



Régularisation des charges, comportement propriétaire

Par Monsieur21121

Bonjour,

Je suis locataire d'une chambre en colocation chez un propriétaire qui habite également dans la maison. Mon bail prévoit une provision sur charges. En 2025, elle était de 100 ? par mois. Depuis 2026, elle est passée à 120 ? par mois, le propriétaire indiquant que cette augmentation est due à l'intervention d'une femme de ménage. À ce jour, je n'ai pourtant jamais constaté son intervention et je me demande si le propriétaire doit être en mesure de justifier cette dépense (contrat, factures, etc.).

Mon propriétaire m'a également remis un décompte de régularisation des charges (document joint), mais plusieurs postes m'interrogent.

Mes questions sont les suivantes :

Le propriétaire peut-il me facturer une prestation de ménage ? Si oui, doit-il fournir des justificatifs (factures ou contrat avec une société ou un salarié) ?

L'Assurance habitation (MRH) ? Contrat Crédit Agricole ? d'un montant de 972 ? est-il récupérable auprès des locataires ? N'est-ce pas au contraire aux colocataires de souscrire leur propre assurance habitation ?

J'ai une autre question concernant mes conditions de colocation. Mon propriétaire n'habite plus dans la maison mais il vient très régulièrement, parfois presque tous les jours, pour faire des travaux intérieur ou extérieur ainsi que contrôler la maison. Quatre caméras sont installées à l'extérieur de la propriété, dont certaines semblent filmer une partie de la voie publique. À chaque entrée ou sortie, il reçoit une notification, puis il arrive qu'il appelle les colocataires, parfois tard le soir, pour demander des services, notamment de s'occuper de son chat qu'il laisse sur place. Nous avons aussi un groupe WhatsApp commun où il publie fréquemment des messages pour faire des remarques sur le rangement, la propreté ou l'utilisation des parties communes. Il a déjà fouillé les poubelles, pris des photos et les a publiées dans le groupe pour reprocher un mauvais tri. Cette présence très fréquente et ces interventions régulières perturbent le quotidien des colocataires, en particulier pour ceux qui travaillent en horaires décalés et ont besoin de se reposer en journée. Je voudrais savoir si ce type de comportement est conforme aux droits et obligations d'un propriétaire. Est-ce que les caméras peuvent filmer les colocataires ou une partie de la voie publique ? Peut-il diffuser des images de ces caméras dans un groupe WhatsApp ? Cette surveillance et ces sollicitations répétées peuvent-elles être considérées comme une atteinte à la vie privée ou, selon les cas, comme du harcèlement ? Enfin, vers quel organisme serait-il préférable de me tourner pour obtenir de l'aide ou faire valoir mes droits

Par yapasdequoi

Bonjour,

Avez-vous reçu la régularisation des charges pour 2025 ?

L'article 23 de la loi 89-462 prévoit :

"Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs et sur la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement, dont le contenu est défini par décret en Conseil d'Etat. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires.

et aussi

"Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation"

La provision peut donc être augmentée à l'occasion de la régularisation annuelle, si la dépense réelle est supérieure à la provision (ou baissée si inférieure).

Une augmentation arbitraire est exclue, vous pouvez la refuser si la régularisation n'a pas eu lieu.

Le propriétaire peut vous refacturer l'entretien des parties communes. Mais vous pouvez en demander de consulter les justificatifs lors de la régularisation, mais pas en cours d'année.

Si la prestation prévue n'a pas eu lieu, vous pouvez informer le propriétaire, car il peut y avoir une carence du prestataire. Le propriétaire ne peut pas facturer son propre temps de travail.

Si vous n'avez pas présenté une attestation d'assurance, le propriétaire peut la souscrire à votre place :

(article 7 de la loi 89-462)

A défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.

(article 8-1)

IV. ? Les parties au contrat de bail d'une colocation peuvent convenir dans le bail de la souscription par le bailleur d'une assurance pour compte récupérable auprès des colocataires dans les conditions prévues au g de l'article 7. Les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance pour compte récupérable dans les conditions fixées au même article.

Avez-vous remis une attestation d'assurance ? L'assurance collective est-elle prévue au bail ? Si oui à l'une ou l'autre, vous pouvez refuser de payer puisque le propriétaire n'a pas suivi la procédure légale.

Mais là encore, c'est au moment de la régularisation que vous avez accès aux justificatifs et pouvez refuser si les dépenses ne sont pas justifiées.

Concernant les visites et demandes du propriétaire : il est chez lui pour la partie privative qu'il habite et pour les parties communes. Il a le droit d'aller et venir à sa guise, mais vous pouvez refuser ses demandes abusives de services, ignorer ses remarques inappropriées.

Les caméras ne peuvent pas filmer les parties privatives ni la voie publique et doivent respecter votre vie privée. Sinon vous pouvez le dénoncer à la CNIL (voir le site de la CNIL)

Vous pouvez aussi rappeler au bailleur l'article 6 de la loi 89-462 qu'il a l'obligation

b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement

Vos demandes doivent être formulées par courrier RAR au bailleur.

Vous pouvez aussi consulter votre ADIL gratuitement.