

Sous-location

Qu'est-ce que la sous-location?

La sous-location est une solution qui vous permet de quitter temporairement votre logement en le louant à une autre personne pendant votre absence (art.1870 C.c.Q.). Le propriétaire ne peut refuser de consentir à la sous-location du bien ou à la cession du bail sans un motif sérieux (art.1871 C.c.Q.). Il n'est toutefois pas permis de sous-louer un logement à loyer modique (art.1995 C.c.Q.) Lorsque le bail de sous-location prend fin, vous allez pouvoir occuper de nouveau votre logement. Puisque vous restez responsable du bail, donc de toutes ses obligations, il est fortement recommandé de conclure une entente écrite avec la personne sous-locataire de votre logement. C'est un deuxième contrat qui est donc distinct du bail original.

La personne qui loue le logement (le locataire) joue donc le rôle du « propriétaire » avec la personne qui va le sous-louer. Par contre, la personne qui sous-loue un logement n'a pas de droit au maintien dans les lieux (art.1940 C.c.Q.). Cela veut dire que lorsque l'entente de sous location est terminée, le sous-locataire ne peut pas refuser de partir.

Si le propriétaire n'exécute pas ses obligations, le sous-locataire peut exercer les droits et recours appartenant au locataire pour les faire exécuter (art.1876 C.c.Q.), il ne peut toutefois pas demander des dommages-intérêts au propriétaire du logement. S'il désire le faire, il devra poursuivre le sous-locateur.

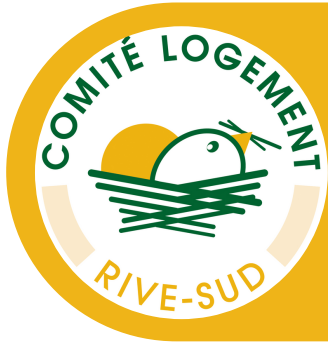
Droits du propriétaire

Le propriétaire ne peut pas demander à ce qu'un locataire lui rembourse les frais raisonnables que comprennent la sous-location (art.1872 C.c.Q.) Si le sous-locataire cause un préjudice aux autres locataires d'un logement ou n'exécute pas ses obligations, le propriétaire a le droit de mettre fin à l'entente de sous-location (art.1875 C.c.Q.), mais il n'a pas le droit de mettre fin au bail initial (art.1875 C.c.Q.)

ATTENTION

Si vous sous-louez votre logement et que le sous-locataire ne paye pas le loyer, le propriétaire ne peut pas poursuivre le sous-locataire, il poursuivra donc le locataire puisque c'est avec lui qu'il a signé une entente. Le locataire qui désire sous-louer son logement ne peut pas le faire à un prix supérieur que celui prévu au bail principal. S'il le fait, le sous-locataire pourra s'adresser au tribunal (art.1950 C.c.Q.)





Subleasing

What is it?

Subleasing is a solution that allows you to temporarily leave your home by renting it to another person during your absence (art. 1870 C.c.Q.). The landlord cannot refuse to consent to the subleasing or the transfer of the lease without a serious reason (art. 1871 C.C.Q.). However, it is not permitted to sublet low-rental housing (art. 1995 C.C.Q.) When the sublet lease ends, you will be able to occupy your dwelling again. Since you remain responsible for the lease, and therefore for all of its obligations, it is strongly recommended that you enter into a written agreement with sub-tenant. This is a second contract separate from the original lease.

The person who rents the dwelling (the tenant) therefore plays the role of "landlord" with the person who is going to sublet it. However, a person who sublets a dwelling has no right to remain in the premises (art. 1940 C.C.Q.). This means that when the sublet agreement is terminated, the sub-tenant cannot refuse to leave.

If the owner does not perform his obligations, the sub-tenant can exercise the rights and remedies belonging to the tenant to have them performed (art.1876 C.C.Q.). However, he cannot claim damages from the landlord of the dwelling. If he wishes to do so, he will have to sue the original tenant.

Landlords' rights

The landlord cannot ask that a tenant reimburse him for the reasonable costs of the subleasing (art.1872 C.C.Q) If the sub-tenant causes prejudice to the other tenants of a dwelling or does not perform his obligations, the landlord has the right to terminate the sublease agreement (art.1875 C.C.Q), but he does not have the right to terminate the initial lease (art.1875 C.C.Q.).

ATTENTION

If you sublet your home and the sub-tenant does not pay the rent, the landlord cannot sue the sub-tenant, so he will sue the tenant since it is with him that he signed an agreement. The tenant who wishes to sublet his dwelling cannot do so at a higher price than the rent indicated in the main lease. If he does so, the sub-tenant may apply to the court (art. 1950 C.C.Q).

