail de sous-location peut l'interdire. Il en va de même pour le droit au stationnement, et ainsi de suite.

ADRESSE DU SITE INTERNET DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

<http://www.rdl.gouv.qc.ca>

COMMENT NOUS JOINDRE PAR TÉLÉPHONE

Du lundi au vendredi
de 8 h 30 à 16 h 30

Régions de Montréal, Laval et Longueuil :
514 873-BAIL (2245) *

Autres régions :
1 800 683-BAIL (2245) *

* **Service de renseignements automatisé offert 24 heures sur 24.**

Afin de faciliter l'entretien téléphonique, réunissez d'abord tous les documents utiles.

La Régie du logement relève de la ministre des Affaires municipales et des Régions.

FI-210 (05-12)