

# Location partagée

## Sous-location

La sous-location est un contrat par lequel un locataire loue la totalité ou une partie (ex. une chambre) d'un logement à un ou plusieurs sous-locataires. Le locataire d'origine acquiert de nombreuses responsabilités du locateur vis-à-vis des sous-locataires.

La convention de location du locataire d'origine reste en vigueur pendant toute la période où le sous-locataire vit dans le logement. Il n'y a pas de relation locateur-locataire entre le locateur et le sous-locataire.

## Sous-location et cession

Pour céder une convention de location ou sous-louer une unité locative, le locataire doit obtenir le consentement écrit du locateur. Le locataire doit présenter sa demande de sous-location ou de cession au locateur au moins un mois complet avant le début de la sous-location ou la prise d'effet de la cession.

Le locateur ne peut pas refuser de façon déraisonnable de consentir à la sous-location d'une unité locative ou à la cession d'une convention de location. Il ne peut pas non plus exiger des frais pour examiner la sous-location ou la cession, pour enquêter à cet égard et pour y consentir.

Si le locataire sous-loue une unité locative ou cède une convention de location sans obtenir le consentement du locateur, ce dernier peut mettre fin à la location.

## Convention de sous-location

Une convention de sous-location est un contrat entre le locataire d'origine et un ou plusieurs sous-locataires. Elle doit toujours être mise par écrit et signée par toutes les parties. Chaque convention contient les clauses de sous-location et précise :

- la date du début de la sous-location;
- le montant de tout dépôt payé par le sous-locataire;
- le montant du loyer;
- les services et installations compris dans le loyer;
- la durée de la sous-location;
- les modalités de possession et d'utilisation des aires du logement par le sous-locataire;
- d'autres conditions convenues entre les deux parties.

La durée d'une convention de sous-location ne peut pas être supérieure à la durée de la convention de location d'origine. Si le locateur met fin à la location avec le locataire d'origine, la sous-location se termine également.

## Loyer et sous-location

Le loyer exigé en vertu de la convention de sous-location par le locataire d'origine ne peut être supérieur à celui qu'il verse chaque mois au locateur.

**Il n'y a pas de relation directe entre le locateur et le sous-locataire.**

## Droits et obligations

### Locataire d'origine

Pendant la durée de la convention de sous-location, le locataire d'origine a toujours droit aux avantages de la convention de location et est responsable à l'égard du locateur des obligations en vertu de la convention de location. Il est également responsable envers le locateur de toute violation de la convention de location, qu'elle soit de son fait ou de celui du sous-locataire.

### Sous-locataire

Le sous-locataire a droit aux avantages de la convention de sous-location et est responsable envers le locataire d'origine des manquements aux obligations en vertu de la convention de sous-location.

Un sous-locataire n'a plus le droit d'occuper l'unité locative après la fin de la convention de sous-location ou de la convention de location d'origine.

---

**Un sous-locataire ne peut pas sous-louer le logement qu'il sous-loue.**

### Cession d'une convention de location

Parfois, la situation d'un locataire change et il peut devoir quitter son logement plus tôt que prévu. Pour éviter de mettre fin à la location avant la date prévue, le locataire d'origine a le droit de trouver une autre personne pour reprendre sa convention de location. Il s'agit d'une cession de convention de location.

Si le locateur y consent par écrit, le nouveau locataire assume toutes les obligations en vertu de la convention de location. Celle-ci continue de s'appliquer aux mêmes conditions et selon les mêmes modalités. Le nouveau locataire a les mêmes droits et responsabilités que le locataire d'origine. Toutefois, les obligations du locataire d'origine envers le locateur se terminent.

Le locataire d'origine, le nouveau locataire et le locateur doivent modifier la convention de location d'origine pour indiquer clairement qu'elle se poursuit, mais que l'une des parties a changé.

### Exemple

John signe une convention de location à durée déterminée de 12 mois. Trois mois après le début de la location, il reçoit une promotion et est muté en Ontario. Il souhaite donc quitter son logement avant la date prévue. John trouve Priyank, à la recherche d'un logement, qui accepte de reprendre sa convention de location. Si le locateur consent par écrit à la cession, Priyank acquerra les obligations de John pendant les neuf mois restants.

## Logements occupés par leur propriétaire

Les dispositions de la *Loi sur la location résidentielle* ne s'appliquent pas aux locataires qui partagent une salle de bain ou une cuisine avec le propriétaire. Seules les règles concernant les augmentations de loyer (voir la fiche d'information connexe) demeurent en vigueur.

## Plusieurs locataires sur le même bail

Une convention de location peut être signée par plusieurs locataires. Chaque mois, le paiement du loyer total le jour où il est exigible est de la responsabilité de chaque locataire.

### Exemple 1

Trois amis signent une convention de location pour un appartement. Le loyer est de 2 100 \$ par mois, soit 700 \$ par personne. L'un des amis quitte le logement. Les deux autres locataires sont tenus de payer le loyer de 2 100 \$ à temps et en totalité.

### Exemple 2

Quatre amis signent une convention de location pour un appartement. Ils se mettent d'accord pour payer un quart du loyer chacun. Un jour, l'un des amis n'est pas en mesure de payer sa part. Quel que soit leur arrangement, le loyer doit être payé en totalité. Les autres locataires sont alors tenus de payer l'intégralité du loyer.