



Sous-location et cession d'un logement locatif

Quelle est la différence entre la sous-location et la cession d'un logement locatif?

Il y a une différence importante entre la **cession** et la **sous-location** d'un logement locatif. Il est important que les locataires comprennent clairement la signification de ces expressions, ainsi que les règles établies par la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* afin d'être en mesure de traiter de ces questions.

Cession

Lorsqu'un locataire **cède** un logement locatif, il cède les droits et les responsabilités liés au contrat de location et au logement. Lorsque la location est **céde**, le locataire transfère ses droits et ses responsabilités à un autre locataire. Il est recommandé au locateur de documenter la cession et de consigner le transfert des responsabilités dans un addenda (qui est un document additionnel qui sera joint au bail initial). À la suite de la cession du logement locatif, le locataire initial n'occupe plus les locaux loués et il n'est plus responsable du logement ni du paiement du loyer. Le cessionnaire est le nouveau locataire et il assume **toutes** les responsabilités liées au bail. La *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* établit les responsabilités et les droits particuliers des locateurs et des locataires lorsqu'un locataire demande une cession.

Sous-location

Lorsqu'un locataire **sous-loue** son logement locatif, il donne à quelqu'un d'autre le droit de l'occuper pendant une certaine période. La convention de sous-location doit se terminer à une date précise, tout au moins avant la fin de la période de location du locataire. Le locataire initial continue d'être responsable de la location. Cela comprend la responsabilité liée à l'état du logement locatif et au paiement du loyer. Le locataire initial conserve également le droit d'occuper de nouveau les lieux à la fin de la convention de sous-location. Si le sous-locataire ne quitte pas le logement à la fin de la période de sous-location, le locateur ou le locataire peuvent demander à la Commission de location immobilière de procéder à son expulsion. Le droit de demander une ordonnance visant l'expulsion d'un sous-locataire est également accordé au locateur.

Est-il permis à n'importe quel locataire de sous-louer son logement locatif?

Les dispositions encadrant la sous-location d'un logement locatif s'appliquent à tous les baux, qu'ils soient à terme fixe ou non. La sous-location, assujettie au consentement du locateur, ne peut être refusée de façon arbitraire ni sans motif valable. La convention de sous-location doit se terminer à une date précise avant l'expiration de la période ou du terme de location du locataire.

Est-il permis à n'importe quel locataire de sous-louer ou de céder son logement locatif?

Les dispositions encadrant la sous-location d'un logement locatif s'appliquent à toutes les conventions de location que la location soit périodique, à terme fixe ou contractuelle, ou encore qu'il s'agisse d'une location par opération législative, à l'**exclusion** toutefois de la location d'un logement de concierge.

Qu'arrive-t-il si le logement locatif est sous-loué ou cédé sans que cela n'ait été porté à la connaissance du locateur ou que ce dernier n'y ait consenti?

Si un locataire cède l'occupation d'un logement locatif d'une manière qui n'est pas conforme au protocole de sous-location ou de cession déterminé en vertu de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, le locateur peut demander à la Commission de la location immobilière une ordonnance visant l'expulsion de l'occupant non autorisé dans les 60 jours suivant la découverte de la situation.

Quels sont les droits du locateur en ce qui concerne la sous-location?

Les droits du locateur concernant la sous-location sont limités selon la *Loi sur la location à usage d'habitation*, qui stipule que « *Le locataire peut, avec le consentement du locateur, sous-louer le logement locatif à une autre personne* ». Le locateur ne peut refuser, de façon arbitraire ou injustifiée, d'y consentir.

Le locateur a-t-il le droit de sélectionner les candidats pour une sous-location?

En ce qui a trait à une sous-location, le locateur n'a pas toujours le droit de sélectionner les candidats et de donner son approbation comme c'est le cas pour une cession. En effet, le locateur n'ayant pas de contact direct avec la personne qui sous-loue, le locataire est toujours responsable de ce qui arrive avec le logement locatif.

Quels sont les droits du locateur en ce qui concerne la cession?

Le locateur dispose de plusieurs options en matière de cession du logement locatif. Les dispositions relatives à la **cession** d'un logement locatif sont étendues et elles comprennent notamment :

Lorsqu'un locataire demande au locateur son **consentement général** à la cession du logement locatif, le locateur peut faire l'une des deux choses suivantes :

- a) consentir à la cession du logement locatif;
- b) ne pas y consentir.

Lorsqu'un locataire demande au locateur son **consentement spécifique** à la cession du logement locatif à un cessionnaire éventuel, le locateur peut faire l'une des trois choses suivantes :

- a) consentir à la cession du logement locatif à un cessionnaire éventuel;
- b) refuser de consentir à la cession à un cessionnaire éventuel;
- c) refuser de consentir à toute cession.

Le locataire peut remettre au locateur un avis de résiliation dans les 30 jours de la présentation de la demande si :

- a) le locataire demande au locateur de consentir à la cession du logement locatif et que ce dernier refuse;
 - b) le locataire demande au locateur de consentir à la cession du logement locatif et que ce dernier omet de répondre dans les sept jours de la présentation de la demande;
 - c) le locataire demande au locateur de consentir à la cession du logement locatif à un cessionnaire éventuel et que le locateur refuse de consentir à la cession du logement locatif;
 - d) le locataire demande au locateur de consentir à la cession du logement locatif à un cessionnaire éventuel et que le locateur omet de répondre dans les sept jours de la présentation de la demande.
-
- Le locateur ne peut, de façon arbitraire ou injustifiée, refuser de consentir à la cession du logement locatif à un cessionnaire éventuel.
 - Un locateur qui a accordé son **consentement général** à la cession du logement locatif peut **par la suite** refuser de consentir à la cession à un cessionnaire éventuel **en particulier**.
 - Le locateur ne peut demander au locataire d'assumer que les frais raisonnables qu'il a engagés afin de donner son consentement au cessionnaire éventuel.

Afin d'éviter toute confusion dans le calcul du délai de réponse de sept jours, il est recommandé d'ajouter une disposition au bail obligeant le locataire à faire une demande de cession par écrit.

Les **feuilles de renseignements de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation** visent à aider les propriétaires à mieux comprendre leurs droits et leurs responsabilités. Ils ne visent pas à donner des conseils juridiques, mais à fournir des renseignements d'ordre général.