



Litige eau récupération sur plusieurs années charges d'eau

Par **fougasse**, le **22/04/2013** à **10:14**

bonjour,

j'ai loué en 2010 un appartement à une dame avec 2 enfants (16 et 18 ans). La location était vétuste mais elle le savait. Le loyer était de 550.00€ hors charges.

Comme elle était en situation précaire je n'ai jamais régularisé ses consommations d'eau. En novembre 2012 une grosse fuite est apparue dans une canalisation dans le mur (1600.00€ en 9 mois).j'ai été obligé de refaire un nouveau branchement d'eau avec nouveau compteur (posé à son nom). Je lui ai envoyé un courrier lui mentionnant qu'en contrepartie je ne lui augmente ni fait de rattrapage de son loyer (sa situation est toujours précaire). A partir de ce moment là nos relations se sont dégradés. Elle me réclame une diminution de son loyer vu les frais qu'elle aura en plus.

ma question est la suivante :

Puis je lui réclamer les factures d'eau ? en sachant qu'elle m'a déjà averti qu'avec le courrier elle peut prouver que l'eau était comprise dans le loyer.

Suis je obligé de faire une diminution de loyer ?

Je vous remercie.

fougasse

Par **Lag0**, le **22/04/2013** à **13:38**

Bonjour,

Si je comprends bien, dans un premier temps, vous aviez gardé l'abonnement d'eau à votre nom et maintenant, la locataire a son propre abonnement, c'est bien ça ?

Dans la situation du début, le compteur d'eau était propre au locataire ou concernait-il plusieurs logements ?

Si plusieurs logements, aviez-vous communiqué à la locataire la grille de répartition des charges d'eau ?

Si oui, la locataire ne pourra pas prétexter un loyer "charges d'eau comprises" et vous pourrez régulariser sur les 5 dernières années.

Par **fougasse**, le **22/04/2013** à **13:46**

le compteur d'eau était pour 2 logements avec un compteur divisionnaire propre à chacun. Donc chacun savait sa consommation et n'avait pas besoin de grille de répartition de charges.

merci.

Par **Lag0**, le **22/04/2013** à **15:56**

Dans ce cas, est-il noté au bail que le locataire devait payer l'eau suivant sa consommation dans les charges ?

Par **fougasse**, le **23/04/2013** à **20:42**

non rien n'était spécifié dans le bail. uniquement le prix du loyer hors charge.
merci

Par **Boud**, le **26/04/2013** à **09:42**

Aussi bizarre que cela puisse paraître, la provision pour charge n'est pas obligatoirement demandée au locataire, mais enfin dans l'idéal c'est de noter les charges. Attention si vous demandez une provision, elle doit être la plus proche de celle qui avait été régularisée l'année précédente.

Si vous avez noté loyer HORS CHARGE, il me semble difficile pour elle de contester le paiement de l'eau, par ailleurs ça n'existe pas un loyer charges comprises car précisément la part de charge est variable.

Vous savez, j'étais un peu comme vous, je tenais compte de l'état financier des locataires et je faisais beaucoup de faveur, différé de paiement de loyer, je ne révisais pas le loyer etc etc, à chaque fois je l'ai eu dans le baba (passez moi l'expression) et ça c'est retourné contre moi. Comme je considère que tous ne sont pas comme cela, maintenant j'accorde encore des faveurs mais je mets tout par écrit, par ailleurs je ne communique que par mail, car comme les gens sont de mauvaise foi ils vous diront qu'ils n'ont jamais dit ceci cela et vont même

jusqu'à dire que vous avez tenus certains propos...

Bon courage soyez ferme et ne vous laissez pas trop attendrir par cette locataire qui veut que vous supportiez sa consommation d'eau.

Cordialement

Par **fougasse**, le **26/04/2013** à **10:28**

merci à BOUD pour ces propos.

Mais reste un point litigieux : le courrier que je lui ai envoyé (le nouveau compteur sera à votre nom, en contrepartie pas de rattrapage de loyer ni augmentation). Elle me maintient que si je régularise les charges, en justice elle prouvera que le loyer était avec l'eau.

Que faire ?

merci pour vos réponses.

Par **Lag0**, le **26/04/2013** à **10:30**

[citation]par ailleurs ça n'existe pas un loyer charges comprises car précisément la part de charge est variable. [/citation]

Bonjour,

Attention, cela existe bien, mais uniquement en location meublée (les charges sont calculées forfaitairement et incluses au loyer), c'est interdit en vide.

Par **Boud**, le **26/04/2013** à **10:51**

Bonjour Lag0

Oui effectivement j'aurai dû préciser qu'il ne s'agissait que dans le cadre de la location vide.

Merci Lag0