Surfacturation d'eau non régularisé et frais de relance.

Par Robert69fr

Bonjour
je suis copropriétaire d'un local commercial au
rdc dans une immeuble d'habitation, ce local est loué a ma société.
Nous avons notre propre compteur d'eau avec abonnement direct a veolia bien que le lot comprend 2 compteur d'eau dont nous payons les charges (location/relevé)
Malgré nos demandes nous n'avons jamais eu la clé pour acceder a la cave ou se trouvent ces compteurs et de ce fait aucun relevé n'a été possible.
En 2019 nous avons été facturé de consommation d'eau (estimatif par rapport a la superficie) car pas de relevé a jour du compteur.
En 2020 suite a ma reclamation a l'AG annuel le gestionnaire a promis de regulariser et a annulé les frais de relance liés a ces facturations d'eau injustifiés
J'ai payé les appels de charge courant et je suis bien a jours à l'exception de ces surfacturations d'eau que je refuse de payer.
Malgré mes contestations, cela a continuer jusqu'en 2022 et je recois régulièrement des frais de relance et mise en demeure pour régulariser mon compte bien que je sois a jour sur ce que je dois réellement.

Suite a un RDV avec le gestionnaire de l'époque (nouveau remplacant) pour la regularisation mon compte , seule l'année 2021 a été régularisé mais mon solde est toujours débiteur des surfacturation de 2019 et 2020 ainsi que les frais de relance liés.
Il n'y plus de consommation d'eau comme avant 2019 mais
depuis aucun réponse de mes contestations et demandes de régularisations et annulations des frais de relance qui continuent de se cumuler sans fin.
A noter que lorsque les compteurs de l'immeuble devaient etre changés je n'ai pas recu de réponse a ma demande de clé d'acces aux compteurs malgré mon insistance sur l'urgence. Je recois ensuite une notification comme quoi des frais supplementaires seront a prevoir pour un nouveau passage de la société qui m'a pu proceder au remplacemnet.

Maintenant un nouveau gestionnaire est en place et ne répond a aucun de mes réclamations et je recois encor un LRAR avec menace d'huissier.

Quel recours avons nous pour contester ces relances incessants dont le montant atteint maintenaent 730e (dont 215e de surfacturation d'eau non régularisé) ?

A l'origine c'est bien une erreur de facturation qui a entrainé ces frais de relances malgré mes paiements des appels de charge.

doit on passer par un avocat ?

Mes réclamations ont été faites seulement par téléphone et mail et lors de l'AG ou rdv, pas de lettres recommandés.

Merci de votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Votre situation n'est pas claire.
Si des compteurs qui vous concernent ont constaté une consommation d'eau, elle est à votre charge.
S'il n'y a pas de consommation, c'est à vous de prouver qu'il n'y en a pas en envoyant une photo de compteur par exemple.

On comprend que vous avez une alimentation directe, alors à quoi (à qui ?) servent ces compteurs divisionnaires dans la cave ?

Pourquoi n'avez vous pas la clé de cette cave ? à qui appartient-elle ? à vous ? partie commune ?

Depuis tout ce temps votre manque d'assuidité pour traiter le problème a fait monter les frais que vous aurez du mal à faire annuler.

Vos réclamations orales ou par mail n'ont pas eu d'effet.
Il serait temps de faire le point avec un courrier RAR, éventuellement un courrier d'avocat peut faire réagir..

Par isernon

bonjour,

il est conseillé de faire les réclamtions par LRAR et si nécessaire, vous devez saisir le médiateur de votre distributeur d'eau.

salutations

Par yapasdequoi

Sauf erreur, le litige est avec le syndic et la copropriété, pas avec le fournisseur d'eau ... Mais ai-je bien compris ?

Par Robert69fr

L'ancien propriétaire avait fait un raccordement direct étant en RDC et avait racheté la loge du concierge qui comprenait un point d'eau exterieur(wc) et qui est integré au lot actuel.
LEs 2 compteurs divisionnaires sont rattaché a mon lot mais se sont plus du tout raccordé depuis la destruction du wc de la cour.
Mon lot comprend 2 caves au sous sol ou il y a d'autre cave de coproprétaires mais étant en piteux état et abandonnés personnes n'y accedent. Depuis les travaux de réfection du hall une grille a été installé et nous ne possédons pas la clé malgré mes nombreuses demandes, d'abord pour prouver que la consommation nulle puisque nous avons notre propre alimentation et nous consommons -1m3/an et pour permettre le changement de compteur annoncé dans l'immeuble mais sans succes.
Donc sans clé imppossible de prouver la facturation abusive si c'est a nous de le faire.
Si le comptable avait fait les corrections nécessaires et la regie remis la clé d'acces pour relever les compteurs , il y aurait pas de frais relance en boucle ! Les responsables que j'avais pu rencontré avait reconnu le probleme et disait aller y remédier mais rien n'a suivi derriere, car surement rapidement remplacé du fait de leur structuration interne.

Est ce a moi de payer de leurs erreurs qu'ils ne savent pas les corriger? ou est ce leur strategie pour se faire de l'argent facile avec des frais de relance robotisés et autres frais de procedure si on doit en arriver au tribunal ?

Par yapasdequoi

Depuis presque 5 ans, vous n'avez pas fait grand chose... donc au lieu de compter sur des promesses vaseuses, il fallait mettre en demeure et obtenir ces clés pour la relève des compteurs divisionnaires..
Les frais de relance sont simplement le résultat du temps qui a passé sans réelle action "musclée" de votre part.

Normalement ils sont dissuasifs et incitent les débiteurs à réagir... ici vous n'avez rien fait. Dommage.

Reprenez les choses dans l'ordre :
- ces compteurs d'eau n'alimentent donc plus rien, il faut les supprimer et condamner les alimentations qui ne servent à rien. Ces travaux sont à votre charge.

- la clé d'accès DOIT vous être fournie, au besoin faites un référé ! C'est une atteinte à votre droit de propriété et d'accès à votre cave. On se demande comment le prestataire a pu changer vos compteurs ???? C'était la bonne occasion pour les supprimer..; Dommage (bis)

- le relevé du compteur : lors du changement de compteur, l'index a été relevé par le prestataire ? Et rien ne dit que "certains" n'ont pas utilisé d'eau compté par votre compteur via ce point d'eau extérieur ? ou alors qu'il y avait une fuite ? ou que le robinet a gelé ?
Et le règlement de copropriété prévoit éventuellement (c'est assez courant ...) un forfait de consommation quand le compteur n'a pas été relevé.
Et donc vous devrez assumer.

Si le litige persiste, une conciliation est envisageable, mais au final, le syndic peut vous poursuivre en justice pour impayés, et se rattrapera en cas de vente.

Par Robert69fr

Ls compteurs n'ont pas pu être changé du fait qu'il sont inaccessible, la regie a été bien informé puisque j'avais demandé aussi la depose au lieu du changement mais impossible à joindre le responsable juste sa secrétaire qui disait aller me recontacter.
Il n 'y pas de point d'eau externe puisque le wc a été detruit et scellé suite a mon accord suite a une demande en AG, j'aurai du poser une condition pour enlever le compteur aussi si j'avais su sur le moement..

Meme si j'arrive a avoir les cles et prouver que la consommation est nulle je dois quand meme payer le forfait de consommation si le reglement a prevu ? si le syndic m'en a informé j'aurai insisté davantage plutot que entendre leur promesse de regularisation !

apres ces dernieres années m'ont été assez difficile au niveau familiale (deces et avc de parents a gerer..) et je n'était pas sur place ni motivé pour des actions musclés...

Par yapasdequoi

Certes, chacun a ses contraintes, mais pour pouvoir exiger un remboursement, il faut être clair sur tout.
Je vous ai donné quelques pistes, voyez comment vous pourriez avancer.

Au besoin consultez un avocat. Mais n'espérez pas grand chose sur le passé, agissez pour l'avenir !

Par Robert69fr

Merci beaucoup