



Colocation

En général

On appelle la colocation la situation où il y a deux personnes ou plus qui signent le bail. Tous les droits et obligations qui s'appliquent à la location régulière s'appliquent à la colocation. Les colocataires s'engagent donc dans une relation juridique à la fois entre eux et avec un propriétaire commun.

Il est recommandé aux colocataires de conclure une ENTENTE incluant les modalités de paiement du loyer et des autres dépenses, le partage des tâches ménagères, l'usage du mobilier, l'utilisation des espaces communs et privés, les modalités en cas de cession de bail, etc.

Types de colocation

Il existe deux types de colocation: à obligations conjointes (art.1518 C.c.Q.) et à obligations solidaires (art.1523 C.c.Q.). Si le bail n'a aucune mention concernant le type de colocation, c'est un bail à obligation conjointe (art.1525 C.c.Q.). Comme le montre ce tableau, le type de colocation prend toute son importance dans le paiement du loyer.

LA RESPONSABILITÉ CONJOINTE	LA RESPONSABILITÉ SOLIDAIRE
Loyer total de 500\$ Vous payez 250\$ Votre colocataire paye 250\$	Loyer total de 500\$ Vous payez 250\$ Votre colocataire paye 250\$
Votre colocataire doit 3 mois de loyer (donc 750\$)	Votre colocataire doit 3 mois de loyer (donc 750\$)
Votre propriétaire pourra poursuivre seulement votre colocataire pour les 750\$ en retard	Votre propriétaire pourra poursuivre, soit votre colocataire, soit vous, soit les deux pour les 750\$ en retard

Pour éviter l'expulsion, les colocataires qui ont versé leur part à temps peuvent payer la part du colocataire fautif. Ils doivent ensuite tenter de récupérer auprès de ce dernier l'argent qu'il doit. Lorsqu'un locataire éprouve des difficultés avec un de ses colocataires, il peut s'adresser au tribunal.

Les avis

Le propriétaire doit envoyer séparément à tous les colocataires un avis de renouvellement ou de modification de bail. Chaque colocataire est responsable de répondre à cet avis. Si un seul des colocataires avise son propriétaire de son intention de quitter à la fin du bail, les autres colocataires seront tenus responsables du nouveau loyer. De plus, la personne qui décide de quitter doit en aviser ses colocataires. Chaque colocataire peut décider de contester à lui seul l'augmentation de loyer devant le tribunal. Il n'est pas tenu d'obtenir l'accord des autres. La décision du tribunal s'appliquera à tous les colocataires.

ATTENTION

Rien n'interdit à un colocataire de sous-louer ou de céder sa part du bail, mais il doit envoyer un avis écrit à son propriétaire et à ses colocataires pour les informer. L'avis doit indiquer le nom, l'adresse de la personne à qui il veut sous-louer ou céder son bail ainsi que la date prévue pour cette sous-location ou cession. Le ou les colocataire(s) et le propriétaire ont le droit de refuser la cession ou la sous-location du logement seulement s'ils ont un motif sérieux.





Joint tenancy / roommates

In general

Joint tenancy is when there are two or more people signing the lease. All rights and obligations that apply to single tenants apply to joint tenants (roommates). The roommates therefore enter into a legal relationship both among themselves and with a common landlord.

It is recommended for the tenants to conclude an AGREEMENT including the terms of payment of rent and other expenses, the sharing of household chores, the use of furniture, the use of common and private spaces, the terms in the event of lease a transfer, etc. .

Types of joint tenancy

There are two types of joint tenancy: of joint obligations (article 1518 C.C.Q.) and of solidary obligations (article 1523 C.C.Q.). If the lease does not mention the type, it is a joint obligation lease (article 1525 C.C.Q.). As this table shows, the type of obligation is very important when it comes to the payment of rent.

JOINT OBLIGATIONS	SOLIDARY OBLIGATIONS
Total rent is 500\$ You pay 250\$ Your roommate pays 250\$	Total rent is 500\$ You pay 250\$ Your roommate pays 250\$
Your roommate owes 3 months of rent (so 750\$)	Your roommate owes 3 months of rent (so 750\$)
Your landlord can only sue your roommate for the late 750\$	Your landlord can sue either you, your roommate, or both for the late 750\$

To avoid eviction, roommates who have paid their share on time can pay the offending roommate's share. They must then attempt to recover the money he owes from him. When a tenant has difficulties with one of their roommates, they can go to court.

Notices

The landlord must send a notice of renewal or modification of the lease to all roommates separately. Each roommate is responsible for responding to this notice. If only one of the roommates notifies their landlord of their intention to move out at the end of the lease, the other roommates will be held responsible for the new rent. In addition, the person who decides to leave must notify their roommates. Each roommate can decide to challenge the rent increase on their own in court. They is not required to obtain the agreement of the others. The court's decision will apply to all roommates.

ATTENTION

Nothing prevents a roommate from subletting or assigning their share of the lease, but they must send a written notice to their landlord and roommates to let them know. The notice must indicate the name and address of the person to whom they want to sublet or assign their lease as well as the date scheduled for this sublet or assignment. The roommate(s) and the landlord have the right to refuse the assignment or subletting of the accommodation only if they have a serious reason.

