



Bail non solidaire, charges "collectivement, solidairement"

Par Arc

Bonjour à tous, mes excuses si le titre de la question n'est pas clair je n'ai pas su faire mieux en peu de caractères.

Pour faire simple : Nous sommes en colocation et avons tous signé un bail individuel non solidaire. Suite à un 'litige' le propriétaire souhaite nous réclamer "collectivement et solidairement" des charges d'entretiens. La situation étant (je pense) particulière, je m'explique :

Nous sommes 7 personnes (dont un couple) louant chacun une chambre dans une maison divisée en 6 chambres sur 3 étages (2 chambres par étage).

La maison :

La maison est une construction d'avant 1930 de +/- 200m²;

Elle est divisée en 6 chambres (dont une avec kitchenette) ayant chacune une salle d'eau + sanitaires;

La cave est cadenassée et les colocataires n'y ont pas accès;

La chaudière au fioul à la cave alimente les 6 chambres(elle avec kitchenette est également pourvue d'un radiateur électrique d'appoint);

4 ballons d'eau chaude électriques sont également à la cave et alimentent les 6 chambres (2 ballons pour le coté cours, 2 pour le coté rue, les ballons sont branchés de cette façon : Ballon 1 sur chambre rdc et 1er, ballon 2 sur chambre 1er et 2ème étage [de leurs côtés respectifs])

Les baux :

Les baux sont soumis au titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989;

Ils commencent tous par la mention "Colocation - bail individuel non solidaire";

Le type d'habitat est une "maison individuelle", "mono-propriété";

Les modalités de production de chauffage sont : "Collectif, chauffage central au fuel";

Les modalités de production d'eau chaude sanitaire sont : "Collective : Par ballon à alimentation électrique";

Nous payons des charges mensuelles avec régularisation en fin d'année;

Le montant des provisions sur charges stipule : "comprenant : eau, électricité, chauffage, taxe d'enlèvement des ordures ménagères et révision chaudière";

Toutefois, même si sur chacun des baux les modalités de production d'eau chaude/chauffage sont notées de la même façon, sur aucun d'entre eux la case "chauffage collectif" n'est cochée dans la rubrique "Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble a usage commun".

Le litige :

Nous avons de plus en plus de problème d'eau chaude, il arrive parfois que l'eau soit froide à partir de 12h dans certaines chambres. Nous avons sollicité le propriétaire pour un détartrage des ballons d'eau chaude, il nous a annoncé avoir fait l'intervention, mais le problème persiste toujours.

Nous avons refait un point oral avec lui, lors de ce point, il annonce a nouveau avoir procédé au détartrage des ballons mais refuse de nous en fournir la facture.

Lors de notre discussion, nous avons accepter de prendre a notre charge le temps et l'avancement des frais, c'est a dire : nous occuper de la prise de rdv et qu'un des locataires paye le professionnel d'avance.

En aucun cas un paiement "solidaire" a été évoqué et c'est le propriétaire lui-même, qui sur le coup (en parlant des frais de remplissage de cuve fioul) a parlé de "réduction de charges pour la personne qui avance les fonds".

La conversation s'est terminée par [de la part du propriétaire] : "De toute façon, c'est aux locataires de faire l'entretien de la chaudière, je ne m'en occuperai plus.". Et nous à remis une clé de la cave en annonçant avoir déjà fait la mise à jour de l'assurance pour l'inclure dans les pièces communes.

Sachant que nous payons dans nos parts de charge un "entretien chaudière", j'ai demandé à avoir un retour par mail de sa demande.

Le mail :

Bonjour Monsieur,

Comme convenu et à votre demande, je reprends dans ce mail les décisions prises hier lors de notre rencontre. Il a été décidé d'appliquer strictement le droit des baux d'habitation et le contenu du bail qui régit notre relation juridique. Aussi :

- il appartient désormais collectivement et solidairement aux colocataires de faire procéder par un professionnel à l'entretien annuel de la chaudière fioul et de transmettre au propriétaire une attestation d'entretien et ce au cours du 1er trimestre de l'année civile soit avant le 31 mars.

- il appartient désormais collectivement et solidairement aux colocataires de faire procéder par un professionnel à l'entretien annuel des dispositifs de production d'eau chaude et de transmettre au propriétaire une attestation d'entretien et ce au cours du 1er trimestre de l'année civile soit avant le 31 mars. Sur ce point, je demande à être présent lors de l'intervention du professionnel début 2022. Revenez donc vers moi pour la prise de rendez-vous à un moment où je suis également disponible.

- il appartient désormais collectivement et solidairement aux colocataires de faire procéder par un professionnel à l'alimentation en fioul de la cuve située dans la cave de la maison.

[...]

Mes questions :

Au vu du mail du propriétaire, est il dans son bon droit ?

Même si je suis effectivement prêt à prendre à ma charge l'avancement du remplissage de la cuve de fioul, ayant signé un bail non solidaire, est il en droit de n'exercer aucun remboursement et de nous laisser "nous débrouiller entre nous" ?

Le bail précisant que la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire est collective, la démarche de "nous en charger" est-elle légale tout court ?

Le détartrage des ballons d'eau chaude électriques incombe d'après la jurisprudence au propriétaire, est il en droit de ne pas nous fournir de facture pour l'intervention / Puis-je prendre l'intervention à ma charge et exiger remboursement après coup, facture à l'appuie ?

Le message est un peu long et certaines informations ne sont probablement pas nécessaires, mes excuses, mais je préfère vous apporter trop d'informations que l'inverse.

Merci d'avoir pris le temps de me lire, je suis attentif à ce fil et n'hésitez pas s'il vous faut plus d'informations pour pouvoir apporter une réponse.

Par janus2

Bonjour,

Déjà il y a un problème dans la mesure où le bailleur a décidé d'adopter le principe des charges au réel avec provision et régularisation, incluant l'électricité. Ceci n'est pas légal, le bailleur n'ayant pas la capacité à revendre de l'électricité. Pour ce type de bail (location chambre meublée en colocation), il n'est possible que d'adopter le principe des charges forfaitaires pour englober l'électricité.

Ensuite, dans la mesure où chacun n'est locataire que d'une chambre meublée, c'est au bailleur de gérer l'entretien de la chaudière et des chauffe-eaux communs.