Erreur index eau: qui doit payer

Par balto

Bonjour,
je suis copropriétaire d'un T2 en location depuis 2012.
Le locataire part et pour le calcul des charges d'eau j'ai repris le dernier décompte des charges et surprise, 81 m3 pour 1 célibataire qui depuis 4 ans consomme en moyenne - 30m3. je reprends l'avant dernier décompte et constate une différence entre l'index de fin 2020 et le début 2021.
Le syndic privé ne comprends pas. J'ai envoyé un recommandé au syndic sans réponse.
Il n'y a eu aucun dégat des eaux.
Dois-je facturer les 81 m3 (378?) au locataire contre 93? de l'année précédente.
Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il faut déjà vérifier si l'index est correctement relevé (il peut y avoir eu inversion avec un autre compteur)

Sans dégât des eaux, il peut y avoir perte d'eau, notamment si le joint de chasse d'eau est usé ou le groupe de sécurité du cumulus est fatigué ... Dans ce cas, la consommation augmente, mais c'est quasiment invisible si on ne surveille pas le compteur.

Envoyez un plombier vérifier l'installation : les joints sont à la charge du locataire, par contre si c'est le groupe de sécurité du cumulus, c'est pour le bailleur.

Ensuite, et après vérification du compteur, la consommation d'eau étant une charge récupérable, vous pouvez refacturer le locataire.

Par janus2

par contre si c'est le groupe de sécurité du cumulus, c'est pour le bailleur.

Bonjour,
Pas nécessairement. Le locataire devant man?uvrer le GdS au moins une fois par mois, ce qui n'est jamais fait, afin d'éviter qu'il ne se coince avec du calcaire. Il est donc assez facile d'engager sa responsabilité en cas de GdS bloqué par le tartre.

Par yapasdequoi

Manoeuvrer le GDS m'a été formellement déconseillé par mon chauffagiste.... et ceci n'empêchera pas celui-ci de vieillir et de casser au bout d'un certain temps. Bref on ne va pas épiloguer si ce n'est pas le cas ici .

Par janus2

Manoeuvrer le GDS m'a été formellement déconseillé par mon chauffagiste....

Cela fait pourtant bien partie de l'entretien normal d'un préparateur d'eau chaude sanitaire, le seul entretien d'ailleurs, à la charge du locataire.

et ceci n'empêchera pas celui-ci de vieillir et de casser au bout d'un certain temps

Il faut faire la part entre usure et manque d'entretien. Il n'y a pas vraiment d'usure sur un GdS autre justement que

l'entartrage, ce qui s'évite en le man?uvrant régulièrement.

Par balto

bonjour à tous,
merci de vos retours, je pense également qu'il y a eu un "mélange" de compteurs mais en quelle année ?
Il n'y a pas eu de fuite d'eau au niveau de la chasse d'eau, aucune trace dans la cuvette (l'eau est calcaire).
Si inversion de compteur un ou plusieurs colocataires ont du être floués car impossibilité de reprendre la charge si plus de 3 ans ou si le locataire est déjà parti. Cela peut fausser également la déclaration fiscale sur le foncier (frais de syndic et charges locatives).
cordialement

Par yapasdequoi

Alors rapprochez vous du conseil syndical, du syndic et/ou du prestataire qui relève ces compteurs pour comprendre ce qui s'est vraiment passé.
Proposez l'installation d'une télérélève à la prochaine AG.

Pour le bailleur il n'y a pas vraiment de conséquences (non même pas fiscales), sauf si le locataire conteste ses charges.

Par AGeorges

Bonsoir Balto,

Puisque c'est vous le copropriétaire, vous devez savoir comment fonctionne la facturation de l'eau. Un cas courant est que les factures d'eau globales sont payées par le Syndicat (via le Syndic), et que des compteurs individuels ont été installés (depuis longtemps).
Ces compteurs sont relevés par un prestataire et généralement, c'est par trimestre. L'état des relevés est adressé au Syndic chaque trimestre. Le plus souvent, il n'en fait rien pendant 9 mois et n'utilise que celui de fin d'année (approximative), qu'il rapproche de celui de la fin d'année précédente pour déterminer la consommation annuelle.

Le total des factures est rapproche du total de la consommation, ce qui permet d'obtenir le prix au m3. Et la part de chacun se fait par différence.
Si tout va bien, le nombre de m3 de fin d'année doit ressortir identique à celui du début de l'année suivante.

Si ce n'est pas le cas, il y a eu erreur, en général du Syndic, et il s'est trompé de colonne ou de ligne. (Chez moi, c'est courant, et encore, quand la personne du Syndic qui fait les comptes comprend comment ça marche !)

Vous voyez le processus ! (une usine à gaz pour de l'eau)

Donc, ce qu'il faut, c'est obtenir les relevés du prestataire, disons sur deux ans, et le Syndic doit les avoir. Si votre Conseil Syndical fait bien son travail, les relevés doivent avoir été récupérés et vérifiés.
Sur ces relevés figure le numéro de compteur, que vous trouverez physiquement sur le compteur lui-même.

Avec ces documents et informations qui DOIVENT tous être disponibles, vous pourrez localiser l'erreur sans problème.
Votre démarche sera alors :

1. Vous faire rembourser par le Syndic le trop perçu pour l'eau (prescription 5 ans),
2. Ne facturer à votre locataire que sa consommation réelle, en lui précisant, à l'avance peut-être, que la consommation qui VOUS avait été communiquée était fausse et que vous avez dû enquêter pour la faire corriger.

S'il n'y a pas eu d'erreur, vous DEVEZ avoir localisé, via les rapports de relevé de compteur, le TRIMESTRE où la consommation a été excessive.
Dans ce cas, une lettre à votre locataire en lui expliquant que lors de (l'été 2021 ?) sa consommation a été très forte, que cela a été prouvé par son compteur et que vous ne pouvez que lui refacturer la douloureuse.

Par AGeorges

Petit complément :

Un robinet qui goutte équivaut à une perte de 5 litres d'eau par heure, soit 120 litres par jour? Et sur une année, cela

équivaut à un gaspillage de près de 43 m3 d'eau .

ça monte vite !