

Foire aux questions

Est-ce que je deviens responsable de payer à 100% si mon colocataire quitte avant la fin du bail?

Tout dépend de ce qui est indiqué au bail :

- **Obligation CONJOINTE** (il n'y a pas de clause particulière au bail) : Nous sommes responsables de notre part, point.
Par ex. : 2 colocataires qui ont un loyer de 600\$, chacun est responsable de 300\$/chacun.
- **Obligation SOLIDAIRE** (il y a une clause spécifique au bail) : Chacun est responsable de payer la totalité du loyer, si l'autre ne paie pas.

Combien de mois de préavis dois-je donner à mon colocataire si je veux quitter un logement? Et au propriétaire?

Tout dépend du bail que j'ai signé et de mon statut de locataire.

- 1- Si j'ai signé un bail, que la date de fin approche et que je ne veux pas renouveler : il s'agit d'un avis de non-reconduction (ou non-renouvellement).
Selon la durée du bail le délai à donner avant de quitter est différent :
 - 12 mois et plus : je dois aviser 3 mois avant la date de fin du bail
 - 12 mois et moins (ou à durée indéterminée) : 1 mois avant
- 2- Si je veux quitter en cours de route ET que j'ai un bail, je peux :
 - Sous-louer (trouver une personne pour prendre ma place, même temporairement, tout en restant responsable du logement)
 - Céder le bail (me dégager définitivement de mes responsabilités liées à ce logement)

La sous-location ne nous libère pas de nos obligations. Si le logement est abîmé après mon départ, je peux être tenu responsable par le propriétaire et mes anciens colocataires. Si le propriétaire refuse de faire des travaux, le sous-locataire peut avoir des recours contre moi. **En cédant un logement, je me dégage des responsabilités du logement, mais je ne peux plus y revenir par la suite. Le contrat (bail) est définitivement terminé.**

- 3- Dans le cas où je suis chambreur (mon nom n'apparaît pas au bail), il est important de revenir au **contrat de colocation** avec le locataire. On suggère souvent d'y inclure une clause de résiliation, (par ex. : 2 semaines de préavis, sans autre obligation de part et d'autre)

Qu'en est-il au sujet de l'assurance-habitation en colocation?

D'abord, il n'y a aucune obligation légale vous obligeant à avoir une assurance-habitation. Évidemment, votre propriétaire peut vous obliger à avoir une assurance-habitation. En plus de protéger vos biens contre le vol et les incendies, une assurance-habitation comprend aussi une assurance-responsabilité au cas où vous seriez responsable d'un dommage à l'immeuble ou aux autres locataires.

Si vous avez un colocataire, il est recommandé d'aviser votre assureur qu'une autre personne vit avec vous. De cette façon, celle-ci sera pleinement protégée pour ses biens ou si elle causait des dommages.

Quelles sont les différences entre un contrat de colocataire et un bail?

Le **bail** est le contrat entre le locataire et le propriétaire et le/les locataires.

Le **contrat de colocation** définit les relations entre les locataires et détermine les lignes de conduite à prendre s'il y a des litiges entre les locataires.

Le contrat de colocation est un contrat signé par les locataires. Il est donc valable au niveau du Tribunal administratif du logement. **Le bail entre le locataire principal et le propriétaire prévaut sur la convention entre colocataires pour le paiement du loyer.**

Il y a trois façons de rédiger un bail de colocation:

- 1- Bail unique avec tous les locataires
- 2- Autant de baux qu'il y a de locataires
- 3- Bail avec un locataire principale et signer plusieurs contrats de sous-location.

Informations complémentaires

Le locataire ou les locataires inscrits au bail sont les seuls responsables par rapport au propriétaire. Le locataire principal ne peut sous-louer une chambre de son logement au-delà de la date de fin du bail. Il doit s'assurer de bien transmettre cette information à ces sous-locataires afin d'éviter les désagréments possibles pour ceux-ci.

Faire la distinction entre colocataire et occupant.

Un **occupant** occupe les lieux avec un ou plusieurs locataires mais sans avoir contracté un bail avec le propriétaire.

Un **colocataire** est un locataire qui loue un logement, par bail écrit ou verbal, avec un ou plusieurs autres locataires. Ils sont liés de manières juridiques entre eux par le bail.

Pourquoi déclarer son colocataire ou son occupant?

-Tout simplement par entente de bon principe, il est toujours mieux d'aviser son propriétaire de la présence d'un nouveau colocataire.

-Afin, de régulariser la situation et permettre à chacun de recevoir les déductions fiscales qu'ils ont droit (Relevé 31, Crédit impôt pour la solidarité).

-Afin, d'assurer rapidement la sécurité sur les lieux dans les situations d'urgence.

-Pour se prémunir en cas de litige ou de dommages à une personne ou à un bien physique.

-Une situation claire et toujours plus favorable à défendre devant les tribunaux et montre aussi la bonne foi des gens impliqués.

- Si, vous êtes propriétaire, il est préférable de déclarer vos revenus de location afin d'ainsi éviter des recours fiscaux contre vous.

Des conflits avec votre propriétaire ou votre colocataire?

La médiation citoyenne peut vous être utile dans une situation conflictuelle avec votre propriétaire ou un colocataire. Elle est employée dans la plupart des conflits présents dans la société. Cependant, les sujets suivants ne peuvent être traités par la voie citoyenne : les droits de la famille, les divorces, la garde des enfants.

Comment cela fonctionne-t-il?

Le rôle des médiateurs est d'être impartial et de traiter la problématique en attendant les deux parties. Si les gens sont intéressés et démontrent qu'ils ont envie de régler la situation une préparation serait faite afin que les deux parties puissent se rencontrer et exposer leurs avis respectifs. Tout au long du processus une équipe de médiateurs assistera les personnes dans leur démarche.

En résumé, la médiation permet de mieux comprendre les divergences d'opinion et de trouver les meilleurs points de rencontre en soi et l'autre afin de conclure la situation de manière positive.

Vous pouvez rejoindre le service Équijustice Richelieu Yamaska au 450-773-8940.