



Consommation anormale eau chaude

Par Emilieftr

Je vous contacte, car après la sortie de notre location en février 2024, l'agence immobilière nous demande une régularisation de charges sur l'eau chaude anormalement élevée sur l'année 2022. L'eau chaude était comprise dans les charges (provision sur charges avec régularisation annuelle). Nous n'avons pas reçu de facture ni de régularisation pendant la durée de la location, et nous n'avons pas été informés ni par le syndic de l'immeuble, ni par l'agence d'une consommation anormale.

Le syndic est l'abonné de l'eau de l'immeuble et a été prévenu par la société de relevé des compteurs en janvier 2023 de la ?forte consommation?. (Nous avons reçu ces informations par l'agence en 02/24).

Pour informations, nous sommes 2 adultes dont 1 personne en déplacement 1 semaine sur 2, avec une consommation d'eau classique, le logement de 60m³ ne dispose pas de baignoire et nous n'avons détecté aucune fuite avant ou après compteur.

Nos relevés d'eau chaude indiquent 15m³ en 04/2021, 25m³ fin 2021, 241m³ en 2022 et 256m³ à la sortie du logement.

Soit :

10m³ en 2021

216m³ en 2022

15m³ en 2023

Étonnement la consommation d'eau chaude est redevenue ?normale? en 2023.

Le syndic ne rapporte aucun dysfonctionnement ou fuite en 2022, ce qui laisse présager à l'agence que cette consommation de 216m³ d'eau chaude est de notre fait. Nous avons contacté la société de relevé des compteurs qui ne rapporte pas non plus de dysfonctionnement sur le compteur.

L'agence peut-elle légalement nous réclamer une régularisation des charges d'eau chaude alors que nous n'avons pas été prévenus de cette consommation anormale ?

Merci de votre retour

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'eau chaude est une charge locative (cf Décret n°87-713 du 26 août 1987), donc elle est récupérable lors de la régularisation annuelle, déduction faite de la provision versée.

La prescription est de 3 ans (article 7-1 de la loi 89-462)

On comprend que vous n'avez pas surveillé votre compteur, ni réclamé la régularisation annuelle au bailleur.

Aucun fournisseur, ni le syndic n'ont obligation de vous signaler l'anomalie. A la rigueur le bailleur, mais rien ne peut vraiment remplacer votre suivi de consommation.

Vous pouvez demander au bailleur de consulter les justificatifs, notamment les relevés qui montreront peut-être un décalage de dates, ou une inversion entre votre compteur et celui d'un voisin, ou une augmentation inexplicable en 2023 pour tout l'immeuble.

Mais si aucune anomalie ne ressort de cet examen, vous serez démuni pour contester à nouveau.

Par Emilieftr

Bonjour, nous n'avons jamais pu avoir accès au compteur car il était situé dans un placard fermé à clé dans le couloir.

Quel texte de loi indique que ni le fournisseur, ni le syndic n'ont l'obligation de signaler l'anomalie?

Nous pensons que le compteur a eu une défaillance, et que cela aurait pu être décelée à temps si nous avions été mis au courant par le bailleur ou le syndic.

Par ailleurs, selon le décret N°2012-1078 du 24/09/2012, il est précisé ceci: « En cas de réception de l'alerte de la part du fournisseur, le syndic doit être particulièrement diligent et efficace. En effet, le syndic dispose d'un mois pour effectuer une demande de dégrèvement auprès du fournisseur. »

Dans la suite des événements nous pensons demander une vérification à la jauge du compteur.

Par yapasdequoi

nous n'avons jamais pu avoir accès au compteur

Vous auriez pu réclamer cet accès. Et aussi exiger plus tôt une régularisation annuelle des charges pour voir l'anomalie plus rapidement et investiguer.

Quel texte de loi indique que ni le fournisseur, ni le syndic n'ont l'obligation de signaler l'anomalie?

Il n'y en a pas. Vous n'êtes pas le titulaire de l'abonnement. Ni le fournisseur ni le syndic n'ont de relation contractuelle avec le locataire..

Votre seul interlocuteur légal est votre bailleur (le propriétaire du logement, mais pas l'agence qui n'est que son mandataire)

Nous pensons que le compteur a eu une défaillance

Il faudra le prouver. Et comme l'anomalie semble avoir disparu... Ce sera compliqué.

Je répète : Vous pouvez demander au bailleur de consulter les justificatifs, notamment les relevés qui montreront peut-être un décalage de dates, ou une inversion entre votre compteur et celui d'un voisin, ou une augmentation inexplicée en 2023 pour tout l'immeuble.

Ecrivez-lui un courrier RAR en citant l'article 23 de la loi 89-462.