



Collocation, révision des charges sans clause révision et IRL bare

Par Xavier36

Bonjour à tous,

Je suis en collocation avec 2 autres personnes, chacun possède un contrat pour un total de 350? (ma chambre) avec utilisation des pièces communes. Les autres chambres sont à un autre prix.

- La clause de révision des charges et IRL est barrée sur le contrat.
- La date anniversaire de mai est passée
- Le propriétaire prend en charge depuis mon début de location, l'électricité, internet, l'eau chaude, le gaz, etc.

Il ne m'a pas été spécifié à mon arrivée que ces dépenses allaient être en plus ou rajoutée en cours de bail, le loyer total de 350?. Que j'avais l'obligation de prendre des contrats pour diverses choses (eau droiden elec, etc.).

Le propriétaire nous a donné congé en envoyant un document par mail ou il souhaite reprendre le logement à son compte.

Un des autres arrivant récent pour quelques mois, me dit que le propriétaire souhaite ensuite louer à une famille une fois tout le monde parti (qui vérifiera).

Celui-ci souhaitait nous augmenter le loyer pour le mois prochain, mais cela n'est pas possible en cours de bail d'après ce que j'ai eu comme informations. D'après lui, il s'est mal exprimé.

Le chauffage de l'appartement dysfonctionne est aucune réparation n'a été faire depuis l'hiver dernier (inversement de branchement de radiateur), ce qui pour conséquence de stopper la circulation d'eau chaude (dernière chambre en bout de ligne froide l'hiver). ça marche mal. La norme de la prise pour la salle d'eau n'est pas forcément respectée (distance avec eau). Les meubles présents dans l'appartement sont détérioré, mais cela devait être changé.

Lors des périodes creuses (quelques mois ou semaines), le propriétaire loue via AirBnb.

Le propriétaire souhaite nous voir pour que l'on prenne à notre nom les différents contrats pour payer directement les charges.

Ma question, du fait que le contrat de location n'a pas de clause de révision des charges diverses spécifiées (barrée) et que c'est une collocation avec des gens qui se succèdent, est ce pas d'office un prix de loyer au forfait (tout compris) ? Vu les circonstance à l'il de la légitimité pour cela ?

Merci pour vos retour.

Je dois le voir durant la semaine prochaine.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre bailleur semble avoir des notions approximatives de la gestion locative ...

Le bail ainsi que chaque quittance mensuelle doit préciser séparément :

- le montant du loyer qui peut être révisable ou pas.
- le mode de récupération des charges : est-ce un forfait ou une provision ?

Si c'est un montant "tout compris", vous pouvez considérer que les charges sont forfaitaires.

Si le bailleur veut vous imposer de nouveaux contrats individuels, il faut en échange réclamer une baisse du forfait de charges.

Vous avez souscrit un contrat d'électricité pour votre seule chambre ? Vous avez un compteur pour la chambre ?

Et pour l'eau ?

Un congé selon la loi 89-462 article 25-8 ne peut pas être adressé par mail :

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'un commissaire de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.

Par Xavier36

Bonjour et merci pour l'aide à y voir plus clair.

Pour les charges rien n'est décrit dans le contrat... du coup je ne sais pas (cf. images). Pas de mot forfait utilisé non plus (nous sommes 3 personnes et ça change parfois avec le remplacement par une personne en Airbnb).

Concernant les contrats élec, eau, internet, je n'ai aucun contrat pour le moment. Uniquement le paiement du loyer de 350 ? par mois. Je n'ai jamais eu l'information sur des charges additionnelles.

Voici quelques images du contrat pour aider :

[img][url=https://goopics.net/i/7jtm49][img]https://i.goopics.net/800/7jtm49.png[/img][url]/[img]
[img][url=https://goopics.net/i/xp0bws][img]https://i.goopics.net/800/xp0bws.png[/img][url]/[img]
[img][url=https://goopics.net/i/gqhb1f][img]https://i.goopics.net/800/gqhb1f.png[/img][url]/[img]
[img][url=https://goopics.net/i/i8ijah][img]https://i.goopics.net/800/i8ijah.png[/img][url]/[img]
[img][url=https://goopics.net/i/7h518m][img]https://i.goopics.net/800/7h518m.png[/img][url]/[img]
[img][url=https://goopics.net/i/wpxgne][img]https://i.goopics.net/800/wpxgne.png[/img][url]/[img]
[img][url=https://goopics.net/i/kxfqxn][img]https://i.goopics.net/800/kxfqxn.png[/img][url]/[img]
[img][url=https://goopics.net/i/2tw4ix][img]https://i.goopics.net/800/2tw4ix.png[/img][url]/[img]

Par Bazille

Bonjour

D après le contrat, pas de charges récupérables, rien de précisé, donc c'est 350? charges comprises.
De plus rien ne précise que c'est une collocation.

Par yapasdequoi

Bah non ! Je conclus l'inverse.
cf article 25-10 et article 23 de la loi 89-462.
Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions

Ce n'est aucunement une obligation, par contre si c'est un forfait, la case devrait être cochée et le montant du forfait indiqué.

Les charges peuvent donc être récupérées pour leur montant réel selon justificatifs et en respectant le décret 87-713, et ceci en plus du loyer principal.

Puisque vous n'aurez pas de réponse ferme sur ce site, prenez contact auprès de votre ADIL.

Par Bazille

Bonjour, yapadequoi.
Encore pas d'accord, mais je pense que vous n'avez pas bien lu le bail.
Dans les conditions financières : loyer 350?
Loyer hors charges : /
Charges récupérables : /
Donc déductions c'est charges comprises.
De même dans la révision du loyer, pour les charges c'est néant.

Par Valenchantee

Bonjour,
Je suis OK avec Bazille. Le bail est très clair : les dispositions relatives aux charges sont barrées. Donc pas de charges différenciées du loyer.

Par yapasdequoi

Je rappelle à toutes fins utiles l'article 8-1 de la loi 89-462

V. ? Les charges locatives accessoires au loyer principal d'un contrat de bail d'une colocation sont récupérées par le bailleur au choix des parties comme prévu par ce contrat :

1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provisions pour charges ;

2° Soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure.

Les contestations des sommes réclamées par le bailleur et que vous considérez abusives sont à formuler par courrier RAR, ensuite à soumettre à la commissions départementale de conciliation, puis au tribunal.

Par Valenchantee

Eh oui "comme prévu par ce contrat", sauf que là, elles ne sont pas prévues.

Par yapasdequoi

Autre citation édifiante :

Article 21

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

Le bailleur ou son mandataire est tenu de transmettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande. La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges.

Par Valenchantee

en quoi c'est "édifiant" ?

Par CLipper

Bonsoir,

Ce n'est pas un contrat de COLOCATION.

C'est un bail pour un appart de 5 pièces, pour ça qu'il peut est obligé pour l'UNIQUE locataire(comme écrit) de souscrire abonnement a son nom.

C'est un peu du grand n'importe quoi; je ne pensais pas qu'une telle situation pouvait exister et perdurer , ça fait peur

J'ai cru lire

Montant du loyer de ref: 350 euros par m2 , il vous loue donc un appart de 5 pièces et de 1 mètre carré de surface !!

Je n'arrive pas a lire le passage manuscrit dur " la clefchambre..." qu'est ce qu'elle a la clé ?

Normalement, vous etre tranquille jusqu'en mai prochain et si vous prenez abonnement energie a votre compte, vous aurez sûrement un t5 pour pas cher (je plaisante mais peut-être même pas)

Par Xavier36

Effectivement, nous sommes 3 personnes en collocation avec surement le même type de bail. Je n'ai pas demandé au coloc mais j'imagine que le proprio à fait de même (voir une personne non déclarée possible en ce moment..).

Pour le moment, je n'ai pas de sommes réclamée par le propriétaire mais plutôt une demande de reprise des contrats à

nos noms car il souhaite s'en débarrasser.

La précédente collocation où j'étais tout était compris pour 350? du coup, je ne sais pas trop quoi lui répondre.... car rien n'indiquait des frais en plus à la signature

Du coup, à partir du moment ou rien n'est défini par le propriétaire pour récupérer ses charges cela peut être considéré comme un forfait même si ce n'est pas écrit non ? Que disent les agences immo ?

Une mention dans le bail parle aussi de la collocation (petites lignes).

Je n'ai jamais eu de quittance de loyer non plus dont pas de montant de charges précis et clair à différencier du loyer.

Concernant les clefs, c'était juste pour dire qu'il fallait mettre une clef fonctionnelle pour la chambre et un rideau. Du coup, ici on parle bien de chambre. Après j'ai plein d'échanges concernant une "collocation" et la location d'une chambre si besoin.

Par Bazille

Xavier,
Non vous avez un loyer de 350? tout compris .
Le bail est plus qu'imparfait , mais c'est à votre avantage. Il ne peut rien vous réclamer .
De toute façon, comme voulez vous répartir des charges , sans compteur individuel.

Par yapasdequoi

Pour le moment, votre stratégie peut être de "faire le gros dos" et de ne rien payer de plus.
Attendez que le bailleur vous assigne en justice, vous verrez bien les arguments qu'il pourra trouver pour vous coincer.

Etant donné que les locataires changent régulièrement, comment pense-t-il vous obliger à souscrire des contrats à vos noms ?

Surtout si l'eau chaude et le chauffage sont collectifs ?

Est-ce une maison individuelle ou un immeuble ?

Autre piste renseignez vous auprès de votre ADIL. Vous avez bien vu que les intervenants du forum n'ont pas un même avis.

Par Bazille

Xavier,
Au vu de votre bail, votre propriétaire ne peut absolument pas vous poursuivre en justice.
Le bail est clair et net, toutes les cases concernant les provisions pour charges sont à néant. Aucune provision, aucun forfait. Dans les mesures financières il n'y a que 350?.
Vous n'avez pas à faire le gros dos vous devez rien.
Certains passent leur temps à faire des copiés collés de texte de lois , qui embrouillent avec des questions sans rapport avec le sujet.
Il faut en rester aux faits, rien qu'aux faits. Ce bail n'est absolument pas présentable à un juge.

Par Valenchantee

Xavier,
Comme le dit CLipper, vous n'avez pas de bail de collocation.

Un bail de collocation, outre son intitulé, précise quelles sont les personnes logées dans chacune des chambres.

Vous n'avez aucun intérêt à aller dans le sens du bailleur. Il n'avait qu'à établir un bail correct dès le départ.

Oui, en effet, un loyer "tout compris" induit qu'il y a un forfait de charges. Et un forfait ne peut pas être modifié en cours de bail.

Si vous payez 350 euros, les autres locataires doivent avoir le même montant de loyer, et le tout doit être conforme aux prix des loyers environnants pour un logement semblable (qu'il soit loué en coloc ou pas)

Là, vous dites que personne ne paie pareil, et ça, ce n'est pas normal, totalement illégal. Chaque loyer doit être égal à l'autre, et s'il y a moins de monde, ça ne change rien : le bailleur ne peut pas "se rattraper" sur les autres locataires !

Vous dites :

1. que le bailleur souhaite vous donner congé pour reprendre le logement
2. que le propriétaire souhaite ensuite louer à une famille une fois tout le monde parti (qui vérifiera).

Alors d'une : le bailleur doit vous donner congé 1 mois (c'est bien un meublé ?) avant le prochain renouvellement (donc en avril 2026 si j'ai bien compris)

de deux : il doit préciser le motif sur le congé, ou c'est congé pour reprise, ou c'est rien du tout parce qu'il n'a pas le droit de vous donner congé pour remettre en location (ou du moins pas sans travaux importants)

Et pour finir, complètement d'accord avec le message de Bazille ci-dessus.

Par Xavier36

Merci pour vos retours !

C'est un immeuble à Pont-de-Claix vers Grenoble.

Je vais suivre vos conseils et aussi demander un avis de l'ADIL Isère et voir ce qu'ils me disent.

Bonne soirée à vous,

Xavier

Par yapasdequoi

Dans le doute, refusez quand même de souscrire les abonnements et ne tenez pas compte de ce congé qui est aussi farfelu que la rédaction du bail.

Par CLipper

Attendez que le bailleur vous assigne en justice, vous verrez bien les arguments qu'il pourra trouver pour vous coincer.

Vous plaisantez j'espere !

Avec un bail comme ça, un appart non entretenu, meuble a la limite du meublé, des clients airbnb pour locataire dès qu'une chambre est libre, pas de quittance de loyer, c'est plutôt Xavier qui devrait le signaler au conciliateur de justice.

Xavier, si vous pouvez voir avec votre autre " colocataire" régulier si le bailleur lui a fait signer le meme bail (pas forcément pour savoir si montant du loyer mais pour savoir si c'est aussi un bail sur un appartement entier) et pour le dire a l'ADIL..

Quel est le passage du bail où écrit colocation s'il vous plait

Par yapasdequoi

Je ne répond pas aux provocations.

Nos avis diffèrent.

Point.

Par janus2

Bonjour,

Concernant les charges, je suis d'accord avec yapasdequoi. Le principe de base pour les charges, c'est le remboursement au réel et sur justification de la part du locataire selon le décret 87-713.

Lorsqu'il est décidé d'opter pour le principe provisions/régularisation ou pour les charges forfaitaires, cela doit être indiqué au bail.

Sans précision sur le bail, c'est donc bien le remboursement au réel sur justification qui s'applique.

Par CToad

Bonjour

Personne n'a vu l'énorme encadré disant au locataire de mettre l'électricité et le gaz à son nom ? Avec le numéro de tel pour cela ? Première image, sous le titre du contrat

Par CLipper

Bonjour CToad,

Si, moi (cf mon message d'hier 17h).

Et si Xavier est le seul locataire mentionné sur ce bail (j'ai pas lu la page avec nom(s ?) de(s) locataire(s), v'est un bail pour un appart meublé de 5 pièces loué a un locataire Xavier qui a obligation de souscrire abonnement énergie...

Je consulte sur mobile donc visionnage des image
pas evident, mais j'ai cru lire que pas de revision possible..

Et date d'échéance mois de MAI.

Le bailleur a de son côté l'obligation (au minimum moralement) de louer un logement au norme électrique c'est a dire un logement ou le locataire ne risque pas de s'électrocuter dans la salle de bain ?

Par janus2

Le bailleur a de son côté l'obligation (au minimum moralement) de louer un logement au norme électrique

"aux normes", cela ne veut rien dire.

Les normes ne sont pas rétroactives et heureusement, la NFC15100 évoluant régulièrement, il faudrait que les propriétaires modifient leur installation à chaque nouvelle modification.

Heureusement, il n'en est rien. Une installation doit répondre aux normes en vigueur au moment de sa construction et non aux dernières parues.

En revanche, je vous rejoins sur un point, le bailleur a obligation de procéder à une mise en sécurité de l'installation si celle-ci présente des dangers.

Par CLipper

Bonjour Janus2,

Sans précision sur le bail, c'est donc bien le remboursement au réel sur justification qui s'applique.

Oui.

Pensez-vous que le bailleur peut demander à Xavier de payer toute la facture d'électricité par exemple, sachant qu'il semble peut etre y avoir plusieurs baux qui courent pour ce logement fréquenté par des locataires et des clients via airbnb ?

Par janus2

Oui. Pensez-vous que le bailleur peut demander à Xavier de payer toute la facture d'électricité

Un bailleur n'ayant pas compétence à facturer à son locataire l'électricité, la réponse est non.

Par CLipper

Janus2
janus2 (voir ses messages)

Posté le Le 14/09/2025 à 06:53

Citation :

Le bailleur a de son côté l'obligation (au minimum moralement) de louer un logement au norme électrique

"aux normes", cela ne veut rien dire.

Les normes ne sont pas rétroactives et heureusement, la NFC15100 évoluant régulièrement, il faudrait que les propriétaires modifient leur installation à chaque nouvelle modification.

Heureusement, il n'en est rien. Une installation doit répondre aux normes en vigueur au moment de sa construction et non aux dernières parues.

En revanche, je vous rejoins sur un point, le bailleur a obligation de procéder à une mise en sécurité de l'installation si celle-ci présente des dangers.

Superviseur

Désolé d'avoir utilisé à tort le terme "noome tout court- j'ai oublié" de sécurité"

mais la distance minimale entre une prise et un point d'eau ne doit pas dater de la dernière modification des normes de construction. On ne sait effectivement rien de l'état du tableau électrique , si présence de disjoncteur différentiel par exemple. Mais Xavier peut si il y un moment nous en faire une photo ! D'ailleurs je lui conseille de faire des photos du logement pour montrer lors de son RV ADIL l'état du meublé.

Pour cette histoire de charges, on tourne donc en rond ?

(Je me permets d'ajouter a l'attention de yapasdequoi, parce que cela concerne aussi je pense XAVIER, que faire planer le doute que son bailleur pourrait le poursuivre en justice me semble "inapproprié" a la situation présente et possiblement stressant pour Xavier qui doit voir son bailleur prochainement.)

Par yapasdequoi

Je vous prie de cesser de critiquer mes interventions, c'est très irrespectueux.

Et bien entendu si le locataire ne paye pas ses charges, il sera poursuivi en justice.

De plus en colocation, les colocataires sont solidaires (c'est d'ailleurs écrit sur le bail), et donc si l'un d'entre eux ne paye pas, les autres peuvent être poursuivis également.

Concernant les "normes électriques" : le locataire est en droit d'exiger le diagnostic électrique lors de la signature du bail.

Et au risque de vous déplaire, voici un nouveau copier/coller de l'article 6 d la loi 89-462 :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé,

Sachant que les critères de décence sont indiqués dans le décret :

[url=<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000217471/>]/[url]

Un locataire peut tout à fait exercer un recours contre le bailleur pour mettre en sécurité les éléments qui lui paraissent dangereux.

Par yapasdequoi

Pour cette histoire de charges, on tourne donc en rond ?

Mais non ! C'est vous qui vous obstinez à une interprétation que nous sommes au moins 2 à ne pas suivre.

(au passage je remercie janus2 de son soutien à ma version).

Et Xavier36 nous a quitté pour aller se renseigner ailleurs et il a bien raison : il ne faut jamais se contenter de réponses anonymes postées sur un forum qu'il soit juridique ou pas.

Par Nihilscio

Bonjour,

Attendez que le bailleur vous assigne en justice, vous verrez bien les arguments qu'il pourra trouver pour vous coincer.

Ben oui.

A moins d'être un maniaque de la procédure, face à une personne qui émet des prétentions inacceptables qu'elle serait

incapable de défendre devant un tribunal, on préférera se contenter de refuser et la laisser s'embourber toute seule si elle a l'intention d'ouvrir un contentieux.

Par Bazille

Bonjour,

C est a priori une collocation où chacun a son bail, si on tient compte strictement du cas présent.

Le bail en lui même ne précise le dit pas, c est un bail de particulier qui a été fait, partant de là tout découle de la nullité de ce bail , et l impossibilité de faire des poursuites.

Tout ce qui concerne les charges est à néant.

EDF n est pas une charge récupérable. Le locataire doit mettre le compteur à son nom, ou à plusieurs nom dans une collocation. C est évidant que dans ce lieu personne ne l a fait, et jusque là le proprio a un peu gérer cela comme des chambres d hôtes.

Pour yapadequoi

Dans une collocation multi bail, les colocataires NE SONT PAS Solidaires.

Comment voulez vous récupérer des charges individuellement dans « une auberge Espagnole » ou les locataires vont viennent , un peu de Air B and B.

Oui vous avez raison un locataire qui ne paie pas ses charges est poursuivez les ect ect?..mais pas dans ce cas.

Au vu du bail, le proprio n a pas l air de suivre les réglementation à la lettre.

L le propriétaire , ne peut absolument pas monter un dossier , rien n est défendable dans son mode de fonctionnement, ni au vu de son bail fantaisiste et non conforme.

Je serais crieuse de voir comment il déclare ses revenus fonciers au fisc?.

Par CLipper

yapasdequoi (voir ses messages)

Posté le Le 14/09/2025 à 08:54

Citation :

Pour cette histoire de charges, on tourne donc en rond ?

Mais non ! C'est vous qui vous obstinez à une interprétation que nous sommes au moins 2 à ne pas suivre.
(au passage je remercie janus2 de son soutien à ma version).

Et Xavier36 nous a quitté pour aller se renseigner ailleurs et il a bien raison : il ne faut jamais se contenter de réponses anonymes postées sur un forum qu'il soit juridique ou pas.

?-----

Alors, pour être constructif, pouvez vous nous résumer votre interprétation et votre version validée par janus2

(Non pas pour Xavier qui, paraît il nous a quitté mais pour les autres qui viendraient sur ce fil pour avoir LA réponse)

Avec un tel bail,

Quelles charges et sur quels justificatifs ?

Par yapasdequoi

Dans une collocation multi bail, les colocataires NE SONT PAS Solidaire.
C'est FAUX.

Déjà la solidarité est inscrite dans l'encadré de la page 7 du bail clause VII

Et c'est aussi inscrit dans la loi 89-462 article 8-1

Article 8-1

Modifié par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art. 5

I. ? La collocation est définie comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale, et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, à l'exception de la location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un pacte civil de solidarité au moment de la conclusion initiale du contrat.

...

VI. ? La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, elles s'éteignent au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

Ce serait mieux de vérifier avant d'induire en erreur les lecteurs.

Par yapasdequoi

Quelles charges et sur quels justificatifs ?

La réponse est dans l'article 23 déjà cité X fois.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263[/url]

Prendre connaissance de la loi 89-462 peut être utile à tout lecteur, qu'il soit locataire, bailleur ou quidam imbu de ses propres légendes.

Bonne journée à tous.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le contrat est à durée indéterminée, ce qui n'est pas conforme à la loi du 6 juillet 1989. Le bail d'un meublé est à durée déterminée au minimum d'un an.

Le loyer n'est pas révisable.

Il n'est pas prévu de provisions pour charges.

Le formulaire utilisé correspond à un logement loué en totalité à un seul locataire.

Il semble qu'il s'agisse en fait d'une colocation avec un bail distinct pour chaque colocataire. Dans un tel type de colocation les colocataires ne peuvent être solidaires.

Il est normal que le locataire souscrive son propre contrat de fourniture. Mais s'il n'y a qu'un compteur pour l'appartement et si chaque colocataire est indépendant des autres, il est impossible que chaque colocataire souscrive son propre contrat de fourniture d'électricité. La consommation d'électricité privative n'est pas une charge locative et, en l'absence de sous-compteur, la part de chacun n'est même pas déterminable. Il en résulte implicitement que l'électricité est fournie par le bailleur.

La consommation privative d'eau est une charge récupérable. Mais encore faut-il qu'elle puisse être déterminée. Le bail est muet. J'en déduis que, de même que pour l'électricité, le loyer inclut la consommation d'eau.

Sur le principe de la récupération des charges, je suis d'accord avec Janus2 et Yapadequoi, mais avec un bail aussi flou, le bailleur aura le plus grand mal à justifier une répartition des charges qui n'est pas précisée dans le bail et le flou profitera au locataire.

Par Bazille

Yapasdequoi

Pour les baux signés après le 27 mars 2014 (loi ALUR), la solidarité d'un colocataire sortant prend fin au plus tard 6 mois après son départ, sauf si un remplaçant est trouvé avant.

? Dans le cas d'une colocation via un contrat unique (un seul bail signé par tous), la clause de solidarité est fréquente.

? Dans une colocation avec baux multiples (un bail par chambre, type ?location meublée au chambre?), il n'y a pas de solidarité : chacun est indépendant vis-à-vis du bailleur.

Je suis entièrement d'accord avec vous, avec tous vos textes. Mais?ceux- ci ne sont pas applicables au cas présent , par rapport au bail.

Il pourrait être solidaire, mais c'est pas au bail.

Les charges récupérables peuvent être récupérables ou au forfait, mais rien n'est écrit dans le bail.

Oui il faut un compteur électrique à son nom, mais rien n'est prévu pour.

Le propriétaire a jusqu'à ce jour, payé les charges, sans jamais les récupérer.

Il n'y a aucune régularisation de charges prévue au bail. Ect..ect.

A part des textes en références inapplicables à ce bail , pouvez vous me donner , ce qui pour vous peut s'appliquer à ce bail pour permettre au proprio de poursuivre une action en justice.

Par CLipper

Si c'est pas au forfait, c'est paiement par provisions mensuelles, avec régularisation sur justificatifs 1 fois par an. (est ce que le bailleur s'est penché ne serait ce qu'un moment sur le montant mensuel moyen des charges locatives de son

logement !? Et puis ses justificatifs sont sur le logement entier.

Ce bail est "nul" au sens où l'on peut difficilement lui trouver une accroche avec des articles de loi ou de décrets d'application...

Colocation uniquement si résidence principale des locataires.

Par yapasdequoi

Même si ce bail est rédigé avec les pieds, ceci n'empêche pas la loi 89-462 d'être applicable.

Article 3

"Chaque partie peut exiger de l'autre partie, à tout moment, l'établissement d'un contrat conforme au présent article."

Par Nihilscio

Comme déjà dit, la récupération des charges locatives se fait selon les dispositions de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. Le versement de provisions n'est pas systématique. Il ne se fait que si c'est inscrit dans le bail. Si le bail ne stipule pas de provisions, les charges sont récupérés sur justificatifs. Ce n'est pas forcément une fois par an. Sauf clause particulière, les charges sont exigibles dès qu'elles sont justifiées.

Le bail n'est pas nul, il est très approximatif et son imprécision doit profiter au locataire. Mais il ne peut toutefois prétendre, dans le contexte, avoir pris en location la totalité de l'appartement. Il est certain qu'il ne loue qu'une chambre avec droit d'usage des parties communes de l'appartement.

Ce bail est soumis à la loi du 6 juillet 1989. Cela figure en tête du bail, cette mention est incontestable et le locataire peut s'en prévaloir.

Par Xavier36

Pour les lignes sur la collocations, c'est là ou il y a les pavés de texte en petites lignes. Bon ça semble être très généraliste.

Bon j'ai informé le propriétaire que j'allais consulter l'ADIL Isère et revenir vers lui, mais il me dit qu'il y aura une augmentation du loyer quoiqu'il arrive le mois prochain et que si je ne règle pas cela, ça sera un défaut de paiement et du coup il faudra que je fasse mes valises. Il est capable de mettre mes affaires dehors je pense et même capable de changer de barillet...

Bon on serait deux coloc dans ce cas car le dernier doit pas être déclaré car il reste pas longtemps et ne sera surement pas inquiété (certainement convenu avec le proprio).

Je vous joint son propos sympa :

[img][url=https://goopics.net/i/8sf2j7][img]https://i.goopics.net/800/8sf2j7.jpg[/img][url][img]

Par yapasdequoi

Protégez vous : changez le barillet de votre chambre ou ajoutez un cadenas et mettez vos affaires de valeur à l'abri. Et évitez d'échanger encore avec cette personne, ne faites pas "monter la mayonnaise".

Si ce bailleur persiste à ne pas respecter la loi, vous pourrez saisir le tribunal judiciaire.

Que ce soit une augmentation du loyer ou une "mise à la porte", tout est illégal.

Pour le moment il n'y a que des "amabilités" échangées par mail, il n'y a pas d'infraction, mais préparez-vous s'il pénètre sans autorisation ou vous expulse : c'est un délit sanctionné pénalement.

cf code pénal :

Article 226-4

Version en vigueur depuis le 29 juillet 2023

Modifié par LOI n°2023-668 du 27 juillet 2023 - art. 3

Modifié par LOI n°2023-668 du 27 juillet 2023 - art. 6

L'introduction dans le domicile d'autrui à l'aide de manoeuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, hors les cas où la loi le permet, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende.

Article 226-4-2

Version en vigueur depuis le 27 mars 2014

Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 26

Le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution, à l'aide de man?uvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 ? d'amende.

Par Bazille

Bonjour,
Sur anil.org, il est bien précisé qu'il n'y a pas solidarité dans une coloc à bail multiple.

Le bail individuel

Cautions

Le bailleur peut demander à chacun des locataires une caution, c'est-à-dire une personne qui se porte garant pour le locataire et s'engage à payer le loyer à sa place s'il ne peut pas le faire.

Le locataire peut être couvert par la garantie Visale, proposée par Action logement. Elle s'adresse notamment à tous les jeunes de 18 à 30 ans (jusqu'à leur 31ème anniversaire) quelle que soit leur situation professionnelle et aux salariés de plus de 30 ans (secteur privé ou agricole) ayant un revenu inférieur ou égal à 1500 ? nets par mois. Elle couvre le risque d'impayés pendant toute la durée du bail, dans la limite de 36 mensualités dans le parc privé et 9 mensualités dans le parc social. Elle couvre également les frais de remise en état du logement en cas de dégradations dans la limite de 2 mois de loyers et de charges.

Paiement du loyer et des charges

Chaque colocataire doit payer sa part du loyer et des charges, leur montant est inscrit dans le bail. Dans le cas d'une colocation avec plusieurs contrats, les colocataires ne sont pas solidaires face au paiement du loyer.

Assurance

Chaque colocataire doit souscrire un contrat d'assurance multirisque habitation

Par janus2

Si c'est pas au forfait, c'est paiement par provisions mensuelles, avec régularisation sur justificatifs 1 fois par an.

Bah non, c'est inexact.

Comme déjà dit plusieurs fois, le système provisions/régularisation ou forfait sont des possibilités offertes mais pas une obligation.

Sans précision de l'un ou l'autre des systèmes, c'est remboursement des charges par le locataire sur présentation des justificatifs.

Pour exemple, je loue des maisons individuelles avec donc presque aucune charge. Je ne vais donc pas mettre en place le système provisions/régularisation. Le peu de charge, sauf exception, se réduisant à la TEOM, j'en demande le paiement aux locataires dès que je reçois ma taxe foncière. Ceci est parfaitement légal.

Par Valenchantee

Effectivement, une location à baux multiples rend impossible une solidarité entre les locataires... voir décret n° 2015-587 du 29 mai 2015

Par CLipper

C'est ce qui est écrit en suivant les liens x fois mis pas ya pas de quoi .

En effet la provision mensuelle n'est pas obligatoire (si le calcul aboutit à 3 euros par mois cela se comprend qu'on obligé pas le bailleur à demander provision) mais la régularisation annuelle sur justificatifs, elle l'est, non ?

Vous êtes gentil de ne pas demander de provisions à votre locataire pour TEOM (ceci dit si vous la payez à échéance,

vous n'avancez pas grand chose)

Mais j'ai pas suivi les dernier échanges entre Xavier et son bailleur.
Maintenant, il veut augmenter le loyer , c'est cela ?
Je croyais qu'il voulait se faire payer les charges de l'année passée.
Il veut vous augmenter le loyer de combien (tout en sachant qu il n'a pas le droit!)

Par yapasdequoi

La question initiale de Xavier36 concernait les charges.
Elles peuvent être exigées jusqu'à 3 ans en arrière (prescription article 7-1).

Et l'article 23 (toujours lui !)
"Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande."

Le bailleur si j'ai bien suivi :
- a donné congé pour reprise par mail
- menace d'augmenter le loyer
- menace d'expulser manu militari le locataire récalcitrant
et ce comportement incohérent ne concerne pas les charges... on peut s'attendre au pire.

Par Bazille

Janus2
Dans le cas dont on parle , c est un meublé à bail multiple.
En application de l'article 25-10 de la loi du 6 juillet 1989, les charges en location meublée doivent être soit incluses dans un forfait convenu au bail, soit réglées sous forme de provisions avec régularisation annuelle. À défaut de clause expresse visées dans le bail, le loyer convenu est réputé charges comprises.

Par yapasdequoi

Relisez bien l'article 25-10. Il n'y a pas de "à défaut"....

Par Valenchantee

Mais il ne peut pas être question de régularisation des charges !

Le forfait s'impose du fait que les paragraphes sur les charges n'ont pas été "oubliés", ils ont été raturés !

Donc : pas de charges.

Par Bazille

y'apasdequoi
Mais s il faut que ce soit inscrit dans le bail, , si ca n est pas écrit , c est qu il n y en a pas, a défaut c est charges comprises.

Donc votre déduction c est quoi, la loi dit bien que d un biais ou de l autre c est inscrit dans le bail.
A défaut d y être quelle est votre déduction.

Par yapasdequoi

Interprétation personnelle sans fondement juridique. C'est regrettable.
Mais comme déjà dit, Xavier36 cherche d'autres sources plus fiables.

Par yapasdequoi

Puisque chacun reste sur ses positions, je vous laisse à vos certitudes. Ciao.

Par Valenchantee

elle est bien bonne celle là

Par CLipper

Il fait toujours sa boude et pis il revient.

Comme dit Nihisco c'est un bail soumis a la loi du 6 juillet de 89 parce que c'est marqué en gros dessus mais il n'est pas conforme a la loi du 6 juillet 89 par tous un tas de points (et surtout de traits indiquant ligne non remplie)énumérés par Nihilscio ainsi que d'autres intervenants sur ce fil ont liseré (et la liste n'est pas exhaustive !

Comme c'est un bail soumis a la loi du 6 juillet,
Xavier, il faut trouvé les articles interessant pour vous
Par exemple l'article (que ya pas de quoi a donné mais avec une autre motivation que la mienne)

la loi 89-462 article 8-1

Article 8-1

Modifié par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art. 5

I. ? La colocation est définie comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale, et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, à l'exception de la location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un pacte civil de solidarité au moment de la conclusion initiale du contrat.

Ce bail et les x autres si du même acabit ne sont pas des contrats de colocation et même si c'est votre RP, vous n'etes pas solidaire de votre voisin de chambre et encore moins des clients de passage.

Et vous n'avez pas a vous soucier de tous les passages du bail en rapport avec une colocation.

Bon courage.

Je vois a l'instant que les loyers sur Grenoble sont assez élevés comparés a d'autres villes de province.

J'ai vu qu'il y avait une asso collectif coloc solidaire Grenoble pas sur qu'elle existe encore...

Ou

[url=https://afev.org/auvergne-rhone-alpes/grenoble/les-colocations-kaps-grenoble]https://afev.org/auvergne-rhone-alpes/grenoble/les-colocations-kaps-grenoble[/url]