Paiement de l'eau

Par laureboico

Bonjour,
Nous avons louons depuis plus d'un an une maison.
Lors de la signature du bail et de l'état des lieux d'entrée on nous a signifié que nous aurions des charges à payer. Mais lorsque que nous avons demandé à voir le compteur d'eau pour relever l'index, l'agence nous a dit que le logement n'était pas concerné.
Nous avions donc compris que cela faisait partie des charges.
L'index du compteur d'eau n'ayant pas été noté (dans l'état des lieux) alors que celui du compteur électrique a été indiqué.
Et 1 an et demi après, le propriétaire via l'agence nous réclame 700 euros de factures d'eau (factures envoyées pour preuve)
N'ayant jamais eu le détail des charges, n'ayant pas pu choisir le contrat d'eau correspondant à notre consommation, n'ayant jamais intégré cette donnée lors de la signature du bail (car nous pensions que c'était dans les charges comme annoncé et comme le prouvait le fait de ne pas relever l'index) et n'ayant pas pu contrôler une éventuelle fuite (car il y a surconsommation depuis 8 mois), je trouve ça un peu gonflé.

Quels seraient mes recours ?

Merci d'avance.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Les recours en matière locative :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301[/url]
Vous contestez la facture successivement par :
1- courrier RAR au bailleur
2- saisie de la commission de conciliation
3- saisie du tribunal

Maintenant étudions vos chances d'avoir gain de cause :

=> "charges comprises" ne veut rien dire légalement.
Si c'est un forfait en location meublée, le bailleur ne peut rien facturer en plus.
Par contre si vous payez une provision chaque mois, il vous appartient de demander une régularisation annuelle si le bailleur ne le fait pas et il doit justifier les montants réclamés.
La facture : ok
Le relevé d'index : manquant. Mais rien ne dit qu'il ne l'a pas relevé sans vous ? au départ du précédent locataire ?

=> "choix du contrat" : c'est votre négligence de n'avoir pas cherché à souscrire un contrat de fourniture d'eau. C'était facile de se renseigner à la mairie. Et il n'y a pas de choix pour l'eau comme pour l'électricité.

=> "éventuelle fuite" votre compteur doit être accessible et vous pouvez le relever tous les mois par exemple pour vérifier la consommation et une éventuelle fuite.

=> le montant : combien de m3 sont facturés pour combien de temps et combien de personnes ? La moyenne française est de 50 m3 par personne et par an, hors jardin.

Votre litige est sérieux, mais vous avez aussi une part de responsabilité. La conciliation serait une voie intéressante pour trouver un "arrangement" et repartir sur de bonnes bases.

Par janus2

Bonjour,
Quel type de bail et comment sont prévues les charges ?

Par laureboico

Bonjour,

Oui effectivement ma responsabilité est engagée, mais l'agence m'avait soutenu que nous n'étions pas concernés pour l'eau lorsque j'avais demandé à relever l'index.

Le compteur d'eau est dans la rue, je peux effectivement y accéder mais ne savais même pas où il se trouvait,

Il s'agit d'un bail de location non meublé.

Toujours est-il que j'ai demandé où se trouvait le compteur, et que l'on m'a répondu que cela ne me concernait pas donc je ne pouvais pas comprendre que je devais ouvrir un compte pour l'eau et ne sachant pas où il était, trouver la fuite était compliqué.

Je suis prête à payer, mais je trouve cela gonflé, car premièrement unau pose la question lors de la signature et deuxièmement un échelonnement dès paiements serait selon moi là moindre des choses pour une responsabilité partagée.

Mais peut-être que je le trompe et que je dois tout payer au plus vite.

Par laureboico

PS :
Les charges n'étaient pas détaillées dans le bail mais juste indiquées sous la mention « charges locatives récupérables ». Je suppose qu'il ne devait s'agir que du prélèvement des ordures ménagères du coup.

Par janus2

je ne pouvais pas comprendre que je devais ouvrir un compte pour l'eau

Et ce n'est peut-être pas le cas. Dans certaines communes, c'est le propriétaire qui reste titulaire de l'abonnement à l'eau.

Par yapasdequoi

Vous pensiez que l'eau serait gratuite ? C'était comment dans vos précédentes locations ?
Commencez par demander les justificatifs et l'échelonnement par courrier RAR.
Et si refus, vous saisirez la commission de conciliation.

Par laureboico

Bonjour,
Peu importe le mépris que vous affichez, sachez que n'ai jamais pensé que l'eau était gratuite !!! Dans mes autres locations, elle faisaient parties des charges et je pensais que c'était le cas également ici puisque l'on m'a répondu « que je n'étais pas concernée » lorsque que j'ai demandé où était le compteur et à relever l'index.t

---
Par yapasdequoi

Qu'est-il noté sur le bail concernant les charges ?
Vous payez une provision chaque mois ?

Par laureboico

Mes charges sont effectivement des provisions sur charge et charges locatives récupérables (pas plus de détails ni sur le bail ni sur les quittances).
Alors vous pouvez me juger comme une imbécile, mais il me semble que plus d'un l'aurait compris comme moi.

Je vous souhaite donc une bonne continuation en vous remerciant pour les informations apportées et n'en souhaitant pas d'autres de votre part, ne voulant pas être plus longtemps l'objet de votre mépris.

Par yapasdequoi

Pardon si je vous ai choqué.

Maintenant vous saurez que "charges comprises" ne veut rien dire sauf peut-être en meublé (forfait de charges) ou en location touristique.

Et qu'une provision implique toujours une régularisation, lorsque le bailleur ne le fait pas le locataire a le droit de l'exiger.

Lors de la régularisation les provisions sont déduites du montant des charges réelles réclamées.

Vous avez maintenant toutes les informations en main.

Par Nihilscio

Il y a manifestement eu incompréhension entre l'agence et vous. L'agent immobilier a eu tort de vous dire que vous n'étiez pas concerné par un relevé de compteur. En fait, c'était comme pour l'électricité. Le contrat de fourniture n'ayant pas été interrompu, il importait de savoir comment répartir la consommation relevée entre l'ancien occupant et vous.

Il faut trouver une solution amiable ce qui revient à estimer le volume d'eau que vous avez consommée depuis votre entrée dans les lieux. Le propriétaire (pourquoi lui et non l'ancien locataire ?) est resté le titulaire du contrat et le fournisseur lui a envoyé la facture. Il est tout aussi fautif que vous et même plus parce que lui et l'agent sont tout de même censés être plus informés que vous de la façon dont les choses se passent dans une location.

Les charges locatives sont énumérées dans les deux décrets 87-712 et 87-713 du 26 août 1989.

La consommation fait partie des charges récupérables mais cela ne concerne normalement que les bâtiments collectifs. Dans une maison individuelle, c'est usuellement l'occupant qui souscrit un contrat avec le fournisseur et c'est d'ailleurs le principe posé dans la loi SRU du 13 décembre 2000. Si ce n'est déjà fait, il serait préférable que vous preniez le contrat de fourniture d'eau à votre compte.

Il faut donc que vous vous entendiez avec le bailleur sur une solution équitable. Le fait qu'il y a eu une fuite complique évidemment les choses. An cas de désaccord persistant reste la possibilité d'une médiation. Il existe une commission départementale de conciliation compétente pour les litiges locatifs.

Par yapasdequoi

L'agent immobilier a eu tort de vous dire que vous n'étiez pas concerné par un relevé de compteur.
Je confirme !
La difficulté maintenant c'est de le prouver ...

C'est pourquoi dès le départ je conseillai une conciliation avec le bailleur pour vérifier la somme demandée par rapport à une consommation "plausible" et obtenir un échéancier de paiement.

Ensuite relever le compteur de manière contradictoire est essentiel et si possible souscrire un contrat en direct.