

FICHE D'INFORMATION

Le bail de logement – La sous-location d'un logement

Articles et textes de loi abordés

Code civil du Québec : 1870, 1871, 1872, 1873, 1875, 1876, 1893, 1898, 1940, 1944

Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé, L. R. Q., c. P-39.1

La sous-location

La sous-location d'un logement peut être définie comme le louage, par un locataire, d'une partie ou de la totalité du logement qu'il loue d'un locateur, en faveur d'un sous-locataire. Le contrat de sous-location est distinct du contrat de bail principal existant entre le locataire et le locateur et représente, comme son nom l'indique, un sous contrat de bail entre le locataire et un sous-locataire.

Les conditions d'exercice de la sous-location – 1870 C. c. Q.

Un locataire possède, en vertu du *Code civil*, le droit de sous-louer son logement, toutefois, il est tenu à cette fin de procéder selon les prescriptions de la loi.

Le locataire qui désire sous-louer son logement est tenu d'obtenir le consentement du locateur à la sous-location. Le locataire est à cette fin tenu d'aviser par écrit le locateur de son intention et lui indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer le bien. Le locataire n'a pas à fournir d'autres renseignements que ceux qui précèdent. Cet avis ne demande donc que peu de renseignements, toutefois, un avis incomplet peut être considéré comme insuffisant et inopposable au locateur.

L'avis du locataire a pour objet de permettre au locateur d'effectuer certaines vérifications relatives aux habitudes et à la personne du candidat sous-locataire. Le candidat sous-locataire est donc tenu de collaborer à l'enquête du locateur. Le locateur ne peut toutefois exiger n'importe quel renseignement de ce dernier. Par exemple, il doit, lorsque la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé* s'applique, s'en tenir aux seuls renseignements jugés comme nécessaires au sens de cette loi, excluant par exemple le numéro d'assurance sociale du candidat.

La réponse du locateur – 1871, 1872 C. c. Q.

La loi accorde au locateur un certain droit de regard sur la sous-location de son locataire. Le locateur n'a toutefois pas pleine discrétion pour refuser de consentir à une cession de bail. La loi prévoit à cette fin qu'il ne peut le faire que pour un « motif sérieux ».

Parmi les motifs habituellement reconnus par tel tribunaux comme « sérieux » et raisonnables permettant de justifier un refus du locateur de consentir à une sous-location, signalons la conduite antérieure du candidat qui fait en sorte qu'il puisse être considéré comme un occupant indésirable. Ce pourrait par exemple être le cas d'un locataire qui aurait été à la source de troubles sérieux de voisinage ayant donné lieu à résiliation de son bail chez son ancien locateur.

La solvabilité ou capacité financière du candidat sous-locataire ne constitue pas, en principe et à lui seul, un motif sérieux de refus de sous-location. Le locataire principal étant toujours responsable des obligations de son bail envers le locateur, la

FICHE D'INFORMATION

capacité financière du sous-locataire a donc en principe un impact limité sur la garantie que le locateur recevra paiement du loyer. Si le locataire conclut toutefois un autre bail auprès d'un autre locateur, en affaiblissant sa propre capacité financière, la situation peut alors devenir différente.

Lorsqu'il refuse la sous-location, le locateur est tenu d'indiquer au locataire, dans les 15 jours de la réception de l'avis, les motifs de son refus. S'il omet de le faire, il est alors réputé avoir consenti.

Le locateur qui consent à la sous-location pourra être remboursé de certains frais occasionnés par le processus. Il ne peut à cette fin exiger que le remboursement des dépenses raisonnables qui peuvent résulter de la sous-location, comme par exemple les frais raisonnables d'une enquête de crédit.

Certaines particularités des relations entre le locateur principal et le sous-locataire

Les rapports entre le locateur principal et le sous-locataire sont complexes. Il n'est évidemment pas question ici d'entrer dans le fin détail de la subtilité des relations locateur, locataire et sous-locataire. Précisons toutefois qu'étant donné qu'il n'existe aucune relation contractuelle directe entre le locateur et le sous-locataire, la loi est venue remédier à certaines des difficultés susceptibles d'être générées par cette situation en créant parfois certains recours directs entre eux. En voici quelques exemples.

La responsabilité du sous-locataire face aux obligations du bail principal – 1874 C. c. Q.

Premièrement, la loi prévoit que le sous-locataire répond face au locateur principal de l'exécution des obligations prévues au bail principal, mais jusqu'à concurrence du loyer convenu entre le sous-locataire et le locataire. Ainsi, lorsqu'une action est intentée par le locateur contre le locataire, le sous-locataire n'est tenu, envers le locateur, qu'à concurrence du loyer de la sous-location dont il est lui-même débiteur envers le locataire; il ne peut opposer les paiements faits par anticipation. Le paiement fait par le sous-locataire soit en vertu d'une stipulation portée à son bail et dénoncée au locateur, soit conformément à l'usage des lieux, n'est toutefois pas considéré fait par anticipation.

Le recours du locateur en résiliation de la sous-location – 1875 C. c. Q.

La loi accorde également au locateur principal un recours ultime en résiliation de la sous-location lorsque le sous-locataire commet une faute et que celle-ci cause un préjudice sérieux. Ainsi, lorsque l'inexécution d'une obligation par le sous-locataire cause un préjudice sérieux au locateur ou aux autres locataires ou occupants, le locateur peut demander au tribunal la résiliation de la sous-location.

Les recours du sous-locataire contre le locateur – 1876 C. c. Q.

Le sous-locataire, pour sa part, et même s'il n'a pas conclu de bail direct avec le locateur principal, a un intérêt légitime à ce que celui-ci exécute correctement ses obligations de locateur. La loi prévoit dans de tels cas que, faute par le locateur d'exécuter les obligations auxquelles il est tenu, le sous-locataire peut exercer les droits et recours appartenant au locataire du logement pour les faire exécuter.

La fin de la sous-location – 1940, 1944 C. c. Q.

Le sous-locataire d'un logement ne bénéficie pas du droit au maintien dans les lieux (voir la fiche 219 – Le bail de logement – Le droit au maintien dans les lieux).

FICHE D'INFORMATION

Lorsqu'il refuse la sous-location, le locateur est tenu d'indiquer au locataire, dans les 15 jours de la réception de l'avis, les motifs de son refus. S'il omet de le faire, il est alors réputé avoir consenti.

Le locateur qui consent à la sous-location pourra être remboursé de certains frais occasionnés par le processus. Il ne peut à cette fin exiger que le remboursement des dépenses raisonnables qui peuvent résulter de la sous-location, comme par exemple les frais raisonnables d'une enquête de crédit.

Certaines particularités des relations entre le locateur principal et le sous-locataire

Les rapports entre le locateur principal et le sous-locataire sont complexes. Il n'est évidemment pas question ici d'entrer dans le fin détail de la subtilité des relations locateur, locataire et sous-locataire. Précisons toutefois qu'étant donné qu'il n'existe aucune relation contractuelle directe entre le locateur et le sous-locataire, la loi est venue remédier à certaines des difficultés susceptibles d'être générées par cette situation en créant parfois certains recours directs entre eux. En voici quelques exemples.

La responsabilité du sous-locataire face aux obligations du bail principal – 1874 C. c. Q.

Premièrement, la loi prévoit que le sous-locataire répond face au locateur principal de l'exécution des obligations prévues au bail principal, mais jusqu'à concurrence du loyer convenu entre le sous-locataire et le locataire. Ainsi, lorsqu'une action est intentée par le locateur contre le locataire, le sous-locataire n'est tenu, envers le locateur, qu'à concurrence du loyer de la sous-location dont il est lui-même débiteur envers le locataire; il ne peut opposer les paiements faits par anticipation. Le paiement fait par le sous-locataire soit en vertu d'une stipulation portée à son bail et dénoncée au locateur, soit conformément à l'usage des lieux, n'est toutefois pas considéré fait par anticipation.

Le recours du locateur en résiliation de la sous-location – 1875 C. c. Q.

La loi accorde également au locateur principal un recours ultime en résiliation de la sous-location lorsque le sous-locataire commet une faute et que celle-ci cause un préjudice sérieux. Ainsi, lorsque l'inexécution d'une obligation par le sous-locataire cause un préjudice sérieux au locateur ou aux autres locataires ou occupants, le locateur peut demander au tribunal la résiliation de la sous-location.

Les recours du sous-locataire contre le locateur – 1876 C. c. Q.

Le sous-locataire, pour sa part, et même s'il n'a pas conclu de bail direct avec le locateur principal, a un intérêt légitime à ce que celui-ci exécute correctement ses obligations de locateur. La loi prévoit dans de tels cas que, faute par le locateur d'exécuter

Date de la dernière mise à jour : mars 2022

Termes et conditions d'utilisation

L'information contenue dans le cadre des présentes fiches d'information ne doit en aucun temps être interprétée comme constituant un avis juridique ou comme un résumé complet du droit en vigueur applicable en relation avec le point d'information en cause. Bien que la CQCH tente continuellement de s'assurer que l'information fournie est juste, complète et mise à jour, elle ne donne aucune garantie à cet égard et il appartient à l'utilisateur de s'assurer de la justesse de l'information consultée. L'utilisateur ne doit donc en aucun cas se fonder sur l'information fournie par le biais du sans avoir préalablement considéré l'application du droit aux faits du cas d'espèce en obtenant l'avis professionnel d'un avocat ou d'un notaire. De plus, il appartient à l'utilisateur de s'assurer de consulter la version officielle de tout texte de loi traité.

FICHE D'INFORMATION

les obligations auxquelles il est tenu, le sous-locataire peut exercer les droits et recours appartenant au locataire du logement pour les faire exécuter.

La fin de la sous-location – 1940, 1944 C. c. Q.

Le sous-locataire d'un logement ne bénéficie pas du droit au maintien dans les lieux (voir la fiche 219 – Le bail de logement – Le droit au maintien dans les lieux).

La loi prévoit que la sous-location prend fin au plus tard à la date à laquelle prend fin le bail du logement. Ainsi, le terme d'une sous-location ne peut s'étendre au-delà de la durée du bail principal. Le sous-locataire n'est cependant pas tenu de quitter les lieux avant d'avoir reçu du sous-locateur ou, en cas de défaut de sa part, du locateur principal, un avis de 10 jours à cette fin.

Le contrat de bail présente un certain caractère personnel entre le locateur et le locataire. Le locateur ne devrait donc pas en principe être tenu de tolérer une sous-location qui s'éternise. La loi prévoit à cette fin que le locateur peut, lorsque le locataire a sous-loué le logement pendant plus de 12 mois, éviter la reconduction du bail, s'il avise le locataire et le sous-locataire de son intention d'y mettre fin, dans les mêmes délais que s'il y apportait une modification.

Autres fiches à consulter

219 – Le bail de logement - Le droit au maintien dans les lieux

212 – Le bail de logement – La cession de bail