



Erreur sur mon bail de location- Chauffe eau caché

Par Zipomat

Bonjour, je suis entré en location dans mon appartement le 7 avril 2022, le logement est en gestion par une agence. Lors de la visite et de l'état des lieux il m'a été mentionné que l'eau chaude était collective. Sur le bail figure la mention "modalité de production d'eau chaude sanitaire : collective"

Lors de petits travaux je me suis aperçu qu'il y avait en fait un chauffe eau électrique dans le faux plafond des WC. Dans l'ensemble des manuels pour l'électroménager, j'ai vu aussi un manuel pour un chauffe eau électrique.

J'ai appelé l'agence de gestion locative assez étonné qui me répond qu'il faut faire un avenant au bail pour rectifier cela car en effet l'eau chaude n'est pas collective mais individuelle.

J'ai donc demandé une compensation à hauteur de 350? (environ 65% des frais supplémentaires que va m'engendrer ce chauffe eau sur 2 ans) afin de compenser l'impact financier que va avoir ce mode de production sur ma facture d'électricité.

L'agence a rapidement accepté et cela me fait me dire que je pourrais peut être aller plus loin car au final je vais tout de même payer 20 à 30? de plus par mois que ce qui était initialement prévu et que l'agence a été assez malhonnête dans la gestion de ce problème.

Que puis je faire dans ce cas ? J'aime beaucoup l'appartement donc je ne veux pas faire de renonciation au bail etc...

Merci d'avance

Par yapasdequoi

Bonjour,
"20 à 30? de plus par mois"
Sur quels arguments appuyez vous ce surplus de charge que vous imputez au chauffe eau individuel ?

Par Zipomat

J'ai appliqué ce calcul qui n'est qu'approximatif

Capacité du chauffe eau =100L

Pour un chauffe eau d'une telle capacité on a une consommation annuelle moyenne de 1696 kWh. (Documentation : <https://www.butagaz.fr/espace-energies/energie/eau-chaude/quelle-est-la-consommation-dun-chauffe-eau-electrique>)

Mon contrat actuel d'électricité ne prend pas en compte les tarifs heures creuses/heures pleines.

En effet, au vu de la faible consommation que j'avais estimé (qui ne comprenait pas de chauffe eau à l'époque). La formule de base était plus avantageuse.

Ainsi, nous payons 0,1680 le kWh.
 $0,1680 * 1696 = 284? / an$

Par yapasdequoi

Et vous pensiez que l'eau chaude collective aurait été gratuite ?
C'est en moyenne 8?/m3, consommant 50 m3/personne ... ça monte à 400 euros par an ... et encore plus si vous êtes plusieurs ...

Ou alors vous ne dites pas tout.

NB : rien ne vous empêche de passer en contrat HP/HC, à condition que le chauffe-eau soit correctement connecté (sinon ça ne sert à rien)

Par Zipomat

Je ne pense pas que l'eau chaude aurait été gratuite.
Comme dans tous contrats de location je paye des charges qui sont ici de 140€/mois.
J'imaginai donc que ces 140€/mois comprenaient l'eau chaude vu qu'elle était indiquée comme collective

L'eau froide est néanmoins comprise dans ces charges

Par yapasdequoi

Les charges de 140 euros par mois sont soit une provision soit un forfait en location meublée : veuillez préciser ce qui est inscrit sur le bail.

Des provisions sont régularisées une fois par an en comparaison avec les dépenses réelles.
Puisqu'il n'y a pas d'eau chaude collective, la régularisation devrait être en votre faveur.

NB : Parfois des bailleurs donnent une provision pour charges sous-évaluée pour rendre le bien plus attractif...

Avez-vous eu des justificatifs de ce calcul de 140 euros ?

Par Zipomat

Ce sont en effet des provisions sur charge.
L'an dernier le total sur l'année était de 1622€ environ soit 135€/mois ~. Le locataire précédent s'est vu rembourser une partie des charges lors de la régularisation annuelle. 60€ ~

Dans les 140€ sont compris l'eau froide, le chauffage collectif et l'entretien des parties communes.

Navré pour mon manque de précision c'est mon premier bail

Par yapasdequoi

Pas de souci. On comprend que le chauffe eau individuel était déjà là pour le locataire précédent ?

Du coup vous comprenez que vous ne pouvez pas prétendre à un dédommagement. L'eau chaude individuelle vous coutera finalement moins cher et vous maîtriserez mieux la consommation que si elle était collective.

Ce chauffe eau individuel est bien un avantage pour vous.

Il vous reste à vérifier qu'il peut être intégré dans un contrat HP/HC avec votre fournisseur.

Par Henriri

Hello !

J'ai l'impression que la problématique de Zipomat n'est pas l'hypothétique gratuité de l'eau chaude dans son appartement, la possibilité de le faire fonctionner en heures creuses, ou la compréhension de ce que sont les provisions sur charges.

C'est plutôt qu'il a signé un bail disant que l'eau chaude était collective (sans précision de comptage individuelle donc incluse dans les charges locatives) alors qu'elle s'est avérée ne pas être intégrée dans les charges locatives...

Le problème c'est qu'il a proposé et convenu avec l'agence d'une certaine compensation* et que maintenant il se dit qu'elle devrait être plus conséquente... Zipomat vous avez convenu de cette compensation de votre plein gré, je ne vois pas comment vous pouvez légitimement revenir dessus.

* Je n'ai pas compris si elle couvrirait seulement les deux ans passés ou si elle durerait tout le temps de la location (ce qui serait normal !).

A+

Par yapasdequoi

Bonjour @Henri.

Si vous voulez refaire l'histoire, à votre guise.

Mais demander une indemnisation doit se justifier avec un calcul plausible du préjudice.

Et de nombreux locataires confondent "charges comprises" avec "forfait de charges", alors qu'il s'agit de provisions.

Par Zipomat

Vous avez en effet bien compris mon problème Henri, j'ai bien signé un bail qui indique eau chaude collective alors qu'au final c'est à ma charge. Je pensais avoir été clair dans mes propos !

L'indemnisation que j'ai demandé est sur un calcul hypothétique et la crainte que j'ai maintenant c'est que la consommation énergétique du ballon soit bien plus haute que mon estimation. Nous ne sommes pas de gros consommateurs d'eau chaude (uniquement douche et vaisselle des gros instruments genre casserole etc).

J'ai voulu faire mon calcul en étant conciliant avec l'agence car jusqu'ici tout se passait bien avec eux. Mon calcul se base sur l'hypothèse que je vais rester 2 ans dans l'appartement et que le surplus lié à l'eau chaude sera d'environ 25? par mois. $24 \times 25 = 600$ donc on fait 350 pour l'agence, 250 pour ma poire.

Ma crainte est que l'agence a accepté bien trop vite cette contre proposition et qu'au final le surcout pourrait être nettement supérieur à mon estimation...

De toute façon je n'ai pas encore signé l'avenant au bail ni donné mon RIB pour le remboursement.

Je posais la question ici pour savoir s'il valait mieux faire marcher ma protection juridique ou bien juste accepter l'offre de 350 (à mes risques)

Par yapasdequoi

un bail qui indique eau chaude collective alors qu'au final c'est à ma charge.

L'eau chaude sera TOUJOURS à votre charge !

Le décret précisant les charges locatives est d'ordre public
<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149/>

II. - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privés et des parties communes.

1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;

Si elle est collective, et sans compteur de calories, c'est une répartition de la consommation de l'immeuble qui est faite, dans ce cas les "petits" consommateurs payent pour les "gros"....

Si elle est individuelle, vous payez d'une part l'eau froide à votre bailleur (selon compteur individuel ou répartie) et d'autre part le chauffage de cette eau dans votre facture d'électricité.

Je pense avoir proposé pas mal de calculs qui démontrent au contraire que l'eau chaude individuelle est plus avantageux pour vous et que vous n'avez donc pas d'indemnité à réclamer.

Mais vous êtes parfaitement libre de consulter un avocat et de demander au tribunal de condamner le bailleur (pas l'agence) à vous indemniser.

Je vous souhaite bonne chance.

Par Henri

(suite)

Yapasdequoi je ne veux pas refaire l'histoire, je m'inscris juste dans celle relatée par Zipomat qui m'en confirme la bonne compréhension.

Zipomat en effet il serait intéressant de consulter votre assistance juridique pour voir comment aborder la résolution de ce "vice" dans votre bail (il annonce un chauffage collectif donc forcément intégré dans les charges locatives et non dans un abonnement électrique individuel).

Personnellement j'estimerais devoir bénéficier d'une réduction du loyer en conséquence.

A+

Par Henriri

PS : bien sûr Yapasdequoi que l'eau chaude est toujours à charge du locataire ! Nous sommes d'accord. Là n'est pas la question.

Mais l'eau chaude est à charge du locataire :

- 1- indirectement à travers les charges récupérables par le bailleur (typiquement pour une eau chaude fournie collectivement comme indiqué dans ce bail) ou,
- 2- directement quand elle est produite individuellement par un équipement pour lequel le locataire prend un abonnement énergie (électricité en l'occurrence).

Ici le bail annonce une eau chaude collective, donc c'est le cas 1.

D'ailleurs si l'agence accepte la sorte de demi-mesure proposée un peu rapidement par le locataire c'est je pense qu'elle fait la même analyse que moi et qu'elle se dit que c'est une manière de se sortir de son erreur à moindre coût. Sinon elle aurait répondu comme vous que l'eau chaude est (évidemment) TOUJOURS à charge du locataire et faire semblant d'oublier cette clause de son bail...

Compléments :

- Dans le cas d'une eau chaude collective pourquoi dire que les petits payent pour les gros appartements ?
 - Pourquoi parler de comptage individuel d'eau chaude collective en cas de chauffe-eau individuel ?
 - Dans le sujet en cours pourquoi dire qu'un chauffe-eau individuel serait plus avantageux et qu'il n'y aurait donc pas d'indemnité* à réclamer / vice du bail ?
- * en toute rigueur elle devrait même être indexée sur l'évolution du prix du kWh.

A+

Par yapasdequoi

De toute façon la suite est simple.

- Soit vous trouvez un accord amiable avec le bailleur (rappel l'agence n'est que son représentant, légalement c'est le bailleur le responsable de l'erreur) - au besoin via une conciliation
- Soit vous l'assignez au tribunal (de préférence après avoir consulté un avocat) pour cette indemnisation. Mais préparez bien vos calculs !

Par Henriri

Hello !

On est donc d'accord Yapasdequoi.

Zipomat n'a pas encore accepté formellement l'indemnité qu'il a proposé (!). Il lui faut "négocier" dur avec son interlocuteur (l'agence** qui agit pour le bailleur) afin d'espérer une meilleure révision de son loyer*, quitte peut-être à subtilement évoquer les conseils d'un avocat ou au moins une conciliation.

* ce serait une manière de recentrer le problème sur le bail et d'en indexer plus ou moins la solution au fond.

** elle est forcément un peu gênée vis-à-vis du bailleur car c'est elle qui a fait une erreur dans le bail...

A+

Par morobar

Bjr,
Je suis totalement en accord avec Yapasdequoi.
Aucun préjudice démontrable.
Je serai le bailleur, je resterai sur la position de refus de modification, en laissant le soin au locataire d'ester, le cas échéant, en justice.
Aucun préjudice, car le cout de l'ECS est une charge imputable au locataire, qu'il assume directement ou au travers d'une charge débitée par le bailleur.
L'erreur ne fait pas le droit, et il y a fort à parier que celle indiquée au bail sera considérée comme erreur de plume.

Par Henriri

Hello !

Morobar le fait que l'eau chaude soit à charge du locataire n'est contesté par personne. Ce qui est contestable c'est que le bail prévoit une eau chaude collective (donc forcément intégrée dans les charges locatives), ce qui est faux.

Il reste au locataire à faire comme il le sent maintenant (c'est lui qui pose la question ici, et non le bailleur).

Bon 1er Mai à tous.

Par ESP

Bonjour à tous et en particulier à morobar, que je que je suis content de voir arriver et auquel je souhaite la bienvenue.

J'ajoute que vous pouvez recevoir des conseils avisés, en contactant un organe officiel, votre ADIL.
CLIQUEZ ICI: [[url=https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/](https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/)]<https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/>[/url]

Par Henriri

PS : il n'y a seulement une information fausse dans le bail, il a déjà été indiqué par l'agence lors de la visite que l'eau chaude était collective (ce qui est évidemment un des critères de choix de cette location). Ce n'est qu'après avoir pris l'appartement que le locataire a "découvert" un chauffe-eau dans un faux-plafond.

Par janus2

Bonjour,

Je suis bien d'accord avec mes "collègues", que l'eau chaude soit collective ou individuelle, cela ne change rien pour le locataire au niveau cout.

C'est le système provision / régularisation des charges.

Si l'eau chaude était réellement collective, son cout serait pris en compte dans la régularisation des charges, comme elle ne l'est pas, c'est donc un poste en moins dans cette régularisation. Ce que le locataire ne paiera donc pas en charge, il le paiera directement au fournisseur d'électricité. Pour lui, cela revient au même.

Le seul bémol ici, c'est de savoir comment a été calculée la provision pour charges. Si l'eau chaude a été prise en compte, alors cette provision est surévaluée mais le locataire s'y retrouvera lors de la régularisation, mais si elle n'a pas été prise en compte, le locataire, fort de son bail, peut arguer une provision volontairement sous-évaluée, ce que les tribunaux n'apprécient pas en général.

Donc tout dépend comment le juge pourrait considérer la clause du bail, simple erreur ou volonté de tromper le locataire...

Par yapasdequoi

Ce sont en effet des provisions sur charge.

L'an dernier le total sur l'année était de 1622? environ soit 135?/mois ~. Le locataire précédent s'est vu rembourser une partie des charges lors de la régularisation annuelle. 60? ~

Dans les 140? sont compris l'eau froide, le chauffage collectif et l'entretien des parties communes.

La provision du locataire actuel et celle du précédent sont similaires. A moins que le chauffe-eau ait été installé entre les 2 (à vérifier) La provision n'intègre pas le chauffage de l'eau individuelle.

Le locataire payera donc le chauffage de son eau au fournisseur d'électricité et non pas au bailleur (comme fort justement souligné par morobar).

La différence que j'ai fait remarquer consiste essentiellement sur la manière du décomptage de la consommation. Plus le décompte est individualisé, plus le coût est maîtrisé et adapté au mode de vie du locataire ...

Et en plus il nous dit qu'il est économe sur sa consommation ...

Je persiste donc à affirmer qu'il n'y a aucun préjudice (à part se sentir vexé d'avoir signé un bail avec une erreur) et que fort probablement c'est même un avantage d'avoir l'eau chaude individuelle.

Il faut arrêter de croire que "charges comprises" = "rien à payer" ce qui est totalement faux.

Par Henriri

PS : le départ de la discussion était un bail avec "eau chaude collective" et non "charges comprises"...

Par janus2

Je persiste donc à affirmer qu'il n'y a aucun préjudice (à part se sentir vexé d'avoir signé un bail avec une erreur) et que fort probablement c'est même un avantage d'avoir l'eau chaude individuelle.

Pas tout à fait, comme je le faisais remarquer plus haut.

Le locataire est en droit de penser que les provisions pour charges sont correctement calculées. Donc si on lui annonce 140? de provisions mensuelles avec eau chaude, il a droit de penser que ce n'est pas loin de la vérité. Si ensuite, il doit payer à coté de ces 140? son eau chaude, il y a bien tromperie.

Par Zipomat

Merci à tous pour vos réponses !

Le préjudice était en effet comme expliqué par Henriri et Janus !

J'aurai presque pu croire que yapasdequoi était directeur de l'agence qui m'a trompé au vu de ses réponses à côté du sujet.

Après avoir contacté l'Adil ils m'ont conseillé de faire ce que j'avais fait : "estimer le surtout mensuel lié à cette erreur au bail et demander un dédommagement en conséquence " et si je voulais aller plus loin il aurait fallu prouver que si j'avais su que l'eau chaude était à ma charge (i.e. non comprise dans les provisions sur charges)alors je n'aurai pas signé le bail.

Je me dis que les quelques euros que j'aurai pu négocier en plus allaient être récupérés lors d'un état des lieux plus que minutieux à ma sortie du logement.

Pas besoin d'en venir au conflit du coup !

Merci une nouvelle fois à vous