

# CONVENTION entre COLOCATAIRES



*La présente convention s'adresse aux colocataires qui ont signé un bail avec un propriétaire (locateur).*

**E**lle ne remplace pas le bail entre le propriétaire et les colocataires. Elle complète le bail afin de régir les relations entre les colocataires quant à l'utilisation du logement.

Malgré l'entrée en vigueur, le 1er janvier 1994, du *Code civil du Québec*, introduisant de nouvelles règles de droit, certaines questions relatives à la colocation n'ont pas trouvé de réponse définitive. La présente convention ne prétend pas régler tous les litiges pouvant exister. Elle tente plutôt d'en prévenir le plus grand nombre possible.

Il est conseillé aux colocataires de tenter de négocier et de régler eux-mêmes leurs problèmes. En cas de litige, ils peuvent se renseigner sur leurs droits et obligations à la Régie du logement ou au bureau d'aide juridique le plus proche.

Les ententes prévues à la présente convention peuvent être verbales ou écrites. Il est cependant conseillé d'avoir des ententes écrites compte tenu des nombreuses difficultés à prouver les ententes verbales. Les colocataires peuvent même spécifier sur la convention que les ententes doivent être écrites.

Sauf dans de rares cas, les avis au propriétaire doivent être écrits (art. 1898 C.C.Q.).

Les colocataires peuvent modifier certaines clauses de la présente convention. Cependant, il est impossible, même par une clause de la convention, d'aller à l'encontre des dispositions impératives des lois applicables en matière de logement. Les colocataires doivent aussi respecter les droits fondamentaux reconnus par la *Charte des droits et libertés de la personne du Québec*.

S'il manque d'espace sur le document, on peut utiliser des annexes. Chaque colocataire devrait conserver une copie de la convention, des annexes et du bail.

Distribué par:



Service de l'information  
Commission des services juridiques  
C.P. 123, Succ. Desjardins, Montréal (Québec) H5B 1B3  
Tél.: (514) 873-3562

Février 1995



# COMMENTAIRES

## CLAUSES:

**A)** Cette clause a pour objet d'obliger chaque colocataire à assumer la responsabilité de son propre bail. Il s'agit de conserver, pour chaque colocataire, son droit au maintien dans les lieux consacré par la loi et la jurisprudence.

**B)** Cette section décrit le mécanisme de changement lorsqu'il y a départ avant terme d'un colocataire. Elle prévoit à la fois le droit d'un colocataire de se faire remplacer et le droit des autres colocataires d'avoir un certain contrôle.

La cession de bail ou la sous-location partielle doit être approuvée par le propriétaire, qui ne peut refuser s'il n'a pas de motif sérieux. S'il refuse, le propriétaire doit aviser le locataire des motifs de son refus dans les 15 jours de la réception de l'avis. Sinon, il est réputé y avoir consenti.

Le colocataire qui cède son bail abandonne tous ses droits et transfère toutes ses obligations au nouveau colocataire. Celui qui sous-loue sa part s'engage envers le sous-locataire partiel mais il n'est pas libéré de ses obligations à l'égard du propriétaire et des autres colocataires. En outre, il doit les aviser en cas de non-reconduction du bail. La sous-location partielle se termine au plus tard lorsque le bail du colocataire prend fin.

Il est recommandé de prendre connaissance des mentions obligatoires relatives à la cession de bail et à la sous-location d'un logement contenues au bail conclu avec le propriétaire.

**C)** La convention expose les principes généraux du droit égal au logement et du respect de la partie assignée à chacun. Il faut concilier l'obligation de partager le logement et le droit à la vie privée. Cette section rappelle que le partage d'un logement entraîne des limites aux droits des colocataires.

L'accès à des personnes invitées est permis à condition de respecter les droits des autres colocataires. De plus, il n'est pas permis d'autoriser une personne qui n'est pas colocataire à résider dans le logement. Un tel comportement se fait généralement au détriment des autres colocataires qui payent leur juste part du loyer et qui ont droit à la jouissance des lieux prévue au départ.

**D)** Cette clause départage les responsabilités entre colocataires. Dans certains cas, tous les colocataires peuvent être tenus solidairement responsables envers le propriétaire des dommages causés par l'un d'eux.

**E)** Il est recommandé d'insérer dans la convention une clause d'assurance-incendie et responsabilité. Il est important d'obtenir et de maintenir une telle assurance. En effet, plusieurs personnes ignorent, par exemple, qu'en cas de feu causé par leur faute, ils peuvent être tenus responsables des dommages causés à tout l'édifice. Une telle clause pourrait simplement prévoir que *«chaque colocataire convient de prendre une assurance-incendie et responsabilité suffisante pour lui-même ou de partager le coût d'une assurance commune»*.

**F)** Cette clause a notamment pour objet de protéger les droits d'un colocataire qui a un problème particulier concernant sa partie assignée du logement.

**G)** Les colocataires doivent indiquer leur part respective de loyer (ex.: 1/3 chacun; 50% chacun). Leur part peut être inégale si l'un des colocataires occupe, par exemple, une partie assignée beaucoup plus grande.

**H)** Cette clause consacre le droit des colocataires à demander la résiliation de la convention.

La résiliation de la convention ne signifie pas nécessairement que le colocataire fautif est dégagé de toutes ses obligations vis-à-vis le propriétaire et les autres colocataires.

Cette clause a pour but de permettre aux colocataires de se débarrasser rapidement d'un colocataire gênant qui ne paie pas son loyer ou qui importune les autres par sa conduite.

**I)** Le droit au maintien dans les lieux est un droit personnel qui doit être exercé individuellement.

Les colocataires peuvent s'entendre pour prendre les autres décisions à la majorité, à l'unanimité ou d'une autre façon (ex.: 4/5). Ces décisions doivent se prendre dans le respect des droits des autres colocataires, des dispositions impératives de la loi en matière de logement et dans le respect des droits fondamentaux reconnus par la *Charte des droits et libertés de la personne* du Québec.

Si les colocataires prennent leurs décisions autrement qu'à la majorité, il est préférable que chacun appose ses initiales à côté de l'option choisie.

**J)** Le partage des meubles peut susciter des conflits au moment du départ des colocataires, surtout lorsqu'il s'agit d'un couple. Il est donc suggéré que les colocataires fassent une liste des meubles qui leur appartiennent. Cette liste peut être mise à jour de temps à autre, s'il y a lieu.

Les colocataires doivent comprendre qu'ils ont l'obligation d'enlever leurs meubles et effets personnels lorsqu'ils quittent les lieux afin de ne pas nuire à ceux qui restent.

**K)** La convention peut prévoir d'autres conditions que celles stipulées précédemment. Les conditions supplémentaires pourront être décrites dans l'espace prévu ou dans une annexe. Parmi les conditions supplémentaires, les colocataires peuvent prévoir qui devra payer les dépenses relatives au logement et dans quelle proportion (ex.: téléphone, électricité). Ils peuvent aussi prévoir le paiement d'un intérêt raisonnable sur les sommes payées en retard.

## CONVENTION *entre* COLOCATAIRES RELATIVE AU BAIL D'UN LOGEMENT

ADRESSE DU LOGEMENT LOUÉ: \_\_\_\_\_

ENTRE:

_____	_____	_____
Nom	Nom	Nom
_____	_____	_____
Adresse	Adresse	Adresse
_____	_____	_____
_____	_____	_____
Téléphone	Téléphone	Téléphone

Ci-après désignés "**les colocataires**"

### A) DURÉE

À défaut d'entente à l'effet contraire, la présente convention prendra fin à la date prévue au bail. Elle sera renouvelée pour la durée de la reconduction du bail.

Chaque colocataire a la responsabilité d'aviser le propriétaire, dans les délais et la forme prévus par la loi, de la non-reconduction du bail en ce qui le concerne; il devra au préalable, en aviser les autres colocataires.

### B) CESSION OU SOUS-LOCATION

Un colocataire qui désire quitter le logement avant terme a le droit de céder ou sous-louer sa part. Il devra alors soumettre pour approbation le choix du nouveau colocataire aux autres colocataires qui ne pourront refuser sans motif sérieux. Ils seront présumés l'avoir accepté à défaut de donner une réponse dans un délai de 15 jours.

Cette cession ou cette sous-location est aussi soumise à l'approbation du propriétaire dans les délais et la forme prévus par la loi.

### C) JOUISSANCE DU LOGEMENT

Les parties s'engagent à respecter les conditions du bail conclu avec le propriétaire.

Les colocataires ont les mêmes droits de jouissance des espaces communs du logement et auront une jouissance exclusive de la partie qui leur est assignée.

Seuls les colocataires peuvent résider dans le logement.

Les colocataires et les personnes à qui ils permettent l'accès du logement doivent se conduire de façon à ne pas troubler la jouissance normale des autres colocataires.

### D) RESPONSABILITÉ

Dans les limites prévues par la loi, chaque colocataire est responsable des dommages et des troubles causés par sa faute ou par celle des personnes à qui il permet l'accès au logement. Il s'engage à rembourser les autres colocataires de tous les dommages qu'ils devront assumer par sa faute.

### E) ASSURANCE

Clause: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## **F) LES RECOURS VIS-À-VIS LE PROPRIÉTAIRE**

Les colocataires s'engagent à prendre les recours appropriés contre le propriétaire pour faire valoir leurs droits, y incluant la perte de jouissance d'une partie commune du logement ou celle d'une partie assignée à un seul des colocataires.

## **G) LOYER**

Les colocataires s'engagent à payer le premier de chaque mois leur part respective de loyer, soit \_\_\_\_\_

## **H) LES RECOURS ENTRE COLOCATAIRES**

Advenant le non-paiement de sa part de loyer par l'un des colocataires, les autres colocataires pourront s'adresser au tribunal compétent pour réclamer la part de loyer qu'ils ont dû payer à sa place ainsi que les intérêts et les frais s'y rapportant.

Un retard de plus de 3 semaines dans le paiement de sa part du loyer permettra aux autres colocataires de demander la résiliation de la présente convention et une indemnité pour les dommages subis.

Les colocataires pourront également demander au tribunal une indemnité pour le préjudice causé par un colocataire en cas de non-respect de la présente convention ou du bail original ou pour les motifs prévus par la loi. Ils pourront également demander la résiliation de la présente convention en cas de préjudice sérieux.

En cas de résiliation de la convention, le colocataire fautif devra quitter les lieux.

## **I) DÉCISIONS**

La décision de reconduire ou non le bail est prise individuellement par chaque colocataire.

Les autres décisions devront être prises à la majorité, à moins que les colocataires ne conviennent de les prendre de la façon suivante:

unanimité  autre: \_\_\_\_\_

## **J) MEUBLES**

Les parties conviennent d'identifier en annexe de la présente convention les meubles fournis par chaque colocataire et ce, afin de faciliter ultérieurement le partage. Elles devront aussi indiquer le nom du propriétaire de ces meubles.

À moins de stipulation contraire à la présente convention, le colocataire qui quitte prématurément le logement doit enlever ses meubles et effets personnels. À défaut, les colocataires pourront en disposer de la façon prévue par la loi en plus de réclamer une indemnité pour les dommages subis.

## **K) CLAUSES SUPPLÉMENTAIRES**

Les colocataires conviennent en outre: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## **DATE ET SIGNATURES DE LA CONVENTION**

Entente signée à \_\_\_\_\_ ce \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_