Droit d'accès du propriétaire pour une colocation

Par RomainLB82

Bonjour,

J'ai posé cette question il y a quelques jours et j'ai eu une réponse de yapasdequoi. Cependant le conseiller juridique de ma colocataire dit le contraire.

Nous habitons à 5 dans une maison, chacun avec un bail individuel mentionnant toute la maison et précisant notamment 190m2, 7 pièces.

Le propriétaire considère qu'il est toujours chez lui et vient dans la maison à n'importe quelle heure, déjeuner, prendre une douche, il impose également parfois sa conjointe qui vient dormir dans la mezzanine le week-end.

Le propriétaire n'a pas de chambre dans la maison et n'y habite pas.

Est-il dans son droit d'organiser la colocation ainsi? Ou avons nous le droit de refuser ses visites et sa conjointe?

yapasdequoi disait dans sa réponse sur ce forum que le propriétaire est dans son droit, le conseiller juridique de ma colocataire dit que nous pouvons refuser sa venue.

Quels sont les textes de lois qui s'appliquent dans ce cas?

Merci d'avance pour vos réponses
Romain

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous auriez pu continuer à la suite du précédent sujet.

Le juriste que vous avez interrogé a-t-il lu le bail ?
Avez-vous présenté ce bail à votre ADIL ?
Parce que "individuel mentionnant toute la maison" n'est pas assez précis.
Je maintiens donc ma précédente réponse qui correspond à un bail individuel avec accès aux parties communes du reste de la maison.

Mais vous pouvez aussi consulter un avocat...

Par RomainLB82

Bonjour,

Le bail est individuel mais ne mentionne pas de parties privatives et de parties communes.

Dans la description du logement, il est indiqué notamment maison de 190m2, 7 pièces.

D'après l'avocate que j'ai consultée, la rédaction du bail n'avait pas d'importance ni le fait qu'il soit individuel.

Elle a justifié sa réponse par ce texte : Le locataire a le droit à une jouissance paisible au sein des lieux
qu'il loue (art 6 de la loi du 6 Juillet 1989 et art 1719 du Code
civil). Le bailleur doit assurer cette jouissance paisible du locataire pendant toute la durée du bail.

Pourriez-vous si possible me dire sur quel autre texte s'appuierait le droit du propriétaire à pénétrer dans la maison à sa

convenance?

Merci d'avance
Romain

Par yapasdequoi

Puisque vous avez consulté une avocate, suivez ses conseils. On ne peut pas dire mieux ici sans lire le bail.

Par RomainLB82

Re-bonjour,

Voici le bail complet anonymisé:
[url=https://ibb.co/NyG5QBB]https://ibb.co/NyG5QBB[/url]
[url=https://ibb.co/yhmNm5c]https://ibb.co/yhmNm5c[/url]
[url=https://ibb.co/Yt2gKqd]https://ibb.co/Yt2gKqd[/url]
[url=https://ibb.co/dGmBZdN]https://ibb.co/dGmBZdN[/url]

Cela vous permet-il d'en dire davantage?

Merci d'avance pour vos éclaircissements.

Par yapasdequoi

Contrairement à ce que vous aviez exposé, ce n'est pas un bail individuel de colocation. C'est un bail pour une maison entière.

NB : vous ne payez pas 500 euros chacun, si ?

Ce bail présente plusieurs anomalies graves, et ce n'est pas un bail de colocation : mention rayée page 1 !!!
La durée de 6 mois est illégale.
L'assurance est illégale.
Le montant du loyer respecte-t-il l'encadrement alors qu'il y est soumis ?... mystère.
L'indice de révision n'est pas indiqué.

Et vous payez chacun 500 euros directement au bailleur ?
Il veut le beurre et l'argent du beurre....

Ma conclusion se rapproche APRES LECTURE de celle de l'avocat : vous êtes entièrement locataire de cette maison. Pour 1 an (et certainement pas 6 mois). Et le bailleur n'a AUCUN droit de s'incruster, ni même d'y entrer sans autorisation.

Changez les serrures et donnez lui une copie de cet article du code pénal :

"Article 226-4Version 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.

Le maintien dans le domicile d'autrui à la suite de l'introduction mentionnée au premier alinéa, hors les cas où la loi le permet, est puni des mêmes peines.

Constitue notamment le domicile d'une personne, au sens du présent article, tout local d'habitation contenant des biens meubles lui appartenant, que cette personne y habite ou non et qu'il s'agisse de sa résidence principale ou non.

"

On est loin de la jouissance paisible !

Pour confirmer, montrez ce bail à votre ADIL, ils vont vous dire comment le comprendre exactement.

Par RomainLB82

Super merci pour votre réponse détaillée qui m'enlève tout doute.

Dans mon esprit c'est un bail individuel vu que tous les colocs ont signé ce papier indépendamment.

Et on paye bien 500? chacun!

On va faire valoir notre droit à la tranquillité.

Par yapasdequoi

Non. Un bail "individuel" n'est pas "dans votre esprit" il doit respecter un modèle imposé par décret.
Pour une colocation à baux multiples, chacun doit avoir un bail qui précise quelle chambre lui est louée.
Ce qui n'est pas le cas ici. Vous louez collectivement une maison entière.

Par Isadore

Bonjour,

Je suis d'accord avec cette analyse. Ce bail est totalement bancal, faites-vous urgemment conseiller par l'ADIL.

Petit conseil bricolo-juridique : changez le barillet de la serrure de la porte d'entrée, qui est permis puisque la maison entière est louée. Vous conserverez l'ancien à remettre en partant.

Pour moi, si on interprète ce bail de manière stricte, on a un bailleur qui loue plusieurs fois le même bien à différentes personnes.

En tout cas je comprends votre confusion, c'est n'importe quoi ce truc.