



Mon propriétaire me refuse l'accée au compteur d'eau

Par **chaimad1**, le **29/11/2010** à **01:57**

Bonjour,

Le 1er juin 2008, j'ai fais l'état des lieux d'entrée pour un studio de 22m². Seulement, dans mon état des lieux l'agence à noté que le compteur d'eau est à 86m³; l'agence n'a pas eu accée à ce compteur d'eau mais le chiffre à était donner pas le propriétaire. (le compteur d'eau est à la cave qui a toujours était fermé à clef).

je precise que aucun des locataires n'a pu voir son compteur d'eau suite aux refus du propriétaire.

mon loyer est de 500e + 20 de charge = 520e

1an plus tard (juin 2009): le propriétaire me demande 145e pour la consommation d'eau. je lui demande à plusieurs reprise de voir le compteur d'eau et celui-ci refuse toujours et me demande si je ne lui faisai pas confiance.

1an plus tard (juin 2010): le propriétaire me redemande 100e pour la consommation d'eau. je lui demande à plusieurs reprise de voir le compteur d'eau et celui-ci refuse toujours et me dit que je peux coupé l'eau depuis mon studio en cas de souci, mais refuse radicalement de me faire voir le compteur d'eau ou même la facture de véolia.

J'ai deposer mon préavis de sortie et lors de l'état des lieux de sortie (le 19/11/2010), qui a était effectuer avec l'agence, nous avons toujours pas pu avoir accée au compteur d'eau.

Trois jours plutard, le propriétaire me contacte et me réclame 700e pour la consommation

d'eau.

je lui ai demandé comment se fait-il puisqu'en 12 mois je dépasse que de 100 euros environ, et là il me demande 700€ pour 5 mois (j'ai trouvé cela pas normal et mon entourage trouve que ce dernier veut m'arnaquer.

question:

1: Le propriétaire a le droit de refuser de me monter le compteur d'eau ou une facture? si oui ou non pourriez-vous me donner le code de loi?

2: ai-je le droit de voir le compteur d'eau lors des états des lieux (sortie et entrée)? si oui ou non pourriez-vous me donner le code de loi?

3: que dois-je faire? pourriez-vous me donner le code de loi?

MERCI D'AVANCE POUR VOS RÉPONSES!!!

Par **chaber**, le **29/11/2010** à **07:09**

Bonjour,

Pour effectuer une régularisation des charges le propriétaire est tenu de vous en fournir les justificatifs à votre demande.

S'il s'agit d'un compteur d'eau collectif il ne peut que vous réclamer une part proportionnelle à votre studio.

Vous lui envoyez une LR avec AR en précisant que:

vous ne refusez pas de régler le solde éventuel de votre éventuelle consommation d'eau mais qu'il lui a fait obligation de vous en donner justificatif et avec la répartition par appartements et studios s'il s'agit d'un compteur collectif.

Si le propriétaire voulait aller à justice pour récupérer les sommes réclamées, cette lettre fera preuve de votre bon vouloir.

Par ailleurs, il vous doit le remboursement du dépôt de garantie dans les 2 mois maximum.

En aucun cas, il ne peut faire une retenue sans apporter le justificatif réclamé ou le tenir à votre disposition.

Pour justifier le montant des charges, le propriétaire doit communiquer au locataire, un mois avant la régularisation, un décompte détaillé par nature de charges ainsi que le mode de répartition entre les locataires de l'immeuble. Pendant le mois qui suit, il doit tenir à la disposition des locataires toutes les pièces justificatives

Extrait du Droit des Locataires

"Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par

nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires.

Le bailleur est donc tenu, pour procéder à une régularisation de charges, de communiquer l'ensemble des documents précités. L'absence de communication du mode de répartition entraîne la nullité de l'acte de régularisation (Cass. Civ.3, 4 mars 2008, n° 06-21.192)

Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

Les termes « tenus à disposition » signifient que tout locataire qui s'adresse à son bailleur ou son mandataire pour consulter des pièces justificatives des charges locatives, doit pouvoir y accéder dans des conditions raisonnables et normales. Cette notion ne peut s'interpréter comme l'obligation pour un bailleur de fournir gratuitement des photocopies de ces documents. Toutefois, rien ne s'oppose à ce que ces photocopies soient faites à la demande du locataire et aux frais de ce dernier. (QE, 9 janvier 1995, n°19043)

Les provisions mensuelles ou trimestrielles constituent des estimations de charges à venir. Le montant, nécessairement approximatif, est déterminé en tenant compte des dépenses de l'année précédente. Il varie chaque année en fonction de l'augmentation annuelle des dépenses. Ce montant est prévu la première année par le bail. Si en cours d'exécution du bail, il s'avère que le contrat prévoit une provision pour charges insuffisante par rapport à leur liquidation, le propriétaire-bailleur ou l'administrateur peut proposer une majoration par l'envoi d'un avis de modification de la provision. L'obligation du bailleur de procéder annuellement à une régularisation des charges n'étant assortie d'aucune sanction, il appartient au locataire de l'exiger de même que la tenue à sa disposition des pièces justificatives des comptes.

À défaut de régularisation annuelle, le bailleur pourra réclamer le paiement des charges dues sur présentation des justificatifs dans la limite de la prescription de cinq ans. Enfin, en cas de sous-évaluation avérée des provisions mensuelles initiales, si un préjudice a été causé au locataire, celui-ci pourra éventuellement obtenir judiciairement d'être indemnisé par le bailleur (QE, 17 avril 2007, n° 108788)"

Par **chaimad1**, le **30/11/2010** à **22:30**

pour chaber:

bonjour,

je suis dsl pour ma réponse tardive, je tiens à te remercier pour ta réponse qui m'a été bénéfique.

bien à toi.