



litige contrat de location

Par **LK**, le **23/09/2020** à **22:21**

Bonjour,

Ma compagne et moi sommes pacsés et avons signé sans y prêter attention un contrat de "collocation". Cela était bien dissimulé. Nous avons payé nos charges (excessives) en pensant qu'un décompte des charges annuel serait réalisé. Lorsqu'on lui pose la question du décompte, la propriétaire nous annonce que dans le cadre d'un contrat de collocation, il n'y a pas de décompte de charge, un forfait mensuel s'applique. Nous avons quitté ce logement il y a un mois et je viens d'apprendre qu'un contrat de collocation ne peut pas s'appliquer pour un couple pacsé.

Ma question est la suivante: Est-il possible de demander un décompte des charges en ayant eut connaissance de ces conditions après avoir quitté un logement?

Je vous remercie d'avance pour vos informations.

Bien cordialement,

LK

Par **Tisuisse**, le **24/09/2020** à **05:49**

Bonjour,

Le propriétaire a tout faux. Colocation ou pas, il se doit d'adresser à son locataire le décompte

des charges et d'en faire la régularisation annuelle dès qu'il reçoit son décompte personnel de son syndic de copropriété. Le montant forfaitaire de charge mensuelle, montant non régularisable, ne s'applique que pour les locations meublées et pour une durée inférieure à 1 an (exemple : location de chambre d'étudiants).

Je vous conseille d'aller voir votre ADIL pour savoir quoi faire, comment le faire, et mettre en demeure votre propriétaire de régulariser la situation faute de quoi ce sera la justice qui tranchera.

Par **Lag0**, le **24/09/2020** à **06:59**

Bonjour Tisuisse,

C'est vous, ici, qui avez tout faux...

Voir la loi 89-462, article 8-1.

[quote]

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. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

[/quote]

Par **Lag0**, le **24/09/2020** à **07:03**

[quote]

je viens d'apprendre qu'un contrat de colocation ne peut pas s'appliquer pour un couple pacsé.

[/quote]

Bonjour,

Effectivement, le même article 8-1 précise bien :

[quote]

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.

[/quote]

Par **LK**, le **24/09/2020** à **10:43**

Merci pour vos réactions,

A mon avis la propriétaire est bein au courant de ceci mais profite de notre "ignorance" pour appliquer des forfaits abusifs dans le cadre de bail de collocation. Elle a plusieurs appartements. Certains sont mêmes habités par des couples mariés.

Pensez-vous quil nous est juridiquement possible de demander un décompte des charges même si nous avons quitté le logement? Le fait d'avoir signé ce bail de collocation m'empêche toute possibilité face à cette propriétaire?

Bien cordialement,

LK

Par **Lag0**, le **24/09/2020** à **13:28**

La loi 89-462 est d'ordre public, ce qui signifie que l'on ne peut y déroger par contrat. Toute mention contraire à la loi est réputée non écrite.

Dans votre cas, le bail de colocation étant contraire à la loi, c'est donc le principe des charges au réel qui s'applique. Vous pouvez exiger une régularisation des charges...

Edit : Le bailleur était bien au courant de votre situation (pacs) au moment de la signature du bail ?

Par **LK**, le **24/09/2020** à **14:41**

Je n'ai pas souvenir de lui avoir fourni un document montrant que nous étions pacsé lors de la signature du contrat. Et elle s'est bien gardée de nous le demander...

Cela change-t-il mes possibilités face à un éventuel recours?

Par **Lag0**, le **24/09/2020** à **14:55**

Oui, cela a de l'importance. Si vous n'avez pas averti votre bailleur que vous étiez pacsés, vous ne pouvez pas lui reprocher à présent de ne pas avoir tenu compte de votre situation...

Par **LK**, le **24/09/2020** à **15:09**

Ok C'est n'est donc pas encore gagné! Merci d'avoir pris le temps de me répondre LAG0.