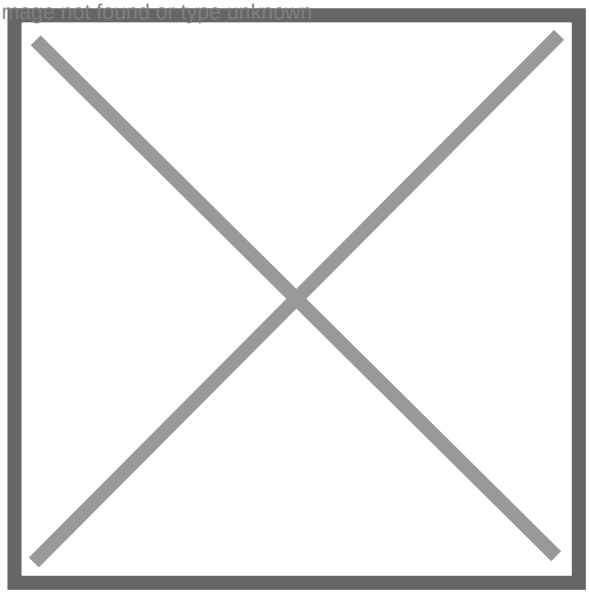
Image not found or type unknown



Compteur d'eau bloqué (bien avant entrée)

Par **Chadaki**, le **07/10/2014** à **15:35**

Bonjour à vous,

Petit message pour vous exposer notre problème.
Mon amie et moi logeons actuellement dans un petit meublé (elle en est le bailleur, depuis 3 ans, et je l'ai rejoint il y a 1 an et demi).

Dès le début, mon amie fait face à une propriétaire négligente, voire absente (et un syndicat plus qu'opaque):

- absence d'état des lieux d'entrée car indisponibilité de la propriétaire -> mon amie a pris l'initiative de le faire elle-même, et celui-ci n'a été co-signé que un mois plus tard par la propriétaire.

- manque de réactivité de la part de la propriétaire lorsque demande de changement des convecteurs : ils seront changés des mois plus tard (après l'hiver).

- à cette occasion, celle-ci découvre quelques traces de peinture écaillée sur le plafond : elle nous demande de faire un constat de sinistre (!)... ce que nous refusons de faire sans un avis d'expert, puisque c'est la procédure... expert qui déclarera ne voir là qu'un défaut de peinture de mauvaise qualité (murs secs).

Puis, arrive le problème qui nous concerne:
En fin d'année dernière, le syndic constatant une surconsommation anormale d'eau pour l'immeuble, demande à l'un des copropriétaires de faire le relevé de tous les compteurs individuels

(chaque appartement possédant son compteur individuel, ceux-ci sont relevés par les

locataires eux-mêmes mais de façon très sporadique. La plupart du temps, le syndic se base uniquement sur le compteur d'eau général. Mon amie n'avait dû relever le sien qu'une fois, depuis ce problème, sur trois ans(!), et bien en retard puisqu'à la demande de la proprio qui a attendu... plus d'un mois avant de faire suivre la demande du syndic à ce moment là (!)).

C'est là qu'ils découvrent que:

1) La boutique attenante à l'immeuble et faisant partie de la copropriété a surconsommé de l'eau pendant presque toute l'année passée (fuite de chasse d'eau non signalée).
2) Que notre compteur ne tourne pas (à aucun moment nous n'avions fait le rapprochement des chiffres du compteur. Et d'ailleurs, est-ce à nous de le faire, vu le peu de relevés, et le fait qu'au final, nous ne sommes là que pour les relever afin de les transmettre au propriétaire?).
Et puis, qu'est-ce que cela signifiait? Que la proprio a laissé croire au syndic que personne n'habitait l'appartement?

Sur ce, au bout du compte, nous recevons un redressement de charges de plus de 350€ (!).
Demande envoyée sans justificatifs détaillés: nous les demandons (attente de plusieurs semaines, avant de les recevoir).

Au final, nous découvrons que le syndic a calculé notre consommation sur une consommation de 2 personnes (100m3) un peu exagérée... et surtout, sur ces deux dernières années (donc en partie une période où je n'étais pas présent dans les lieux).

De plus, mû par une intuition soudaine, j'ai insisté pour avoir confirmation que ce compteur fonctionnait bien lors de l'entrée dans les lieux de mon amie. L'information a mis beaucoup de temps aussi pour nous parvenir (la propriétaire n'ayant pas donné suite à cette demande, et le comptable du syndic vient seulement de nous répondre).

Et pour cause: le compteur était bloqué depuis plus de 4 ans!!

Ainsi donc... la propriétaire a failli à son devoir de délivrer à mon amie un logement en bon état de fonctionnement.
D'où notre question: qui doit payer ce dépassement de charges??
Sachant que nous/mon amie avons toujours payé notre loyer et les charges comme il se doit.
Et que nous ne sommes en rien responsable de l'écoulement d'eau excessif de l'un des lots de la copropriété.

Ne serait-ce pas à la propriétaire de prendre enfin ses responsabilités, en prenant en charge ce dépassement, sachant qu'elle a loué un appartement non conforme?
(pas une seule fois, la proprio n'a parlé du compteur d'eau individuel lors de la visite ou de l'état des lieux).

Comment faire?
En vous remerciant pour votre aide.

Par **moisse**, le **07/10/2014** à **19:33**

La vérité est dans le bail dont vous êtes le PRENEUR et non LE BAILLEUR comme vous

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

l'avez écrit.
Ce qui importait est le relevé du compteur à l'entrée dans les lieux.
Pour le reste votre consommation doit s'établir par différence de relevé, et s'il apparait que le syndic a été défaillant, vous le laissez se débrouiller avec votre bailleur, car vous n'avez pas de relation directe avec ce syndic.
Pour mémoire le syndicat "plus qu'opaque" n'est pas le syndic mais l'ensemble des copropriétaires. Je ne vois pas comment il pourrait être "opaque".

Par **Chadaki**, le **07/10/2014** à **20:30**

Merci pour votre réponse, claire et concise, Moisse.
Elle est le preneur, en effet, désolé pour l'amalgame.
Donc, en gros, vous nous dites que si le compteur était défaillant depuis le départ, pour ce qui est des frais supplémentaires de charge que ça peut occasionner, c'est un problème qui doit se régler entre le propriétaire et le syndic?

Par **Lag0**, le **08/10/2014** à **08:08**

Bonjour,
Sous quel régime de charges êtes-vous ? Charges forfaitaires ou réelles ?
Si forfaitaire, on ne peut rien vous réclamer de plus que le forfait payé.
Si réelles, j'ai un peu de mal à croire que, en 3 ans, le locataire ne s'est jamais inquiété de ne pas payer sa consommation d'eau ???

Par **Chadaki**, le **08/10/2014** à **10:09**

Bonjour,
Il s'agit de charges fixes, mais peu élevées (30€, sans doute parce que ne comprenant aucun ascenseur, et sans personnel de ménage des communs non plus).
Elles étaient stipulées dans le bail dès le début.

Par **Lag0**, le **08/10/2014** à **10:22**

Je suppose que ce que vous appelez "charges fixes" correspond à charges forfaitaires.
Donc dans ce cas, vous ne devez payer que le forfait chaque mois, il est impossible pour le bailleur de procéder à une régularisation en fonction des consommations réelles.
Donc que le compteur ait été bloqué ou pas, cela ne change rien pour vous, vous n'avez pas à payer plus que le forfait prévu.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Chadaki**, le **08/10/2014** à **10:34**

Eh bien, c'est encore un nouveau point que l'on va devoir étudier: la nature des charges. Merci d'avoir soulevé ce point, ça pourrait résoudre le problème à la base! Même si pour le moment la nature de ces charges semble encore très confuse, puisque, si l'on nous demande bel et bien un réajustement de celles-ci, c'est que, du syndic ou du propriétaire, au moins l'un des deux a dû constater qu'il n'y avait AUCUNE consommation d'eau sur ces 4 dernières années, ce qui, comme dit plus haut, est une négligence de leur part (serait-il possible que la propriétaire ait tout simplement laissé croire au syndic qu'il n'y avait personne vivant dans l'appartement?).

Par **Chadaki**, le **08/10/2014** à **11:13**

Bon, j'ai vérifié sur le bail, il s'agit bien de charges FORFAITAIRES (puisqu'il s'agit d'un meublé, c'est souvent le cas). Et ayant creusé la question sur le net, j'ai donc eu confirmation de ce que vous m'expliquiez, Lag0, à savoir que ces charges là ne peuvent pas faire l'objet d'un apurement. Elles sont fixes. Il n'y a qu'une indexation annuelle (allant de pair avec l'indexation du loyer) qui peut les faire varier.
On se trouve donc face à, soit une propriétaire très distraite et démissionnaire, soit une personne qui tente de nous arnaquer.
Mais bon, elle a également omis de faire un état des lieux détaillé des meubles de l'appartement, ce qui me fait plutot penser à une personne négligente.

Sachant ça, et rajoutant le fait qu'elle n'a jamais vérifié le compteur d'eau depuis avant l'entrée de mon amie dans les lieux, et qu'en plus nous avons un courrier de Suez, notre distributeur, affirmant qu'ils n'ont qu'un relevé global d'eau de l'immeuble (juste accès à un compteur général), je pense qu'on se trouve en présence d'un syndic et d'un bailleur négligents, et qui ne s'intéressent aux compteurs individuels que dans de pareils cas. Tant pis pour eux donc.

Par contre, je me pose la question: est-ce que le bailleur peut revoir les charges en cours de bail, si une deuxième personne s'installe dans l'appartement? (sous entendu: une plus forte consommation d'eau)

En tous cas, bien merci pour votre aide à vous deux!

Par **moisse**, le **08/10/2014** à **11:14**

Bonjour,
Vous pouvez supputer tous les scénarii qui vous passent par l'esprit, vous n'avez aucun rapport avec ce syndic.
Les agissements de votre bailleur à son égard ne vous concernent pas.
Par contre comme le précise Lag0, le mode de répercussion des charges doit être indiqué dans le bail s'agissant d'un bail meublé.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Chadaki**, le **08/10/2014** à **11:50**

Bien, je vais donc arrêter de parler de syndic (puisque ce sujet semble vous préoccuper, et malgré le fait que, via un des copropriétaires, nous avons appris ses nombreux dysfonctionnements).
J'ai eu beau retourner le bail en tous sens, je n'ai rien trouvé d'autre que ces charges forfaitaires de 30€, sans mentions supplémentaires (elles sont payables en même temps que le loyer, d'avance, et indexables annuellement au même titre que celui-ci).
Je vous remercie pour votre aide en tous cas. Et vous tiendrai au courant de l'issue de notre litige.

Par **Lag0**, le **08/10/2014** à **13:19**

[citation]Par contre, je me pose la question: est-ce que le bailleur peut revoir les charges en cours de bail, si une deuxième personne s'installe dans l'appartement?[/citation]
Non, pour la bonne raison que le bailleur n'a pas à se mêler de la vie privée de son locataire qui héberge qui il veut, quand il veut.
Le seul cas où le bailleur peut imposer un nombre de personnes, c'est dans le cas de la chambre meublée chez l'habitant.
Mais dans le cas d'un logement, le locataire y vit comme il veut, seul, en couple ou en changeant de partenaire tous les soirs !

[citation]Bon, j'ai vérifié sur le bail, il s'agit bien de charges FORFAITAIRES[/citation]
Donc de ce coté là, tout est clair. Vous ne devez rien d'autre que le forfait prévu !

Par **Chadaki**, le **08/10/2014** à **13:21**

Merci à toi Lag0.
Je vous tiendrai malgré tout au courant, quoiqu'il arrive.
Belle journée à tous!

Par **Chadaki**, le **23/10/2014** à **18:07**

Bien, ...chose promise, je vous tiens au courant: en effet, nous avions raison, les charges étant fixes, la proprio n'avait pas à nous demander d'apurement des charges. (par contre, on va devoir récupérer le montant des ordures ménagères qu'elle nous avait réclamés, injustement aussi vu que sans que ce soit spécifié, cela fait partie des charges forfaitaires)... et que mon amie a bel et bien payée déjà.

Elle a reconnu son erreur ...dans le recommandé qu'elle nous a adressé pour... nous demander de payer l'indexation rétroactive sur ces 3 dernières années du loyer, soit 700€!

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

:D eh oui, madame n'a pas apprécié donc elle se venge.

Je vais ouvrir une nouvelle question sur ce point mais après avoir un peu creusé, je pense que la loi ALUR réduisant à un an le délais de prescription sur l'indexation du loyer/charges ne joue pas pour les meublés :-/

Merci en tous cas pour votre aide.

Par **moisse**, le **23/10/2014** à **18:46**

Il y a de grandes chances que la TOM soit supérieure à l'augmentation du loyer.
En effet ce loyer ne peut pas évoluer plus que l'IRL, et selon les périodes que vous citez, cet indicateur a varie d'environ 4,3 % sur les 3 dernières années.

Par **Chadaki**, le **23/10/2014** à **18:52**

:) désolé mais il me manque un décodeur... TOM? elle semble s'être basée sur l'IRL pour son calcul mais comme nous la savons sujette à des calculs farfelus, on va devoir se pencher là dessus.
en gros, pour un loyer (avec charges) de 830€, en 2011... sans indexation depuis... on se retrouverai avec 700€ à payer suite à l'indexation de 2012, 2013 et 2014. :-O

Et je me demandais si le délais de prescription pour l'indexation, d'un an maximum, instauré par la loi ALUR, valait également pour les meublés. Pas sûr!

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés