



Régularisation de charges délicate sur 3 ans, en colocation.

Par **Le_3K**, le **20/02/2013** à **23:28**

Bonjour,

Pour présenter la situation de cette colocation un peu particulière qui a duré de août 2009 à novembre 2012 :

- Nous étions une colocation de 4 personnes avec un bail commun, l'appartement étant géré par une agence immobilière.
- 3 des colocataires d'origine sont progressivement partis, je suis le seul à être resté jusqu'à la fin.
- A chaque changement de colocataire un avenant au bail était fait.
- Il y a eu au total 15 colocataires différents sans changer de bail.
- Lorsque j'ai quitté la colocation fin octobre 2012, on a clos le bail car j'étais alors le dernier du bail d'origine à partir.
- Nous avons eu une régularisation de charges en 2009, puis plus rien.

Hier, les 4 derniers colocataires au moment de la clôture du bail on reçu un courrier de l'agence indiquant une régularisation de charges pour la période 01/01/2010 au 12/11/2012, pour un montant total de près de 1500€.

J'ai fait ma petite enquête, donc je sais que :

- Le bailleur doit faire une régularisation de charges par an (ce qu'il n'a pas fait), mais aucune sanction s'il ne le fait pas.
- Il a même le droit de le faire jusqu'à 5 ans après.

J'ai trouvé la jurisprudence suivante :

http://www.courdecassation.fr/publications_cour_26/arrets_publices_2986/troisieme_chambre_civile_317

On y apprend que si le locataire a une preuve qu'il a demandé la régularisation de charges, mais qu'elle n'a pas eu lieu, alors il est de bonne foi et n'a donc pas à payer la régularisation retardée.

Dans mon cas, m'étonnant de ne pas avoir de régularisation de charges depuis un moment, j'ai posé la question plusieurs fois en personne lors de visites à l'agence. Mais ça reste de l'oral, donc je n'ai pas de preuve écrite.

Je me doute qu'on va donc devoir payer. Ce que je n'arrive pas à savoir en revanche, c'est

qui doit payer ?

Dans la mesure où il y a eu 15 colocataires différents sur la période concernée par la régularisation, il me semble logique que chacun paye au prorata du temps passé. Cependant, l'agence me soutient par email qu'**un avenant décharge de toute responsabilité le colocataire sortant** et que par conséquent, seul les 4 derniers colocataires doivent payer, même s'ils n'ont habité que 2 mois dans l'appartement.

Avez-vous donc une idée de qui doit payer ?

Pensez-vous nous puissions avoir des recours pour éviter de payer ?

Merci de votre aide !