



Régularisation, de charges eau chaude disproportionnée

Par Gaga

Bonjour,

Je suis locataire dans un logement nu (non meublé) depuis 2019 où je vis seule. Jusqu'à présent mes provisions pour charges avait toujours été de 80 euros par mois en plus du loyer. J'ai reçu fin novembre 2022 à ma grande surprise et pour la première fois depuis 2019, une régularisation de charges exorbitantes. Ce qui m'a le plus interpellé et qui faisait peser la facture était la ligne concernant l'eau chaude qui était de 1684,50 euros alors que sur la même période ma consommation d'eau froide était de 241,18 euros...

J'ai contacté mon gestionnaire d'appartement pour avoir les éléments qui justifiait ce montant et je n'ai toujours rien reçu jusqu'à présent... J'ai également téléphoné au syndic pour essayer de comprendre ce montant et on m'a expliqué que mon propriétaire n'avait pas transmis mon index et qu'en l'absence de communication, un forfait de 150m3 avait été voté à l'AG pour les logements sans compteur individuel peu importe la composition du foyer... j'ai compris que c'était dans le but de forcer les propriétaires à installer un compteur individuel...

Jusqu'à présent mon index était de 30m3 et là il a quintuplé...

Est-ce que c'est légal d'exiger le paiement d'une consommation d'eau chaude qui ne reflète pas du tout la réalité et qui résulte du manquement du propriétaire ?

Je pensais que pour les charges réelles le locataire devait s'acquitter uniquement des charges réellement dûes et que cela devait correspondre à la réalité ?

Il n'est précisé nulle part dans mon contrat de bail, l'application d'un tel forfait, ni de répartition au tantièmes... Ce vote date de septembre 2021 et je n'ai jamais reçu de note d'information sur ces modalités de calculs...

SVP aidez moi je ne sais pas quoi faire...

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour commencer quelques questions :

- comment est produite l'eau chaude ? une chaudière collective ?
- avez-vous des compteurs d'eau individuels pour l'eau froide et pour l'eau chaude ? ont-ils été relevés à votre entrée avec l'état des lieux et est-ce que vous les relevez régulièrement ?
- Vous pouviez exiger une régularisation annuelle de vos charges. Sur quelle période cette régularisation que vous avez reçue porte-t-elle?

Par Gaga

Bonjour et merci pour votre retour...

L'eau chaude est collective (gaz) mais sans plus d'indication sur le mode de répartition...

L'eau froide collective aussi mais j'ai un compteur individuel et la société qui s'occupe d'installer les compteurs m'a bien confirmé qu'il était à mon nom mais qu'en revanche je ne disposait pas de compteur individuel pour l'eau chaude.

J'ai été la première locataire à emménager en 2019 (logement neuf) donc pas d'ancien locataire avant moi..

La régularisation annuelle que j'ai reçu fin Nov 2022 où on me réclame le paiement d'un forfait d'eau chaude de 150m3 (soit un montant de 1684 euros) porte sur la période du 01/04/2021 au 31/03/2022. Le vote de ce forfait à l'AG date de septembre 2021.

Avant cette période mon index était de 30m3 (01/04/2020-31/03/2021) et le montant de ma consommation d'eau froide

(201 euros) était cohérente avec celle de l'eau chaude (304 euros).

merci

Par yapasdequoi

C'est assez incohérent.

Si vous n'avez pas de compteur, sur quelle base a été calculée la consommation précédente de 30 m3 ?

La notion de forfait est liée à un défaut de relevé, est-ce à dire que les autres logements ont été équipés en 2021 mais pas le vôtre ?

Par Gaga

Bonjour,

Je vous avoue que moi-même je n'y comprends rien.. Le syndic ne veut pas me donner plus de détails et me demande de contacter mon propriétaire... Or je ne suis pas en contact direct avec mon propriétaire, mais uniquement avec le gestionnaire de mon appartement qui était surpris également de ce montant et qui m'a dit que le propriétaire n'avait pas transmis l'index, qu'il n'était pas dans l'obligation d'assister aux AG et donc sans doute qu'il n'était pas forcément au courant de ce vote...

Je pense que certains propriétaires ont du faire installer des compteurs individuels et le syndic m'a conseillé d'en faire installer un car je pourrai avoir la même surprise l'année suivante donc c'est ce que j'ai fait il y a une semaine pour ne payer que ce que je consomme réellement...

J'ai envoyé un courrier recommandé avec AR à mon gestionnaire afin d'avoir accès aux documents, factures etc mais surtout une note explicative sur la répartition de l'eau chaude mais je suis toujours en attente d'une réponse...

Par yapasdequoi

le propriétaire n'avait pas transmis l'index

Mais s'il n'y a pas de compteur, il n'y a pas d'index à transmettre !

Il faut donc savoir pourquoi vous n'avez pas de compteur, ni donc d'index à transmettre. Et d'où sort cette obligation de transmettre un index.

qui m'a dit que le propriétaire n'avait pas transmis l'index, qu'il n'était pas dans l'obligation d'assister aux AG et donc sans doute qu'il n'était pas forcément au courant de ce vote...

Quel tissu d'inepties ! Un copropriétaire absent reçoit OBLIGATOIREMENT le PV de l'AG par courrier recommandé : donc il SAIT !

Mais vous ne répondez pas à ma question précédente : "Si vous n'avez pas de compteur, sur quelle base a été calculée la consommation précédente de 30 m3 ?"

Vous avez installé à vos frais un compteur ??? Quelle drôle d'idée. rien ne vous y obligeait.

Dans l'attente de justificatif de votre consommation vous ne deviez RIEN payer de plus que les provisions prévues, contester par courrier RAR au bailleur et saisir la commission de conciliation.

Avez-vous consulté votre ADIL ?

Ce que je comprends : l'AG a décidé de faire installer des compteurs, votre bailleur "fait le mort" et vous laisse vous débrouiller avec l'agence/le syndic/etc.

Et c'est tout bénéf pour lui puisque vous avez installé à vos frais ce fameux compteur !

Toutefois ! ce forfait "dissuasif" qui est appliqué par le syndic en application de la décision de l'AG n'est PAS une charge récupérable...mais une pénalité à payer par votre bailleur.

Mon conseil : contestez par courrier RAR au propriétaire c/o l'agence. Puis sans résultat vous saisissez la commission de conciliation, puis si besoin le tribunal.

Voir comment sur cette page :

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

Sauf informations complémentaires ...

Par Gaga

Bonjour,

Suite à mon Courier recommandé j'ai reçu une réponse par mail de mon agence... Je n'ai toujours pas reçu d'explication sur le mode de répartition de l'eau chaude et comme vous le dites s'il n'y a pas de compteur il n'y a pas d'index à transmettre mais sur le décompte des charges de la période du 01/04/2020-31/03/2021 il y a bien noté index début (0) et index de fin (30m3 individuel sur la colonne "base de répartition". Et sur la période du 01/04/2021-31/03/2022 cette fois si les 150m3 se situe sur la colonne des "tantièmes"...

Mon agence me propose de ne régler que 50% du solde de la régularisation de charges soit environ 700? et d'annuler le reste de mon compte locataire. Je ne sais pas ce que vous en pensez...

Concernant l'installation du compteur je n'ai rien eu à avancer comme frais... TECHEM m'a dit au téléphone que la facture sera envoyé au syndic.

Je ne connaissais pas l'ADIL merci beaucoup pour cette info je vais faire le nécessaire.

Et oui j'ai continué à payer mon loyer et mes charges mais du coup mes provisions sont passées de 80? à 200? donc ça fait mal quand on a pas un gros salaire :(c'est pour cela que j'ai voulu faire installer un compteur individuel au plus vite...

Par yapasdequoi

Sans justification du montant, vous ne payez RIEN de plus que les provisions.
Car sauf preuve du contraire, vous n'avez pas consommé plus cette année que l'année dernière, soit 30 m3.

Aviez vous aussi demandé un justificatif de ces 30 m3 ? Si ça se trouve, c'est aussi faux mais ne vous a pas choqué à l'époque.

Sachez que vous avez 3 ans pour réclamer et faire rectifier si besoin.

L'ADIL va vous aider.