



XXXXX consommation eau

Par Nathalie64

Bonjour, je sais pas du tout si je suis au bon endroit j'espère que oui et surtout avoir 1 réponse car depuis que je cherche je n'en n'ai aucune.

En résumé en Octobre 2018 j'ai eu un appartement (logement social) un T3 la résidence géré par l'organisme XXXXX n'était pas tout à fait terminé (il y avait encore des travailleurs au Bat. d'à côté les compteurs d'eau n'étaient pas encore installés, ils ont été installés en Octobre 2020.

En 2019 XXXXX m'envoie les charges et 600? d'eau à payer je règle cette somme et voilà qu'en 2020 je reçois encore 700? je trouve ces sommes incroyablement élevés surtout que depuis les compteurs installés mes factures ne s'élèvent même pas à 300?/an.

Cela fait une sacrée différence je me dis qu'avec les 600? que j'ai réglé en 2019 avec cette somme j'ai aussi réglé 2020 puisque en réel j'ai 300? de facture (je fais très attention à la consommation car je suis seule avec ma fille) donc j'appelle XXXXX le gestionnaire me menace en me disant que si je suis pas contente d'aller ailleurs et que s'il monte 1 dossier contentieux ça me coûtera des frais j'ai donc demandé 1 facture pour preuve il ne me l'a pas envoyée depuis Mars 2022.

J'attends toujours et il m'a clairement dit qu'en fait nous payons l'eau des travaux qui ont eu lieu et que la somme était divisée entre tous les locataires sans facture selon la superficie de l'appartement.

Voilà ma question est-ai-je le droit de ne pas régler cette somme.

Merci pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre bailleur doit justifier chaque année la régularisation des charges selon l'article 23 :

" 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 () Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires."

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263[/url]

Avez-vous vérifié les factures et savez-vous le nombre de m³ qui vous sont facturés pour chaque année ?

Ensuite si vous voulez contester, vous devez le faire dans les 3 ans selon l'article 7-1.

"Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit."

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028777184]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028777184[/url]

Pour contester :

- 1/ Ecrire un courrier RAR au bailleur pour réclamer les justificatifs et contester la facturation
- 2/ Saisir la commission de conciliation
- 3/ Saisir le tribunal

Plus d'infos ici :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301[/url]

Ou encore consultez votre ADIL

[url=https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/]https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/[/url]

Bonne lecture et meilleurs vœux.

Par ESP

Bonjour

Pour obtenir une réponse objective et professionnelle, prenez contact avec l'organisme suivant:
[url=https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/]https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/[/url]

Par yapasdequoi

Parce que ma réponse n'est pas objective et professionnelle ???

"Bonne résolution pour 2023 : éviter de dénigrer les bénévoles qui se fatiguent à répondre aux questions du forum"

Par Nathalie64

Merci pour votre réponse j'ai contacté Adil et ne m'ont pas du tout aidé pour ce qui est la lettre recommandée j'ai envoyé depuis Mars 2022 via mon compte locataire Erilia ma demande où je demande la facture depuis aucune réponse mon dossier est bien présent dans mon compte locataire mais toujours en suspend effectivement j'avais reçu le libellé des charges ou il est écrit Eau commune 36.682,30 mais pas le m3 d'eau.

Par Nathalie64

Et non je ne dénigrerai jamais les bénévoles c'est la 1ère réponse que j'obtiens.
Encore merci.

Par yapasdequoi

@ Nathalie : Mon message de "bonne résolution" n'était pas pour vous ...

Vous n'avez pas adressé un courrier recommandé à votre bailleur, ce que vous avez fait est comme un mail, et donc insuffisant pour le forcer à réagir.

Certains ADIL sont débordés ... c'est pénible, mais il faut faire avec.

Donc je répète ces recommandations :

- 1/ Ecrire un courrier RAR au bailleur pour réclamer les justificatifs et contester la facturation
- 2/ Saisir la commission de conciliation
- 3/ Saisir le tribunal

Par Nathalie64

Merci j'envoie dès demain la lettre recommandée AR MAIS dernière question la lettre je l'envoie à Erilia l'agence dont je fais partie ou je met le nom sur le courrier de Mr.... Parce que lui étant le comptable D'erilia va essayé de m'intimider.

Par Nathalie64

Ah merci non je ne connais pas mais je vais m'empresse de les contacter.
Merci

Par yapasdequoi

xxxxa est payant. Vous avez pas mal de solutions gratuites AVANT de vous faire escroquer.

Par Nathalie64

Uxxxxx.fr c'est payant c'est bien ça !

Par yapasdequoi

Ne citez pas de nom propre sur ce forum, c'est interdit par les CGU.

Adressez votre courrier à votre bailleur : celui dont le nom est indiqué sur votre bail.

Et ne vous laissez pas intimider. Vous envoyez votre courrier RAR, puis après 15 jours vous saisissez la commission de conciliation.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216[/url]

Y a-t-il une association de locataires dans votre résidence ? C'est souvent utile de se regrouper, vous n'êtes sans doute pas seule à contester...

Ne perdez pas de temps, au bout de 3 ans vous n'aurez plus moyen de contester.

Par Nathalie64

Merci non aucune association de locataires juste un locataire était passé pour ramasser des signatures contre ces factures mais rien de positif après ça je sais que des locataires ne payent pas après avoir discuté avec mais je sais pas si c'est vrai ou pas je sais que moi je ne paierai pas et pour me bloquer il ne m'envoie jamais mes quittances juste des avis d'échéances ou il y a bien écrit que je ne suis pas à jour alors que mes loyers sont réglés tous les mois parfois ce monde me rend dingue ce monde appartient aux gens qui ont les moyens tout est payant en fait quand vous êtes Me et Mme tout le monde... Mais je ne me laisserai pas faire.

Encore Merci

Par yapasdequoi

Suivez les démarches telles que conseillées.

La justice a les moyens de protéger les locataires contre les abus des bailleurs, mais il faut la saisir dans les formes légales.

Et quelle que soit le litige, ceci ne vous autorise pas à cesser de payer le loyer et la provision de charges. Ne vous mettez pas en tort.

Par Nathalie64

Merci

Par yapasdequoi

Avec plaisir, bon courage et bonne année.

Par Nathalie64

Bonne Année

Par AGeorges

Bonjour Nathalie,

il m'a clairement dit qu'en fait nous payons l'eau des travaux qui ont eu lieu

Si l'"immeuble social" n'est pas terminé, ce n'est absolument pas aux locataires en place de payer les consommations liées aux travaux restant. Celles-ci ne peuvent pas apparaître dans un compte de charges locatives !

Par Nathalie64

Bonjour je ne dirai pas le nom du comptable mais oui il m'a clairement répondu au téléphone que l'eau que nous payons

c'est l'eau utilisé par tiers personnes (sûrement les travaux) et que la somme dû était divisé entre les locataires et que si je n'étais pas contente de déménager. Je répète que c'est 61 logement social je trouve inadmissible de faire payer pour les 2 années 1300? d'eau c'est énorme les 600 j'ai réglé mais l'année d'après 700 je lui avait demandé de me prélevé 50?/ mois du jour où j'ai demandé la facture il a arrêté les prélèvement mais ne me fourni pas les quittances seulement les avis d'échéances comme pour me punir et ça ça me rend dingue. Parfois on critique les gens qui font des menaces mais faut voir aussi qu'il y a des situations où il y a de l'abus et que franchement j'arrive à comprendre qu'on puisse "PT" Un plomd

Par yapasdequoi

Ce qu'il a dit au téléphone n'a absolument aucune valeur juridique.

Continuez votre démarche par ECRIT uniquement.

Et vous n'avez toujours pas précisé combien de m3 vous sont imputés par an et pour combien de personnes ?

Par Nathalie64

Mais justement je n'ai reçu aucun document avec le M3 d'eau juste la somme divisé entre les locataires mais aucune notification avec le M3

Par yapasdequoi

Il n'y a pas de régularisation des autres charges ? ménage ? électricité ? juste une facture d'eau ?

Et après relevé du compteur individuel c'est pareil ? L'eau est facturée à part des autres charges ?

C'est très bizarre. Mais de toute façon, cette facture est insuffisante pour justifier des charges locatives.

Toutefois, ce n'est qu'avec une procédure de contestation telle que conseillée que vous obtiendrez les détails et une éventuelle réduction de ces charges imputées à tort... ou pas.

Par ESP

Bonsoir "Yapasdequoi"

Citation

Parce que ma réponse n'est pas objective et professionnelle ???

"Bonne résolution pour 2023 : éviter de dénigrer les bénévoles qui se fatiguent à répondre aux questions du forum"

Je ne comprends pas ce que signifie cette apostrophe... A l'heure où j'écrivais mon intervention, votre propre post n'apparaissait pas !!!

Si j'évoque l'ADIL, c'est que j'ai réglé avec eux plus d'une dizaine de cas.

Et dénigrer les bénévoles n'a jamais été mon style, à fortiori en tant qu'administrateur.

Je ne pense pas qu'il vous soit si fatigant de répondre, il n'y a aucune contrainte ici.

Par AGeorges

Nathalie,

Dans un immeuble avec des locataires, il peut y avoir de la consommation d'eau pour laver les escaliers, arroser le jardin, c'est-à-dire des actions d'entretien diverses.

Il est normal que le coût de l'eau consommée pour entretenir votre cadre de vie soit réparti entre les locataires.

Mais si la résidence n'est pas terminée, qu'il y a un chantier en cours, sans rapport avec vous, avec de la consommation d'eau pour faire du béton, construire de nouveaux logements voire bâtiments, cela ne peut pas être une charge locative !

Dans le principe, vous devez avoir deux éléments dans votre facture d'eau :

1. Votre consommation personnelle, déterminée par votre compteur individuel,
2. Un partage du coût de l'eau pour l'entretien commun.

A titre indicatif, dans ma copropriété, ce qui n'est pas vraiment différent d'un immeuble social, la consommation globale privée d'eau est environ 30 fois plus importante que la consommation commune (et il y a des jardins).

Vous pouvez aussi trouver facilement sur le net la consommation moyenne d'une personne par an.

Ceci doit vous permettre de vérifier de combien les factures que vous recevez sont exagérées.

Par AGeorges

ESP & Yapasdequoi,

Message de Yapasdequoi : début à 11h45 et rédaction probablement longue, car message bien documenté.

Message de ESP : début 11h46 et message court.

Malheureusement, le fonctionnement de ce forum ne crédite pas les messages à l'heure à laquelle ils sont émis mais à l'heure du 'clic' sur REPONDRE.

En cas d'apparente incompréhension, il faut donc bien vérifier les heures, et si elles sont fort proches, considérer que la réponse 2 (ici ESP) a été faite sans connaître la réponse 1 (ici Yapasdequoi).

Par Nathalie64

Je me suis peut être mal expliqué ces somme dû 600? et 700 sont pour l'année 2019 et 2020 depuis les compteurs installée les la société des eaux de Marseille à qui je règle mes factures qui s'élèvent à 300?/ ans a peut prêt mais sûrement pas 600 et 700? oui sur mes charges il y a bien l'eau pour entretien espace vert, entretiens des entrées d'immeubles etc... Mais ça n'atteind pas cette somme jamais je ne me suis jamais plaint mais depuis l'installation des compteurs tout est normal c'est 2 sommes c'étaient quand les compteurs n'étais pas installés d'où aucun M3 sur les charges juste une somme de plus de 36 milles euros divisé selon la superficie de l'appartement depuis que je règle à la société des eaux je n'ai aucun problème

Par yapasdequoi

C'est le bailleur ou le fournisseur d'eau qui réclame ces sommes que vous contestez ?
Ne vous trompez pas d'interlocuteur !

Si c'est bien le bailleur, la procédure reste :
1/ courrier RAR pour contester la facturation non justifiée
2/ commission de conciliation
3/ tribunal
Tout le reste n'est que perte de temps.

Par Nathalie64

Pour 6 mois j'ai 33M3 d'eau sur ma dernière facture pour 6 mois qui s'élève à 129? vous voyez bien que je suis loin des 600 /ans et des 700

Par Nathalie64

C'est le bailleur L'organisme HLM ERILIA

Par yapasdequoi

@ESP, votre message s'affiche juste derrière le mien où je me suis efforcée de donner toutes références juridiques et de bien expliquer. Du coup l'ensemble prête à confusion sur l'appréciation de ma réponse.

Par yapasdequoi

@Nathalie64
Donc depuis l'installation des compteurs, vous n'avez plus de litige concernant votre consommation d'eau.
Il faut donc vous concentrer sur ces facturations injustifiées sur les années précédentes.

Par Nathalie64

C'est ça exactement je n'ai aucun litige je règle mes factures il n'y a aucun problème