



Légalité de différents points de ma location.

Par Fab42

Bonjour,

Je vous consulte pour avoir un avis sur la légalité de différents points de ma location.

Je loue un appartement situé dans une ancienne maison coupée en 4 logements par le propriétaire (la location est effectuée via une agence de location). Sur la même parcelle le propriétaire a ensuite construit un second bâtiment pour ajouter 4 nouveaux logements.

A notre surprise le propriétaire a aménagé le sous-sol pour le louer.

En 2016 j'ai alerté l'agence de location qu'un 5ème locataire était présent dans notre bâtiment et qu'il était nécessaire de diviser toutes les charges en 5 et non 4, la location a cessé peu de temps après.

Après la construction du second bâtiment les charges sont maintenant divisées en 8 (4+4), cette location au sous-sol n'apparaît plus dans la division des charges.

Depuis plus d'un an le sous-sol est à nouveau loué en étant très mal isolé (bruits + odeurs de fumée).

L'agence a été alertée, mais sans que ceci ne change.

Le propriétaire peut-il à sa guise changer le nombre de logements ?

Est-il en droit de louer le sous sol ? (semi enterré avec environ 50cm qui dépassent en surface et une "fenêtre" d'environ 20*50cm)

L'entretien des parties communes (ménage + entretien de la pelouse) est réalisé par la femme du propriétaire (et parfois son fils), et est facturé par une société de construction de maisons individuelles.

Les charges de ménage augmentent d'année en année sans raison (+400? à +500? tous les ans, environ +10%).

Les parties communes sont limitées à quelques m² et rien n'explique ces augmentations, d'autant plus que le ménage est très peu réalisé.

Le propriétaire a monté une SCI pour la location, mais c'est la même personne gère les 2 entreprises (SCI de construction qui fait le ménage, et la SCI de location).

Le propriétaire a-t-il le droit de s'auto facturer ces services de nettoyage entre les 2 sociétés ?, ou est-on en droit de demander des devis d'autres sociétés ?

Comment est-il possible qu'une société de construction de maisons puisse facturer les ménages ? Est-ce qu'il ne s'agit pas d'un dépassement de l'objet social ? Si c'est le cas est-on en droit de demander remboursement des frais indument payés ?

Le propriétaire a installé une caméra qui filme les parties communes, avec une vue directe sur mon logement (et sans aucune signalisation). Comment s'assurer qu'il respecte bien notre vie privée ? (ce dont je doute fortement)

Et enfin dernier point : en plus de la cour et du parking au rdc du bâtiment le plus récent que le propriétaire se réserve pour ses véhicules, il se réserve une partie de la parcelle pour son jardin (séparée des parties communes par un portail).

Comment être certain qu'il ne fasse payer que le nécessaire aux parties communes, et non à son usage personnel ? (portail électrique de son garage, eau pour l'arrosage de son jardin, ?)

Alors que les charges devraient être divisées en 10 (8 locataires « officiels » + 1 locataire au sous sol + le propriétaire), elles sont uniquement divisées en 8.

L'agence a été alertée pour les différents points présentés ci-dessous, mais sans effet.

Pouvez-vous m'indiquer comment faire valoir mes droits pour cette location ?

Merci d'avance pour vos conseils,
Bien cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est un festival ! Vous avez matière à plusieurs contestations...

Un sous-sol n'est pas un logement décent, donc ne peut pas être loué en résidence principale (loi de 89). Par contre en saisonnier ce n'est pas illégal.

logement décent :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042[ur
l]

sous-sol :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F24611]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F24611
[url]

La répartition des charges doit être clairement précisée lors de la régularisation annuelle. Vous êtes en droit d'exiger tous les justificatifs.

Lisez cet article 23 :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806687/2022-07-22/]https://www.legifrance.gouv.fr/lo
da/article_lc/LEGIARTI000028806687/2022-07-22/[url]

Les "magouilles" de factures entre sociétés ne vous concernent pas... sauf si ces factures démontrent des montants excessifs par rapport à la nature des prestations.

Ensuite une société de BTP ne peut pas facturer du ménage...

La caméra est totalement illégale. Vous pouvez porter plainte à la CNIL pour violation de la vie privée.

[url=https://www.cnil.fr/fr/la-videosurveillance-videoprotection-dans-les-immeubles-dhabitation]https://www.cnil.fr/fr/la-vid
eosurveillance-videoprotection-dans-les-immeubles-dhabitation[/url]

[url=https://www.cnil.fr/fr/contacter-la-cnil-standard-et-permanences-telephoniques]https://www.cnil.fr/fr/contacter-la-cnil-
standard-et-permanences-telephoniques[/url]

L'agence a été alertée

De quelle manière ? Vous devriez lui adresser un courrier RAR pour récapituler vos réclamations, et envoyez aussi la même au nom de la SCI, puisqu'en cas d'assignation c'est bien le bailleur qui devra se présenter au tribunal; l'agence n'étant qu'un prestataire.

Par yapasdequoi

PS : Contactez l'ADIL qui pourra aussi vous conseiller utilement et vous aider à rédiger votre courrier.

Par Fab42

Merci pour les retours !

J'en ai discuté avec l'agence par téléphone, mais effectivement je suis en train de rédiger un courrier.

"Les "magouilles" de factures entre sociétés ne vous concernent pas... sauf si ces factures démontrent des montants excessifs par rapport à la nature des prestations."

Justement, à partir de quand considérer que c'est abusif ? Est-ce qu'il existe des barèmes ?

4800€/an ca me semble abusif pour sortir/rentrer les poubelles, quelques m² de ménage dans un couloir, et la tonte d'une pelouse d'environ 20m².

"Ensuite une société de BTP ne peut pas facturer du ménage..."

Du coup je suis en droit de demander un remboursement ?

Par yapasdequoi

Vous pouvez contester ces factures. Toutefois c'est un juge qui pourra déterminer si elles sont légales ou pas. En attendant, vous devez demander à consulter tous les justificatifs et la répartition conformément à l'article 23.

Par yapasdequoi

Attention : La prescription en location est de 3 ans. Vous ne pouvez pas contester des charges plus anciennes.

Par AGeorges

Bonjour Fab,

Vous êtes en mono-propriété.

Sous ce statut, le propriétaire est assez libre de ses décisions. Cependant, des règles existent tout de même. Quelques compléments par rapport à ce qui a déjà été dit :

Il faut déjà consulter votre bail, par exemple sur la définition des parties communes. En principe, je ne vois pas bien comment un second immeuble peut intervenir dans vos charges. Surtout que si elles sont divisées désormais par 8, elles incluent les dépenses de l'autre immeuble qui ne vous concernent pas.

Ensuite, vous n'avez pas dit comment vos charges étaient gérées, sachant qu'il y aurait deux systèmes. Le premier est un montant de charges fixes comprenant tout, révisable seulement annuellement, Le second est une provision qui requiert un compte annuel de régularisation. Dans le second cas, une augmentation annuelle n'est possible que s'il est démontré que les charges réelles de l'année qui précèdent ont été supérieures aux provisions.

Par yapasdequoi

Il faut lire attentivement l'article 23 déjà cité.

Par AGeorges

Hello Fab,

Justement, à partir de quand considérer que c'est abusif ? Est-ce qu'il existe des barèmes ? 4800€/an ca me semble abusif pour sortir/rentrer les poubelles, quelques m² de ménage dans un couloir, et la tonte d'une pelouse d'environ 20m².

Vous avez au moins deux sources de vérification possibles. La première, un peu complexe, serait de regarder les conditions très organisées de rémunérations de gardiens dans chacune de leurs tâches (système basé sur des UV). Pour utiliser ce système, les données doivent être disponible sur le net, vous êtes donc indépendant pour faire le calcul.

La second, de nature plus simple, est de recenser les tâches d'entretien et de manipulation (gestion des bacs poubelles) et de demander deux ou trois devis mensuels/annuels à quelques-unes des innombrables sociétés de techniciens de surface.

Comme l'a rappelé YPDQ, n'oubliez pas la base. Les charges ne sont qu'un système de remboursement de frais réels pour le propriétaire. Ce ne peut pas être une source de bénéfices.