



La colocation

AVERTISSEMENT

Les renseignements contenus dans cette fiche-conseil le sont à titre indicatif seulement et ne sauraient remplacer la législation.

Le personnel de la Régie du logement peut vous informer sur les recours possibles pour contester une décision, la procédure applicable devant la Régie et les délais pour le faire. Il ne peut cependant vous renseigner sur la procédure en vigueur devant les autres tribunaux. Si vous avez besoin d'assistance, consultez alors un avocat ou un notaire.

Mise en garde

La Régie du logement offre ce dépliant à l'intention de ceux qui veulent vivre ou vivent déjà en colocation. Toutefois, le domaine de la colocation demeure assez complexe et est largement sujet à interprétation. Il existe donc des interrogations pour lesquelles la Régie ne peut offrir de réponses certaines. Parfois une opinion est suggérée, le tribunal n'ayant pas eu l'occasion de trancher définitivement la question.

Tous les exemples donnés dans ce dépliant concernent deux colocataires, il suffit de faire les adaptations nécessaires s'ils sont plus nombreux.

Avantages et inconvénients

Pour le locataire

Conclure un bail en colocation, c'est-à-dire avec une ou plusieurs personnes (colocataires), comporte des avantages, notamment au niveau financier : le partage du loyer à payer et des autres dépenses (chauffage, électricité, téléphone, etc.). La colocation offre de plus, la possibilité d'occuper un plus grand logement, de partager des tâches, etc.

Par contre, il peut arriver qu'un colocataire décide de quitter le logement à la fin du bail ; celui qui reste devra obligatoirement en assumer seul la responsabilité, notamment en ce qui a trait au paiement du loyer.

Les colocataires s'engagent donc dans une **relation juridique** à la fois **entre eux** et avec un **propriétaire**¹ commun. Ils doivent être prêts à envisager certains

désagréments comme le défaut par l'un d'eux d'exécuter ses obligations.

Pour le propriétaire

Pour sa part, le propriétaire peut compter sur deux personnes responsables du loyer plutôt qu'une seule.

Cependant, à cause du droit individuel de chaque colocataire de mettre fin au bail en ce qui le concerne (en principe à la fin du bail seulement), l'autre colocataire peut vouloir continuer d'habiter seul le logement ; le propriétaire perd ainsi une garantie de paiement, car il ne reste plus qu'une personne responsable du bail.

Un colocataire : à distinguer d'un simple occupant

Un **colocataire** est un locataire qui loue un logement, par bail écrit ou verbal, avec un ou plusieurs autres locataires.

Un **occupant**, comme le mot l'indique, occupe les lieux avec un ou plusieurs locataires, mais sans avoir de droits ou d'obligations contractuelles à l'égard du **propriétaire**, n'ayant conclu avec lui aucun bail. Cependant, si l'occupant cause des dommages au propriétaire ou à son immeuble, il en sera néanmoins tenu responsable selon le principe que toute personne doit se conduire de manière à ne pas causer de préjudice à autrui.

Par ailleurs, un occupant a des droits et des obligations envers **les autres locataires** du logement. Il faut alors se référer à l'entente qu'ils ont conclue.

Pour éviter toute confusion et pour faciliter la preuve, il est recommandé que

le bail et toute autre convention soient faits par écrit.

Les obligations des colocataires

Comme tout locataire occupant seul un logement, les colocataires doivent respecter les obligations du bail. Entre autres, ils doivent :

- payer le loyer selon les modalités prévues au bail ;
- utiliser le logement en personnes raisonnables ;
- se conduire de façon à ne pas troubler la jouissance normale du propriétaire ou des autres locataires de l'immeuble.

Le paiement du loyer

Le propriétaire a le droit de percevoir le loyer au complet. Si un colocataire paye sa part mais que l'autre omet de la faire, le propriétaire, n'ayant reçu qu'un paiement partiel, a le droit de demander, dès qu'il y a un retard, le recouvrement de la somme impayée. Par ailleurs, lorsqu'il y a un retard de plus de trois semaines, il peut demander la résiliation du bail et l'expulsion de tous les locataires et autres occupants. Toutefois, si le propriétaire introduit une demande devant le tribunal, sans que le locataire ait reçu, au préalable, une mise en demeure, le locataire a le droit de payer le loyer dans un délai raisonnable à compter de la demande. Si le loyer est payé dans ce délai, les frais de la demande sont à la charge du propriétaire.

Ainsi le colocataire désireux d'éviter la résiliation du bail peut se voir contraint de payer la part du colocataire fautif, quitte à engager lui-même, par la suite, des procédures contre ce dernier.

¹ Propriétaire désigne ici locateur au sens de la loi

Payer le loyer : une obligation conjointe ou solidaire ?

Obligation conjointe

En principe, dès qu'il y a plus d'un locataire, l'obligation de payer le loyer est conjointe. C'est-à-dire que chaque colocataire est responsable jusqu'à concurrence de sa part. Par exemple, si deux colocataires doivent un mois de loyer à 600\$, chacun peut normalement être tenu de payer au propriétaire seulement 300\$.

Obligation solidaire

Si le bail contient une clause prévoyant la solidarité, un seul colocataire peut être poursuivi pour la totalité du loyer. Dans l'exemple précédent, un seul d'entre eux pourra être tenu de payer la somme totale, soit 600\$.

La solidarité doit être prévue de façon expresse, par une clause au bail ou dans une entente entre les parties. À défaut de clause ou d'entente, l'obligation est simplement conjointe.

Exceptionnellement, il y a des situations où la solidarité existe automatiquement : à l'égard des colocataires mariés. Dans ce cas, n'hésitez pas à vous renseigner auprès de la Régie du logement.

Les autres obligations du bail

Si un seul colocataire fait défaut de respecter ses obligations, le propriétaire peut faire valoir ses droits devant la Régie comme il le ferait envers un locataire unique.

Problèmes entre colocataires

Un colocataire a également des recours contre un colocataire au comportement répréhensible ou qui autrement ne respecte pas la convention de colocation (exemple : il ne paye pas sa part des dépenses du logement).

L'augmentation du loyer et les autres modifications au bail

On a vu précédemment que chaque colocataire a un droit individuel au maintien dans les lieux. Chacun peut donc décider, en ce qui le concerne, de renouveler ou non le bail ou d'accepter ou pas une hausse de loyer ou une autre modification. C'est pourquoi un propriétaire prudent prendra soin de faire

parvenir un exemplaire de son avis, **séparément**, à chaque colocataire. De plus, même si un seul colocataire conteste une augmentation de loyer, le propriétaire doit déposer une demande à la Régie pour qu'elle fixe tout le loyer.

La non-reconduction du bail

Même en l'absence d'avis d'augmentation ou de modification, chaque colocataire a le droit d'agir différemment de l'autre. Ainsi, le colocataire **A** peut décider de ne pas reconduire le bail, tandis que le colocataire **B** préférera continuer d'habiter seul le logement. Dans un tel cas, le bail sera reconduit seulement à l'égard du colocataire B qui assumera dorénavant seul toutes les obligations du bail, y compris le paiement du loyer.

Le droit de céder le bail ou de sous-louer

En principe, rien dans la loi n'interdit à un colocataire de sous-louer sa part indivise² ou de céder ses droits indivis dans le bail. Cependant, même si le propriétaire est favorable à la cession ou à la sous-location, le fait de vivre en colocation peut limiter le droit du colocataire qui a l'intention de quitter, d'imposer à celui qui reste, une autre personne qu'il ne connaît pas ou avec qui il ne veut pas cohabiter. Néanmoins, le colocataire qui désire céder ou sous-louer sa part, devrait transmettre à la fois au propriétaire et au colocataire restant une copie de l'avis de cession ou de sous-location et obtenir leur consentement à l'acte envisagé.

Dans l'une ou l'autre des situations que l'on vient de décrire, le colocataire restant peut exercer son droit de refus; il doit cependant agir de bonne foi et non d'une manière excessive et déraisonnable ou dans l'unique but de nuire au colocataire partant.

Advenant un refus jugé abusif du propriétaire ou du colocataire restant, le colocataire partant peut demander à la Régie de se prononcer sur son droit de céder ou de sous-louer.

Quelques conseils pratiques

Pour mieux se protéger, les colocataires seraient bien avisés de conclure – par

écrit – une convention de colocation où ils régleront les aspects pratiques de la cohabitation, tels : propriété et usage des meubles, assurance-responsabilité, droit à la cession ou sous-location et leurs modalités, jouissance du logement, jouissance exclusive de pièces comme une chambre à coucher, partage de tâches, répartition du loyer (exemple : 60% - 40%) et des autres coûts, tels chauffage, électricité, téléphone, câblodistribution.

Par ailleurs, le locataire qui, dans ses relations contractuelles avec le propriétaire, pose seul un acte (exemple : donner un avis de non-reconduction pour sa part du bail) devrait en aviser aussitôt son colocataire afin que ce dernier ne soit pas pris par surprise par un acte posé à son insu.

ADRESSE DU SITE INTERNET DE LA RÉGIE DU LOGEMENT
<http://www.rdl.gouv.qc.ca>

COMMENT NOUS JOINDRE
PAR TÉLÉPHONE

Du lundi au vendredi
de 8 h 30 à 16 h 30

Régions de Montréal, Laval et Longueuil :
514 873-BAIL (2245) *

Autres régions :
1 800 683-BAIL (2245) *

* **Service de renseignements automatisé offert 24 heures sur 24.**

Afin de faciliter l'entretien téléphonique, réunissez d'abord tous les documents utiles.

La Régie du logement relève de la ministre des Affaires municipales et des Régions.

FI-220 (05-12)

² Posséder une part indivise d'un logement signifie avoir des droits dans tout le logement et les partager avec d'autres personnes, sans que des parties spécifiques du logement soient attribuées à un colocataire en particulier.