



GUIDE

Comment réaliser une cession de bail ou sous-location

dans le marché privé

Réalisé par le
Comité logement du Plateau Mont-Royal
en juillet 2023



COMITÉ LOGEMENT
DU PLATEAU MONT-ROYAL

Qu'est-ce qu'une cession de bail ?

Une cession de bail consiste à ce qu'un locataire (le cédant) cède de de façon **permanente** tous ses droits et obligations à un nouveau locataire (le cessionnaire) qui assume alors toutes les responsabilités liées au bail.

Qu'est-ce qu'une sous-location ?

Une sous-location consiste à ce qu'un locataire sous-loue **temporairement** son logement ou une partie de son logement à une autre personne (sous-locataire). Le locataire assume encore toutes les responsabilités (paiement du loyer et respect des conditions) du bail et conserve ses droits.

- * Les sous-locataires ont également des droits. Une entente verbale est légitime, mais il est fortement recommandé de signer un avis de sous-location formel pour assurer le respect des conditions établies par les deux parties.

1

REEMPLIR LES FORMULAIRES



Avis de cession de bail

Document **à envoyer au propriétaire** pour l'aviser de la cession de bail. Il doit inclure **le nom** et **l'adresse** de la personne à qui vous souhaitez céder votre bail ainsi que **la date** de la cession prévue.



Contrat de cession de bail

Entente écrite entre **le ou la cédant-e** et **le ou la cessionnaire**. Cette entente est **conditionnelle** à l'obtention du consentement du propriétaire.



Avis de sous-location

Document **à envoyer au propriétaire** pour l'aviser de la sous-location. Il doit inclure **le nom** et **l'adresse** de la personne à qui vous souhaitez sous-louer votre bail ainsi que **la date** de la sous-location prévue.

La loi exige qu'on donne **seulement 2 informations** au propriétaire lorsqu'on fait une cession de bail ou une sous-location



Le nom

de la personne proposée



L'adresse

de la personne proposée



Le propriétaire

X Ne peut pas exiger d'autres informations.
Vous pouvez en fournir si vous jugez que c'est important



Vous n'avez **jamais** à fournir le numéro d'assurance social (**NAS**) du ou de la cessionnaire.

X Ne peut pas motiver son refus par le fait que vous ne donnez pas plus d'informations que celles prévues par la loi.

Quand vous avez choisi votre candidat-e pour la cession/sous-location, pensez à **demander à la personne de faire une enquête de crédit elle-même**. Il faut que l'enquête comporte **2 volets** :



Le crédit



Vérifications de la base de données du TAL



Vous pouvez biffer le **NAS** et les autres informations non pertinentes à l'enquête de crédit.

Voici quelques options

-  <https://oligny-thibodeau.com/enquete-de-pre-location-express> (49\$)
-  <https://groupetrak.com/pre-location/?loc=QC> (64,95\$)
-  <https://proprioenquete.com/fr/accueil/#options> (29,99\$)

Lorsque vous avez vérifié que la personne possède la capacité à payer et qu'elle n'a pas d'historique problématique, **vous pouvez envoyer l'enquête de crédit avec l'avis de cession de bail au propriétaire**. Cela évite que le propriétaire puisse vous mentir concernant les raisons de son refus (le cas échéant).

✳ Il est possible que le propriétaire souhaite faire une enquête de crédit par lui-même malgré celle que vous avez envoyée. Dans certains cas, cela peut être justifié.

2

ENVOYER L'AVIS DE CESSION DE BAIL OU DE SOUS-LOCATION AU PROPRIÉTAIRE



La chose la plus importante lors de l'envoi de l'avis est d'être en mesure de **prouver que votre propriétaire a reçu les documents.**

Il y a différentes façons d'envoyer l'avis :

1. En personne

- Assurez-vous d'avoir une signature de la personne confirmant la réception des documents. Cette personne peut être le propriétaire ou un-e de leur employé-e-s (agent-e de location, concierge, etc.)
- Généralement gratuit ou seulement pour l'impression de deux copies des documents (une pour vous et l'autre pour le propriétaire ou son employé.e)

2. Courrier enregistré

- Assurez-vous de payer pour avoir une signature à la livraison. Lorsque la livraison a été effectuée, allez sur le site de Postes Canada, entrez votre numéro de suivi et sauvegardez le certificat de livraison.
- Autour de 15 \$, dépendamment de l'adresse du propriétaire ou du destinataire.

3. Huissier

- Cette option est définitivement la plus sûre, surtout si vous craignez que votre propriétaire n'aille pas chercher son courrier recommandé ou qu'il essaie d'éviter l'avis.
- Envoyer des documents par huissier coûte tout de même beaucoup d'argent. Prévoir environ 80 \$ pour les frais du huissier, mais il est possible de demander le remboursement de ces frais au TAL. Les frais sont pour l'ouverture du dossier, mais fonctionnent aussi au kilométrage. Vous pouvez donc choisir un huissier le plus près possible de l'adresse du propriétaire pour réduire vos coûts : de-justice chjq.ca/bottin-des-huissiers-de-justice

4. Électroniquement

- Vous pouvez également notifier par message texte, par courriel ou même par Messenger (Facebook).
- Toutefois, il est important d'avoir une preuve que le propriétaire l'a bien reçu, comme une réponse au message envoyé ou une confirmation de lecture du message (sur certaines applications).
- Cette option est à utiliser en dernier recours puisque les greffier-e-s et les juges pourraient ne pas être « averti-e-s » en matière de technologie et refuser la preuve que le message a été « lu » (accusés de lecture).

Une fois que l'avis est envoyé, le propriétaire a **15 jours** pour dire oui ou non (avec explication). Il peut seulement refuser pour un motif sérieux.

Deux motifs de refus possibles:



Mauvais crédit (ou incapacité de payer)

- Nuance importante! On ne parle pas d'absence d'une excellente note de crédit!
- Si absence d'historique de crédit: On peut prouver la capacité avec des relevés bancaires, preuve d'emploi, avoir une personne qui se porte caution



Mauvais historique comme locataire

- Résiliation de bail à cause de non-paiement du loyer
- Problèmes de comportement



Une clause dans un bail qui interdit la cession est considérée **invalide** par le Tribunal administratif du logement (TAL) puisque cela va à l'encontre de la loi.



Que faire si le propriétaire ne répond pas dans les 15 jours suivant la réception de l'avis ?

Si le propriétaire ne répond pas dans les **15 jours** suivant la réception de l'avis il est réputé avoir **accepté** la cession ou la sous-location.



Que faire si le propriétaire répond après le délai de 15 jours?

Si le propriétaire répond **après les 15 jours** suivant la réception de l'avis, son refus est **invalide** puisque la loi considère qu'il a accepté.

Le propriétaire a le droit de demander le remboursement de ses **dépenses raisonnables** pour la cession/sous-location. Cependant, il peut le faire **seulement après avoir accepté** la cession/sous-location. Un refus de payer avant l'acceptation n'est pas un motif sérieux de refus.



Une clause dans un bail qui **fixe un montant** pour une cession ou sous-location est normalement considérée **invalide** par le TAL (contre l'ordre public), car on ne peut pas décider en avance ce que sera une somme « raisonnable »

3

OUVRIRE UN DOSSIER AU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT POUR FAIRE VALIDER LA CESSION

Si vous pensez que le propriétaire n'a pas de « motif sérieux »



Vous devez **ouvrir un dossier au TAL pour faire valider la cession/sous-location**. La **personne qui cède le bail*** doit ouvrir le dossier pour faire approuver la cession/sous-location.

* Le ou la cessionnaire pourrait également ouvrir le dossier au TAL. **Contactez-nous** pour obtenir plus d'informations.

* Consultez notre guide [« Comment ouvrir un dossier au TAL »](#) pour plus de détails.

Les conclusions à mettre dans « **Objet de la demande** »



Statuer sur la validité de la cession de bail



Condamner la partie défenderesse au paiement des frais



Ordonner l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel

Il y aura un délai avant que la cause soit entendue, mais ce sont des causes prioritaires. Si vous êtes **sûr-e que le ou la candidat-e remplit les critères**, vous pouvez prendre la décision de procéder avec la cession/sous-location et de déménager en attendant que le TAL autorise la cession/sous-location.

La jurisprudence est constante sur les motifs sérieux: capacité à payer et comportement.

La personne qui s'installe **peut tenter de payer le loyer au proprio**. Si le propriétaire accepte, il y a des décisions du TAL qui disent que c'est une **acceptation implicite** de la cession/sous-location.

Si le propriétaire refuse de prendre le paiement, vous devez alors payer le propriétaire et demander à la nouvelle personne de vous payer en attendant que le TAL se prononce.

ATTENTION

Sachez qu'il existe toujours un risque si vous décidez de procéder face au refus du propriétaire.

On ne peut jamais garantir le résultat d'une audience au TAL. Les conséquences d'un refus sont difficiles à évaluer.



Que faire si le propriétaire n'accepte pas le loyer ?

Si le propriétaire **refuse d'encaisser le loyer** du ou de la cessionnaire **suite à la validation de la cession**, vous devrez remplir un **avis de de dépôt de loyer**.

Si le propriétaire n'encaisse pas le loyer dans les **10 jours** suivant la réception de cet avis vous devez faire une **demande de dépôt de loyer au TAL** pour obtenir l'autorisation d'y déposer votre loyer.

Le dépôt du loyer peut être fait dans tous les **bureaux du TAL** par les modes de paiement suivants :

- Argent comptant
- Chèque
- Traite bancaire
- Mandat-poste

✳ **Tout paiement doit être fait à l'ordre du ministre des Finances.**

✳ **Le dépôt doit être accompagné d'une copie de la décision qui l'autorise.**

Une fois le ou les loyer(s) déposé(s), le propriétaire devra s'adresser au TAL pour le ou les récupérer.



Vous avez des questions?



Contactez nous !

514 527-3495

4450 rue St-Hubert, local 328
Montréal QC H2J 2W9
(Tiohtià:ke - Territoire non cédé)

clpmr.com

clplateau@clpmr.com



COMITÉ LOGEMENT
DU PLATEAU MONT-ROYAL