

François Lapointe

Avocat

(450) 332-7836

LA COLOCATION DE LOGEMENT

Par François Lapointe, LL.B. & B.A.A., le 11 novembre 2009

MISE EN CONTEXTE

La colocation de logement peut-être plutôt complexe au niveau juridique, car la loi et les décisions judiciaires ne sont pas très exhaustives à ce sujet. Pourtant, la colocation est chose commune.

Il faut d'abord distinguer les colocataires qui sont ceux qui figurent sur le bail de logement; de ceux qui sont de simples occupants et qui n'y figurent donc pas. En signant le bail (qui peut aussi être verbal), les colocataires forment une relation contractuelle entre eux et le propriétaire du logement; tandis que les occupants n'ont de relations contractuelles qu'avec les locataires. Évidemment, les occupants ont des obligations civiles envers le propriétaire et les voisins - tout comme c'est d'ailleurs le cas des locataires. Cependant, le propriétaire ne peut exiger des occupants de payer le loyer à la place des locataires, étant donné qu'ils ne sont pas des parties au bail.

LE PAIEMENT DU LOYER

En règle générale, chaque colocataire n'est tenu de payer que sa part du loyer au propriétaire et non celle de leurs colocs. Cependant, le bail peut prévoir que chacun des colocataires puisse être obligé de payer la totalité du loyer pour les autres. Dans ce dernier cas, il faut que le bail prévienne expressément par écrit que l'obligation de payer des colocataires est « solidaire ». Soulignons toutefois que l'obligation des colocataires mariés ou unis civilement (mais non les conjoints de fait) est automatiquement solidaire pour la totalité du loyer.

Ainsi, dans le cas où un propriétaire n'aurait pas prévu la solidarité et qu'un des colocataires ferait défaut de payer sa part : il est vrai qu'il ne peut forcer les autres colocataires à lui payer le loyer en entier, car son recours ne peut être dirigé qu'envers la personne en défaut. Néanmoins, cela n'empêcherait pas le propriétaire de s'adresser à la Régie du logement afin de faire expulser tous les colocataires du logement, étant donné qu'il a le droit de recevoir l'entièreté du loyer convenu dans le bail.

Cette situation se produit généralement lorsqu'un colocataire quitte le logement sans payer. Les colocataires restants qui désirent éviter l'expulsion doivent donc payer en lieu et place de celui qui a fait défaut. Il faut toutefois faire attention à la manière dont les colocataires restants paieront le propriétaire, afin d'être en mesure de récupérer leur argent. En effet, une récente décision de la Cour du Québec (qui agit en appel des décisions de la Régie du logement) a confirmé qu'un colocataire ne pouvait réclamer la part de loyer qu'il a payé en lieu et place de sa colocataire qui avait quitté le logement. La Cour a dit que le colocataire n'était pas automatiquement subrogé dans les droits du propriétaire par l'effet de la loi. Ainsi, afin d'éviter cette situation, il serait prudent que le colocataire qui paie pour un autre fasse signer le propriétaire à l'effet que ce dernier le subroge dans son droit d'exiger la part de loyer de celui qui est en défaut, et ce, en même temps et à chaque mois qu'il effectue ce paiement (voir l'article 1654 du *Code civil du Québec*).

LA RECONDUCTION DU BAIL

Chacun des colocataires a droit au maintien des lieux et donc à la reconduction du bail. Le bail n'est alors reconduit qu'avec les locataires qui le désirent; tandis qu'il s'éteint à l'égard de ceux qui ont décidé de ne pas le reconduire. Les locataires restants seront alors tenus de payer la totalité du loyer. Notons que le propriétaire devrait adresser ses avis (tels que d'augmentation de loyer) à chacun des colocataires; tout comme chacun des colocataires a la responsabilité d'adresser au propriétaire son propre avis de non-reconduction de bail.

Déclaration de non-responsabilité - Les présentes capsules juridiques ne doivent pas être considérées comme étant des conseils juridiques s'appliquant à des cas particuliers. Il est toujours préférable de consulter un professionnel du droit tel un avocat pour lui exposer sa situation avant de prendre des décisions qui peuvent avoir un impact juridique. Ainsi, nous déclinons toute responsabilité de l'utilisation qui peut être faite des présents textes.