Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Erreur sur répartition facturation eau

Par clinique1957

Bonjour,
Étant dans un HLM lors de la réception de mes charges 2021 je me suis aperçue d'une erreur dans le montant de l'eau nous avons tous un compteur individuel, leur réponse ils ont imputé une facturation de 2022 sur une ligne delta consommation extérieur nettoyage (3750 euros soit 900 m 3 d'eau)je me retrouve avec une participation de de 293 euros en plus de ma consommation compteur , il me réclame ce montant tout en étant conscient et confus de leur erreur ce problème dure depuis le 5 mai 2022
Que dois faire merci pour votre réponse
ET bon dimanche à vous

Par AGeorges

Bonjour Clinique,

Je ne comprends pas votre message.
Si de l'eau est consommée pour faire le ménage, cette dépense est du type locatif et il est donc normal que vous y participiez.
Il me semble aussi bien tard pour payer des charges 2021. S'agit-il d'une apuration de charges 2021 ? Le coût de 2022 pour l'eau de ménage est-il une avance sur charges ?

Merci de préciser.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Etant en location dans un immeuble collectif, vous avez à payer l'eau que vous consommez individuellement(cuisine, WC, douches, ménage chez vous, etc) qui est comptabilisée par votre compteur individuel.
Vous devez également une part de l'eau utilisée collectivement pour le nettoyage des parties communes, l'arrosage des espaces verts, etc. elle est répartie selon un barème par logement (souvent selon la surface) et fait partie des charges collectives.

Vérifiez à quelle période correspond cette régularisation : est-ce 2021 ou bien plus ancien ?

Vous pourriez demander un étalement sur 12 mois selon l'article 23 de la loi de 89 :

Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande.

Par clinique1957

Bonsoir et merci pour votre réponse

je crois que je me suis mal exprimée voilà la situation le 5 mai 2021 après réception des charges
ma consommation est de 135 m 2 pour l'année 2021 compteur individuel, pour la première année une nouvelle ligne apurait compteur particulier plus extérieur a ma demande d'explication :

réponse n°1
c''est le delta pour les parties commune 900 m 3 d'eau pour 2021

Après nouvelle demande de ma part car 900 m2 pour une demi heure de nettoyage par semaine pour un immeuble de 4 étages 11 locataires (soit 9 fois une consommation annuelle d'un couple)

Réponse n°2 en effet après vérification c'est une erreur du service comptable imputation d'un facture de 2022 des compteur particulier il sont confus, mais me demande de payer 293 euros en plus des 483 déjà payes pour ma propre consommation 2021

J'espère avoir était un peu plus clair en gros ne sachant pas ou mettre leurs erreur il l'on mise dans les parties communes et nous demande de payer
Merci d'avoir pris le temps de me lire

Par yapasdequoi

Vous ne pourrez pas éclaircir cette situation sans consulter les factures d'eau de l'immeuble et les relevés de votre compteur.
Il va falloir vérifier à la fois les consommations comptabilisées via les relevés de votre compteur et aussi celles du compteur général qui sont ensuite réparties.
Il est possible qu'une fuite ait eu lieu et explique la quantité consommée. Il est aussi possible que ce soit un rattrapage après plusieurs factures d'eau "estimées".

A vous d'enquêter.
Commencez par demander au bailleur par courrier RAR de consulter tous les justificatifs comptables (= les factures et les relevés de compteur) comme la loi vous y autorise :
Article 23 de la loi de 89

Par AGeorges

Bonsoir Clinique,

Donc, le service comptable de votre HLM a mélangé une apuration d'eau 2021 (apuration = consommation de l'immeuble - consommations particulières sur compteurs) avec une facture particulière 2022. Drôle de gestion. Mais je ne vois pas cela possible.

L'explication que vous donnez (ou qu'ils vous ont donnée) est contradictoire.
- Il s'agit d'apuration 2021,
- pour 2022, les consommations privées n'ont pas été relevées ou pas traitées, l'année n'étant pas terminée,
- Une consommation privée 2022 ne peut donc pas avoir été enregistrée dans les comptes 2021 puisqu'elle n'est pas connue.

Une explication possible est qu'en 2021, il y a eu une anomalie au niveau des compteurs privés et que, du coup, la part commune calculée par différence est devenue très grande. Par exemple, il y aurait eu des pannes sur quelques compteurs, mais personne ne s'en est occupé.
Aujourd'hui, ils ne semblent plus capables de comprendre pourquoi ces 900 m3 et ils répartissent les frais sur tout le monde. Comme l'a dit Yapasdequoi, il peut aussi y avoir eu une fuite.
Si j'étais le comptable, je vérifierais (avec seulement 11 locataires, ce n'est pas si difficile) si la consommation privée de certains n'a pas été très basse anormalement en 2021. Ensuite, je me baserais sur une consommation moyenne desdits locataires pour 'récupérer' une partie des 900 m3.
Et enfin, je distribuerais le reste sur tout le monde.
Mais pour ce qui VOUS concerne, j'ai peur que l'organisme ne vous refuse ce que Yapasdequoi vous demande de vérifier (sauf si vous avez accès aux apurations des autres locataires).

Par yapasdequoi

Mais non : le bailleur ne peut pas refuser selon l'article 23 de la loi de 89.
Il ne s'agit pas de trouver ou corriger leur erreur, il s'agit de vérifier et au besoin contester le décompte reçu. (et peu importe celui des autres locataires ...)

"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 et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. 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."

Autre solution :

contester sans rien creuser et laisser le bailleur s'expliquer au tribunal devant le juge.

Par AGeorges

@Yapasdequoi
Il ne s'agit pas de trouver ou corriger leur erreur, il s'agit de vérifier et au besoin contester le décompte reçu. (et peu importe celui des autres locataires ...)

Mais si et mais non.

Vous oubliez comment l'on procède en HLM ou en copro pour calculer la part 'commune' de consommation EF.
Il n'y a pas de compteur spécifique et l'on procède par différence. Facture DSP = ConsoCommune + ConsoPrivée

Dans le cas que nous traitons, la ConsoCommune parait très exagérée, et l'organisme HLM a indiqué qu'il y avait une erreur sur les ConsoPrivées. Erreur qui a provoqué une nette diminution, laquelle se retrouve en augmentation de la ConsoCommune.

Donc, Clinique peut toujours exiger de justifier SES charges, ça ne mènera à rien si l'erreur vient d'une facturation réduite d'autres locataires.

Je connais bien ce problème qui s'est produit chez moi, le Syndic s'étant perdu dans les relevés trimestriels des compteurs individuels.

Evidemment, dans un HLM, je ne crois pas qu'il y ait de document de répartition des charges de l'eau sur les habitants comme cela se passe en Copropriété, et qui permet de vérifier d'une année sur l'autre. C'est pour cela que j'ai suggéré une façon d'identifier les erreurs.

Bien sûr, la fuite dans les communs est aussi une autre explication, mais ce n'est pas ce qu'a dit l'organisme à Clinique.

Par clinique1957

Bonjour ,
Merci à tous pour vos réponse sitôt que j'ai la réponse je vous en ferai part .
merci pour votre bénévolat et la justesse de vos réponses
Christine

Par yapasdequoi

Outre une fuite, il peut aussi y avoir des lavages de voiture pirate ou tirage d'eau commune illégale...
Une association de locataires est souvent utile pour dialoguer avec le bailleur.
Et si le dialogue ne passe pas, il faut passer par le courrier RAR, la commission de conciliation et au final le tribunal.... mais c'est assez long.

Par clinique1957

Bonjour ,
Aujourd'hui ils reconnaissent leur erreur, et ils remboursent tous les locataires

Merci pour tous vos conseils et bon Week- end à vous

Ps:
je ne peux pas vous joindre leur courrier car il n'y a pas de possibilité de joindre des pièces

---
Par yapasdequoi

Merci de ces nouvelles;
On est content pour vous que l'erreur soit corrigée.
Bonne journée.

Par AGeorges

itou !