



## Fuite d'eau importante dans les communs

-----  
Par Laetare

Bonjour,

Je suis locataire dans une résidence de 50 appartements (2\*25 en deux bâtiments mitoyens).

En 2022, pendant mes congés (je n'étais pas présent), une fuite décrite comme très importante par une voisine a eu lieu, toujours d'après cette voisine, dans les espaces communs.

A ce moment, chaque habitant payait son eau de mémoire au tantième.

Nous sommes plusieurs voisins à habiter là depuis plusieurs années, avec tous des régularisations de charge en notre faveur (trop payé) principalement pour une consommation d'eau inférieure à l'estimation.

Suite à cette fuite, plusieurs locataires, mais pas tous, dans des proportions tellement différentes (de quelques centaines d'euros à plusieurs centaines) que ça en devient incompréhensible, et surtout selon un calendrier très diffus (sur plus d'un an), ont reçu une régularisation en leur défaveur (reste à payer). A ce jour, dans mon cas, je n'ai rien reçu.

J'ai lu que pour une fuite d'eau dans les communs, c'était à la copropriété de payer.

Ma question est donc : étant donné qu'il s'agit d'une fuite, est-ce au locataire de payer ? Est-il normal en mai 2024 de faire parvenir des régularisations de charges portant sur l'année 2022 ? Est-ce recevable ?

J'ai aussi lu que les copropriétaires pouvaient se retourner contre le syndic pour défaut d'entretien des parties communes. N'est-ce pas aux propriétaires à payer alors ?

Des compteurs individuels ont été installés fin 2022 : est-ce normal que seuls les locataires ayant "gueulé" pour obtenir une diminution de charges (qui incluaient l'eau auparavant) l'aient obtenue tout récemment ?

Merci pour vos réponses !

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

La réparation de la fuite incombe à la copropriété. C'est le syndic qui doit s'en occuper dès qu'il en a connaissance.

La consommation d'eau qui en résulte peut éventuellement faire l'objet d'un écrêtement (loi Warsmann) si la fuite est sur une canalisation ET que la consommation de tout l'immeuble dépasse le double de la moyenne annuelle.

C'est au syndic de demander cet écrêtement.

En tant que locataire, votre seul interlocuteur est votre bailleur. Il a parfaitement le droit de vous refacturer l'eau consommée, sur la base des factures du fournisseur, de la répartition de la consommation commune et du relevé de votre compteur individuel.

"réduction des charges" est imprécis. Est-il question des provisions ou des charges réelles ?

Avez-vous tous le même bailleur ? sinon certains peuvent préférer demander des provisions plus basses ... mais la différence ressortira lors de la régularisation.

"gueuler" ne sert à rien. Il faut exprimer vos demandes au bailleur par courrier RAR avec des arguments juridiques et factuels.

-----  
Par isernon

bonjour,

le syndic a une obligation d'entretien pour autant que les copropriétaires votent ces travaux lors des A.G.

la seule obligation du syndic est d'intervenir, en cas d'urgence pour effectuer des travaux afin de préservser le batiment

(comme une bâche sur le toit en cas de fuite de toit). Si l'A.G. ne vote pas les travaux, la réparation provisoire va rester, mais ce n'est plus le problème du syndic.

dans votre cas, comme vous êtes locataires, votre seul interlocuteur est votre bailleur.

salutations

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Le principe est que chacun doit payer ce qu'il consomme.

L'eau perdue par des fuites sur les parties commune n'est pas une consommation qu'on puisse imputer individuellement à chaque occupant d'un logement.

Si ces fuites sont dues à une avarie des canalisations communes, elles sont de la responsabilité de celui qui est responsable de l'entretien de ces canalisations. En l'occurrence, c'est le syndicat des copropriétaires.

En tant que locataire, vous n'êtes donc redevable que du volume que vous avez consommé vous-même et le bailleur ne peut récupérer sur vous sa quote-part du volume d'eau perdu dans les fuites.

Il faut évidemment que l'on puisse mesurer ou à défaut évaluer les quantités d'eau consommées mais s'il y a des compteurs et qu'ils sont régulièrement relevés, ce ne devrait pas poser de problème.

Des compteurs individuels ont été installés fin 2022 : est-ce normal que seuls les locataires ayant "gueulé" pour obtenir une diminution de charges (qui incluaient l'eau auparavant) l'aient obtenue tout récemment ?

Je n'ai pas compris. Il ne s'agit pas de diminuer les charges, il s'agit de répartir les charges équitablement.

-----  
Par yapasdequoi

Sauf cas flagrant, il sera impossible de séparer la surconsommation liée à la fuite de la consommation habituelle pour l'entretien, laquelle est une charge récupérable.

Donc bon courage pour contester.

-----  
Par Nihilscio

une fuite décrite comme très importante : nous sommes dans le cas flagrant et non dans un chipotage sur 5 m<sup>3</sup>.

-----  
Par yapasdequoi

Dans ce cas l'écrtage peut s'appliquer.

Encore faut-il que le syndic le demande...