

La colocation



La décision d’emménager dans un nouveau logement, en colocation avec des ami-es ou d’autres locataires, peut être très excitante. Il ne faut toutefois pas se lancer dans cette aventure à l’aveuglette, car de mauvaises surprises pourraient survenir. Connaître ses droits et obligations est primordial dans la prévention de conflits.

Avantages et inconvénients

Le principal avantage de la colocation est au niveau financier, car partager le loyer et, dans certains cas, les autres dépenses comme l’électricité et le chauffage, a pour effet de diminuer les coûts. La colocation permet également d’occuper un plus grand logement et d’en réduire le fardeau ménager en divisant les tâches.

Par contre, la colocation implique également la possibilité de certains désagréments. Par exemple, si un ou une colocataire décide de quitter le logement à l’échéance du bail, la ou les personnes colocataires restantes devront assumer seules la part de loyer de la personne qui quitte ou encore trouver une personne pour la remplacer. L’engagement juridique est donc sur deux plans : avec le propriétaire et entre colocataires. C’est pourquoi il est primordial d’établir au préalable une convention de colocation.

CONVENTION DE COLOCATION



Comme le dit si bien un célèbre dicton, mieux prévenir que guérir! La prévention débute avant même d’avoir mis les pieds dans son logement, et ce, par une convention de colocation. En effet, que tous les colocataires aient signé le bail ou qu’une seule personne l’ait fait, la première étape de la co-habitation est l’écriture d’un texte établissant les règles de conduites et les responsabilités de chacun et chacune. Il est important que cette convention soit signée par l’ensemble

des colocataires pour une protection élargie, car peu de législations encadrent la colocation. Parmi les principaux éléments à prévoir dans une telle convention, la Régie du logement recommande notamment de clarifier les dispositions quant au droit à la cession ou à la sous-location, à la jouissance exclusive d’une pièce ou encore au partage des tâches.

Puisqu’elle est accessoire au bail principal, une convention de colocation permet à la Régie du logement, en cas de conflit entre les colocataires, de statuer sur son contenu.

COLOCATAIRE VS. OCCUPANT

D’entrée de jeu, il est important de définir certains concepts afin de mieux se situer juridiquement.

Colocataire: À partir du moment où une personne signe un bail, elle devient locataire. Elle deviendra colocataire si elle signe avec une ou plusieurs autres personnes un même bail la liant à un propriétaire commun. Donc, tous les locataires

dont le nom est inscrit sur le bail seront colocataires.

Occupant: Une personne est appelée « occupante » lorsqu'elle n'est pas signataire du bail du logement où elle habite. Selon l'entente préalablement conclue avec la ou les personnes locataires du logement, elle dispose de droits et possède des obligations envers celles-ci, mais aucune face au propriétaire. Elle se doit néanmoins de se comporter de manière à ne pas causer préjudice à quiconque car ses actions pourraient faire l'objet d'une poursuite contre la ou les locataires qui lui donnent accès au logement. Il est fortement recommandé que toute entente, convention ou bail soit mis par écrit.

OBLIGATIONS DES COLOCATAIRES



1. Payer le loyer selon les modalités prévues au bail
2. Utiliser le logement de façon raisonnable
3. Respecter, par sa conduite, la jouissance normale des autres locataires de l'immeuble

La règle générale veut que l'obligation entre les colocataires soit conjointe, c'est-à-dire que chaque personne soit responsable de sa part du loyer. Il est toutefois possible pour les colocataires de se lier par une obligation solidaire, ce qui permet au propriétaire d'exiger la totalité du loyer à la personne colocataire de son choix.

Le loyer doit habituellement être payé le premier jour du mois. Dès qu'il y a retard dans le paiement complet du loyer, le propriétaire est en droit de réclamer la somme manquante. De plus, à partir d'un retard de paiement de plus de trois semaines, le propriétaire peut demander la résiliation du bail dans son intégralité ainsi que l'expulsion de tous les locataires et occupants et ce, même si l'obligation est conjointe et qu'une seule personne n'a pas payé sa part. Dans un tel cas, la ou les personnes colocataires non fautives disposent de recours contre le colocataire mauvais payeur. À l'inverse, même si l'obligation est solidaire, le propriétaire peut poursuivre uniquement le colocataire mauvais payeur sans tenir la ou les autres personnes colocataires responsables.

MODIFICATIONS AU BAIL

Étant signataire du bail, chaque colocataire peut décider individuellement d'accepter ou de refuser toute modification au bail, que ce soit, par exemple, une augmentation de loyer ou encore l'interdiction nouvelle d'avoir un animal dans le logement. Le propriétaire doit, de ce fait, faire parvenir un avis de modification à chaque personne colocataire. Il suffit que l'une d'entre elles la conteste et ait gain de cause pour que la modification ne prenne pas effet, et ce, pour l'ensemble des colocataires.

FIN DE LA COLOCATION

Lorsque nous désirons quitter notre logement, trois possibilités s'offrent à nous : la non-reconduction du bail, la cession de bail ou la sous-location bail. Dans chacune des trois options, il faut envoyer un avis au propriétaire et aux colocataires selon les délais prévus à la loi. En principe, un-e colocataire ne peut s'opposer à la cession de bail ou à la sous-location sauf si cela cause un préjudice réel et raisonnable. Dans un tel cas, la Régie du logement pourra trancher la question.

Renseignements supplémentaires

Comité logement du Plateau Mont-Royal
4450 rue Saint-Hubert, local 328
Montréal (Québec) H2J 2W9
Téléphone : 514 527-3495
Courriel: clplateau@clpmr.com

Régie du logement
Téléphone : 514 873-2245
Téléphone sans frais: 1 800 683-2245
Site internet : www.rdl.gouv.qc.ca
Information sur la colocation :
<https://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/signature-d-un-bail/colocation>

CONVENTION ENTRE COLOCATAIRES

IDENTIFICATION DES PARTIES¹

(Inscrire ci-dessous les nom, adresse et numéro de téléphone de chaque colocataire)

1.
2.
3.
4.

Ci-après désignés « **les colocataires** ».

Les colocataires déclarent et conviennent de ce qui suit :

1. LE BAIL PRINCIPAL

Les colocataires sont liés avec le locateur² par un bail couvrant la période **du** _____ / _____ / _____ **au** _____ / _____ / _____. Ce bail porte sur un **logement** situé à l'**adresse** suivante : _____.

2. LA DURÉE

À moins que les colocataires n'en décident autrement, la durée de la présente convention est identique à celle du bail ou de sa reconduction.

3. LES OBLIGATIONS FINANCIÈRES ET L'UTILISATION DES LIEUX

a) Les colocataires s'engagent à payer leur part respective de toute somme d'argent due en vertu du bail ou de la présente convention. Plus particulièrement, ils s'obligent à payer leur part respective des frais suivants :

(Inscrire la part de chaque colocataire en argent ou en pourcentage)

	Nom :	Nom :	Nom :	Nom :
Loyer	\$ ou %	\$ ou %	\$ ou %	\$ ou %
Stationnement	\$ ou %	\$ ou %	\$ ou %	\$ ou %
Électricité	\$ ou %	\$ ou %	\$ ou %	\$ ou %
Chauffage	\$ ou %	\$ ou %	\$ ou %	\$ ou %
Téléphone	\$ ou %	\$ ou %	\$ ou %	\$ ou %
Câblodistribution	\$ ou %	\$ ou %	\$ ou %	\$ ou %
Internet	\$ ou %	\$ ou %	\$ ou %	\$ ou %
Assurance	\$ ou %	\$ ou %	\$ ou %	\$ ou %
Épicerie	\$ ou %	\$ ou %	\$ ou %	\$ ou %
Autre :	\$ ou %	\$ ou %	\$ ou %	\$ ou %
	\$ ou %	\$ ou %	\$ ou %	\$ ou %

b) Les colocataires s'engagent à respecter les conditions du bail les liant au locateur. Chacun doit agir de bonne foi et adopter un comportement raisonnable, afin de ne pas troubler l'usage normal du logement.

1. Ce contrat est rédigé par les locataires liés au locateur par un bail et non par les occupants (voir la note à la page 4).
2. Personne qui signe le bail en tant que locateur.

- c) Les colataires peuvent utiliser les espaces communs de façon raisonnable et équitable entre eux et ils ont un usage exclusif de la partie suivante :

(Identifier cette partie exclusive et inscrire le nom de son utilisateur)

chambre # _____ chambre # _____ ;
chambre # _____ chambre # _____ .

- d) Seuls les colataires ont le droit d'habiter le logement; les autres personnes sont admises à titre de visiteurs seulement. Les colataires, ensemble, peuvent toutefois en décider autrement.

4. LA PRISE DE DÉCISIONS

- a) Les décisions relatives aux affaires courantes du logement (p. ex. : répartition des tâches ménagères, abonnement à Internet) sont prises de la façon suivante :

à l'unanimité à la majorité ← (IMPORTANT : cocher la case applicable au choix à faire)

- b) Toute décision relative au droit de continuer d'habiter ou non le logement (p. ex. : avis de non reconduction du bail) et celles concernant l'acceptation ou le refus d'une modification d'une condition du bail (p. ex. : avis de refus d'une hausse de loyer) sont prises par chaque colataire individuellement, à moins que ceux-ci, ensemble, n'en décident autrement, conformément à la loi.

Un colataire qui a l'intention de donner au locateur un avis prévu par la loi (p. ex. : avis de non reconduction du bail) ou qui veut s'abstenir de répondre à un avis du locateur (p. ex. : réponse à un avis d'augmentation de loyer) doit en aviser l'autre colataire **avant** de prendre une quelconque décision à cet égard.

5. LES RECOURS ENTRE COLOCATAIRES DEVANT LA RÉGIE DU LOGEMENT

- a) Si un colataire fait défaut de payer sa part de loyer ou des autres frais convenus, le colataire qui a payé à sa place peut lui réclamer la somme versée, avec les intérêts et les frais.
- b) Lorsqu'un colataire fait défaut de respecter la présente convention ou le bail principal et que l'autre colataire en subit un préjudice, celui-ci peut exercer contre lui les recours appropriés.

6. LES MEUBLES (voir l'annexe à la fin « Identification des meubles »)

Les colataires conviennent d'identifier en annexe les biens mobiliers fournis par l'un ou par l'autre, et ce, afin d'en faciliter ultérieurement le partage.

Sauf stipulation contraire dans la présente convention, le colataire qui quitte prématurément doit enlever ses biens mobiliers et effets personnels. À défaut, l'autre colataire peut en disposer tel que prévu par la loi.

7. LA CESSION OU LA SOUS-LOCATION

N.B. : Dans les cas où elles sont permises, la sous-location ou la cession sont effectives seulement après l'envoi au locateur d'un avis écrit de 15 jours et l'obtention de son consentement, suivant les exigences de la loi. Le locateur ne peut refuser un candidat sans motif sérieux.

(IMPORTANT : cocher la case ci-dessous, applicable à votre situation)

En raison des motifs particuliers qui ont incité les colataires à conclure ensemble un bail de logement, ceux-ci

s'interdisent réciproquement de sous-louer leur part ou de céder leurs droits à une tierce personne, à moins d'obtenir l'accord de l'autre colataire;

consentent à ce que l'un ou l'autre colataire sous-loue sa part ou cède ses droits dans le bail.

7.1 PRIORITÉ DE CESSION

Le colocataire qui désire sous-louer sa part ou céder ses droits dans le bail doit d'abord offrir à l'autre colocataire la possibilité de devenir cessionnaire de ses droits en lui donnant un avis à cet effet. Le colocataire qui reste doit alors répondre dans les **5 jours** de la réception de cet avis. S'il accepte, il devient cessionnaire des droits du locataire qui veut partir. **Il doit alors assumer les obligations de celui qui quitte** – seul ou avec tout autre colocataire, le cas échéant – à moins qu'il ne trouve une autre personne à qui sous-louer ou céder pour remplacer le colocataire qui part. Par contre, s'il refuse ou ne répond pas dans ce délai de 5 jours, le colocataire qui veut partir peut aussitôt entreprendre les démarches pour sous-louer ou céder conformément aux modalités indiquées à la clause 7.2.

7.2 LES MODALITÉS D'EXERCICE DU DROIT À LA SOUS-LOCATION OU À LA CESSION

Si le locataire qui reste n'exerce pas la priorité de cession prévue à la clause 7.1, celui qui quitte le logement peut sous-louer sa part ou céder ses droits à une tierce personne qu'il se charge de trouver. Il doit, avant toute démarche auprès du locateur, obtenir le consentement de son colocataire, après lui avoir indiqué le nom, l'adresse et le numéro de téléphone du candidat. Le colocataire peut refuser le candidat proposé seulement s'il a un motif raisonnable, selon le contexte ou la situation personnelle de chacun. Si le colocataire omet de répondre dans un délai de **5 jours** de la réception de l'avis, il est réputé avoir accepté le candidat. Le colocataire qui quitte s'engage alors à remettre à celui qui reste **une copie de l'avis transmis au locateur et de la réponse de ce dernier, ainsi qu'un exemplaire de tout document signé par le candidat** (p. ex. : un contrat de cession).

8. CLAUSES SUPPLÉMENTAIRES (au besoin, utiliser une annexe)

N.B. : Les colocataires peuvent rédiger toutes les clauses qu'ils jugent appropriées en autant qu'elles n'entrent pas en conflit avec le bail, telles le droit de posséder ou non un animal, de fumer ou non dans le logement; ils peuvent répartir les tâches ménagères, comme faire l'épicerie, laver la vaisselle, passer l'aspirateur.

Les colocataires conviennent en outre :

LES PARTIES SIGNENT (chaque colocataire doit posséder un exemplaire dûment signé de la présente convention)

À _____, LE _____
(lieu) (date)

(signature) (signature)

(signature) (signature)

Notes :

1. Les colocataires visés par ce contrat peuvent être un couple marié, des conjoints de fait, des parents, amis, connaissances, des étudiants, etc. Cette convention a pour but de régler les relations des colocataires entre eux; elle ne peut aucunement affecter leurs droits et obligations en vertu du bail ni ceux du locateur. **Les occupants qui ne sont pas liés au locateur par le bail principal ne sont pas concernés par cette convention.**
2. Les parties à un contrat de sous-location doivent utiliser le bail obligatoire de la Régie du logement.
3. Il y a des cas où la sous-location ou la cession sont formellement interdites, par exemple dans les logements à loyer modique et les établissements d'enseignement.
4. Les bureaux de la Régie du logement offrent à la clientèle un dépliant sur la colocation.
5. La Régie remet également sur demande un modèle de contrat de cession de bail.

ANNEXE

IDENTIFICATION DES MEUBLES (clause n° 6 de la convention)

(p. ex. : four à micro-ondes, grille-pain, table, vaisselle, cadres)

(signature)

(signature)

(signature)

(signature)