Surconsommation d'eau

Par marie1992

Bonjour à tous,

Je viens d'être informée (décembre 2022) par le syndicat de copropriété d'une surconsommation d'eau lié à mon appartement. Cette surconsommation serait due à une fuite d'eau datant de 2020. Cette fuite a été réparée. Habituellement la consommation est de 80m3 (270 euros) et là elle est de 800m3 (2700 euros).

L'immeuble a un compteur général relié au fournisseur d'eau et nous avons des sous compteurs individuels. Le fournisseur d'eau a donc refusé de faire un dégrèvement car la consommation de l'immeuble n'a pas doublé (normal il a plus de 10 appartements).

Le syndicat de copropriété (Foncia) ne ma jamais alerté de cette surconsommation (je ne sais pas si il avait le devoir de le faire).

Mon appartement est actuellement loué et était loué par les mêmes locataires au moment de la fuite. Cette fuite serait dû a une défaillance du groupe de sécurité du chauffe eau (ce chauffe eau est a côté de la machine à lavé et accessible facilement par les locataires).

Dès que j'ai été alertée de la fuite par l'agence qui s'occupe de la location de l'appartement j'ai effectué les réparations.

Je me retrouve donc sans vraiment de solution concernant cette facture de 2700 euros. L'agence me soutient que ce n'est pas aux locataires de la payer. Savez-vous si j'ai une solution pour éviter de payer cette facture ou pour la réduire ? Savez-vous si légalement cette facture doit-être payée par le propriétaire ou par les locataires ?

Merci pour votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour
Sauf à prouver un défaut du compteur, l'eau a été consommée par ce logement.
La consommation d'eau est une charge locative. Vous devez la payer au syndic et la refacturer au locataire lors de la régularisation annuelle.
Vous pouvez accepter un étalement.

Mais 800 m3 c'est beaucoup... Vérifiez qu'il n'y a pas une erreur de relevé.

Par AGeorges

Bonjour Marie,
La première démarche que je vous recommande est de vous informer sur la façon dont les consommations individuelles d'eau sont gérées. Dans le principe, vous avez des compteurs individuels, lesquels sont relevés tous les x mois (que ce soit utile ou pas) et un tableau récapitulatif peut être adressé au Syndic, par exemple, chaque trimestre. Selon la société qui relève, le tableau peut être fort instructif dans deux sens, en notifiant les consommations excessives et celles à zéro (signe parfois d'un compteur en panne).
Si personne ne regarde ces relevés trimestriels, des anomalies peuvent durer UN AN ! C'est le boulot du Syndic et du Conseil Syndical.
Usuellement, le Syndic traite le récapitulatif une fois l'an pour ajuster les provisions à la réalité mesurée. Ce processus est souvent entaché d'erreurs, d'où le besoin de le vérifier. Normalement, la consommation globale se voit soustraire la consommation particulière (les compteurs) pour en déduire la consommation commune. Cela peut donner lieu à des bricolages.

S'il est établi qu'aucune anomalie n'a existé ni au niveau des relevés ni dans leur prise en compte, c'est que la

consommation est réelle. La responsabilité de vos locataires est en cause, et, comme il vous a été dit, l'eau est bien une charge locative. Par contre, une fuite due à la vétusté est pour votre poche.
Si vous voulez une qualification d'une fuite de 800 m3, sachez que cela pourrait remplir d'eau 4 appartements de 80 m2, sol-plafond. C'est beaucoup. Un chauffe-eau qui fuit au goutte à goutte consomme environ 30 m3 par an.

Par marie1992

Bonjour à vous et merci pour vos retours,

Quelques précisions concernant les relevés. C'est une compagnie embauché par le syndic qui fait les relevés une seule fois par an, j'ai le tableau récapitulatif et voici les derniers relevés :

- 08/06/2018 indice 370
- 05/06/2019 indice 429
- 25/05/2020 indice 506
- 21/05/2021 indice 506 (j'ai appelé pour demander la raison de cette consommation nulle et apparemment le compteur était inaccessible ce que je ne comprend pas car il est dans l'escalier)
- 16/06/2022 indice 1338

Suite à vos suggestions, je vais essayer de valider que la consommation est bien réelle mais il semblerait que ce soit le cas même si c'est énorme.

Une autre information, les locataires sont entrés dans l'appartement en février 2020. Un plombier est intervenu fin février pour recherche de fuite et on a changé la machine à laver (c'est un meublé) et il n'a rien trouvé d'autre. Les locataires ont rappelé le plombier en octobre 2020 pour cette fois-ci réparer le groupe sécurité du chauffe eau. Réparation en novembre 2020. Je ne sais donc pas si le chauffe eau fuyait déjà en février 2020 et le plombier ne l'aurait pas vu ou alors la fuite est intervenue après.

Par yapasdequoi

En effet, ces relevés méritent une attention particulière.
Cette surconsommation est incompréhensible, même avec une fuite, c'est énorme.
Il peut y avoir une erreur de saisie ou un échange de compteurs par le prestataire.
Vérifiez s'il n'y a pas eu de changement de compteur durant les 2 années en question.
Et aussi si un robinet "pirate" aurait servi à alimenter d'autres usages ...

Par AGeorges

Marie,
Quelques suggestions pratiques :
- Avec un compteur à 506 en mai 2020, il est peu probable qu'une fuite aient déjà existé en février 2020.
- L'absence de relevé en mai 2021 peut avoir plusieurs sources. L'une est que la fuite ayant déjà fait exploser le compteur, une anomalie apparente a été signalée mais personne ne s'en est occupé. Du coup, la valeur d'avant a été conservée. Le motif de compteur non accessible semble tout à fait bidon. Serait-ce le cas dans tout votre étage ou votre escalier ?
- Un problème lié à un changement de compteur est peu probable. Dans ce cas, on se retrouve le plus souvent avec des consommations négatives, et quand le signe '-' est ignoré, le résultat est mauvais. Mais passer de 506 à 1338 ne correspond pas.
- Un mélange avec un autre compteur reste possible, notamment s'il y en a plusieurs dans le même local. Le recoupement n'est pas toujours facile, selon l'ordre de rangement du récapitulatif.

Par marie1992

Bonjour Georges,

Le compteur se trouve dans la cage d'escalier des parties communes, on ouvre le placard facilement avec un tourne vis. S'ils ont pu relevé celui du voisin de palier, ils peuvent relever le mien normalement.

Nous savons que les chiffres sont correctes car à l'entrée dans les lieux des locataires le 13 février 2020 le compteur affichait un indice de 479 (si mes souvenirs sont bons et le relevé indiquait un indice de 506 fin mai 2020). Après avoir reçu la facture d'eau les locataires ont pris en photo le compteur qui affichait un indice de 1367 le 19 décembre 2022 (donc une consommation normale depuis le relevé de juin 2022 avec un indice de 1338).

Le problème est que nous n'avons pas de relevé entre fin mai 2020 et juin 2022. J'ai contacté le syndic pour qu'il valide si la consommation est bien réelle mais j'ai peur que ce soit complexe car le compteur générale (relié au fournisseur d'eau) regroupe une soixantaine d'appartement et 8 parties communes avec des sous compteurs sans relevé (compteur inaccessible). C'est un vrai bourbier.

Par yapasdequoi

C'est bien surprenant.
800 m3 ne disparaissent pas "comme ça".

Mais en l'absence de toute preuve, et compte tenu des autres informations, la consommation reste à la charge des locataires.

Vous êtes libre de mener une enquête, mais nous ne pourrons pas la faire à votre place.

Par AGeorges

Marie,

Sauf anomalie spécifique, le comportement général d'un ensemble complexe reste le même au fil du temps.
Donc, "votre" surconsommation de quelques 700 m3 (sur deux ans et probablement plutôt en 2020/2021 devrait se retrouver au niveau général.
Il faut que vous obteniez, pour ces deux années, une paire de chiffres :
1. La consommation facturée, soit le total des factures (en général trimestrielles) du fournisseur d'eau.
2. La part qui a été imputée à la consommation commune, obtenue en général par différence entre le total de compteurs individuels et la conso facturée.

Les montants du 2 devraient être peu variants d'une année sur l'autre, et ceux du 1 devraient montrer une augmentation liée à votre surconsommation.
Si aucun de ces contrôles ne se vérifie, il y a du louche.

Par marie1992

Merci beaucoup pour vos suggestions.
Je vais mener mon enquête afin de m'assurer que la consommation est bien réelle. En fonction, je verrais comment régler cette facture.

Par AGeorges

Marie,
Encore une petite information.

Il existe une anomalie des compteurs qui est la suivante :
Chaque chiffre est 'denté'. Quand celui de droite passe du 9 au 0, une 'dent' fait passer le chiffre à sa gauche à l'unité suivante. C'est le principe des retenues dans une addition, pour simplifier.
Il arrive qu'une 'dent' soit grippée et qu'une progression de 1 des m3 fasse tourner le chiffre des dizaines.

Cela se constate avec l'analyse proposée dans mon message précédent. Si la consommation globale a peu augmenté, c'est que c'est VOTRE compteur qui "débigoche" !

Par ESP

Fil modéré
Ageorges
Merci de mettre fin a cette pratique d'incrimination, meme si vous estimez un commentaire stérile.
Pour les 2, merci d'étayer vos réponses par des références juridiques.