



Litige règlement d'une surconsommation d'eau

Par Visiteur

Bonjour,

je suis propriétaire d'un appartement.

Depuis deux ans à chaque régularisation des charges pour l'eau ma locataire me signifie par téléphone son désaccord avec la consommation d'eau relevée et facturée par la copropriété le syndic gessy verne immobilier. A chaque fois, par téléphone, j'ai donc signalé le désaccord. Les deux fois une somme de 100 ? m'a été remboursée, le syndic admettant une erreur donc j'ai recrédité ma locataire de 100?; je n'ai pas poussé mes vérifications plus loin comme la régularisation était en sa faveur (d'ailleurs avec cette régularisation le syndic ne m'a pas rejoint par courrier les m3 qu'il considère que ma locataire a réellement consommé.

Cependant en décembre dernier un courrier du syndic m'indique qu'ils se sont trompés et réclament 450? de régularisation de charges pour l'année précédente et cela sera sans doute pareil pour 2008 2009;

Après vérification des documents effectivement cette fois ciils ont bien corrigé la consommation ce qui implique la présente d'une fuite car elle est énorme.

J'ai fait venir un plombier, fuite non visible effectivement côté proche baignoire. Problème réparé.

Mais

les erreurs du syndic on fait que je n'ai pu prendre conscience de la fuite que très tardivement, ma locataire ne l'ayant pas décelée.

ma locataire m'a régularisé la première année les charges mais refuse de payer l'excès du à la fuite pour la deuxième année.

Quelles sont mes obligations, mes recours vis à vis du paiement de l'excès de consommation d'eau, de la mauvaise gestion du syndic (pour laquelle il faut ajouter des erreurs de comptabilités)?

merci d'avance

Par Visiteur

Chère madame,

Mais

les erreurs du syndic on fait que je n'ai pu prendre conscience de la fuite que très tardivement, ma locataire ne l'ayant pas décelée.

ma locataire m'a régularisé la première année les charges mais refuse de payer l'excès du à la fuite pour la deuxième année.

Quelles sont mes obligations, mes recours vis à vis du paiement de l'excès de consommation d'eau, de la mauvaise gestion du syndic (pour laquelle il faut ajouter des erreurs de comptabilités)?

Votre histoire est délicate, car si bien évidemment le syndic a commis une faute, et que cette faute a d'une manière, indirecte contribué à la réalisation du préjudice financier, il n'en reste pas moins un doute, sur un plan juridique, quant au caractère certain du lien de causalité entre la faute du syndic (qui est assez confuse) et votre préjudice résultant clairement de la fuite d'eau.

Tout risque de se jouer sur les demandes (et les preuves de demandes) qui ont pu être formulés devant le syndic: Avez vous demandé le détail précis de la consommation ou simplement émis un désaccord quant au prix manifestement excessif?

Dans le premier cas, on pourrait reprocher au syndic de ne pas avoir fourni l'information demander ce qui aurait participé à votre préjudice.

Dans le deuxième cas, on ne peut que difficilement reprocher au syndic de ne pas avoir fourni un détail que vous n'avez pas demandé.

En tout état de cause, une action contre le syndic risque d'être délicate eu égard à ces problèmes, et aux preuves que

vous êtes susceptible de pouvoir rapporter en justice.

Il serait à mon humble avis préférable de négocier directement avec votre société productrice d'eau afin de négocier un abattement important sur les factures, ce qui est pratiqué couramment en matière de fuite d'eau, et à prendre un avocat si vous souhaitez toutefois intenter une action devant une juridiction judiciaire.

Très cordialement.