



## Consommation excessive d'eau par locataire

-----  
Par Visiteur

Bonjour,  
je loue un studio et en l'absence de compteur individuel, l'eau était facturée au prorata des tantièmes, je n'ai jamais fait de régularisation à ma locataire et les termes "charges comprises" sont inscrits dans le bail. En mai 2008, il y a eu pose de compteur individuel et je viens de recevoir par le syndic la régularisation de l'exercice 2009 soit 495 m3 d'eau consommés 1975,05 euros à payer depuis la pose du compteur. Je me suis rendue chez ma locataire et j'ai constaté de nombreuses fuites. A aucun moment elle me les a signalé. J'ai aussitôt fait passer un plombier mais le compteur à ce jour indique 710 m3. Naturellement elle ne veut pas payer. Quels sont mes droits et est-ce un motif de résiliation de contrat? La compagnie des eaux a soit-disant signalé au syndic un problème de consommation qui date de fin 2008 et le syndic ne m'a pas prévenu : y a-t-il eu faute de sa part et que faire ? MERCI

-----  
Par Visiteur

Bonjour Monsieur,

Les termes "charges comprises" sont inscrits dans le bail.  
Les charges versées par votre locataire sont bien une provision sur charges?  
Avez vous déjà effectué une régularisation des charges en 2009?

A aucun moment elle me les a signalé.

S'agit-il de fuites apparentes?

La compagnie des eaux a soit-disant signalé au syndic un problème de consommation qui date de fin 2008 et le syndic ne m'a pas prévenu : y a-t-il eu faute de sa part et que faire ?  
Est ce que cette signalisation a fait l'objet d'un courrier?

Cordialement

-----  
Par Visiteur

Je n'ai jamais fait de régularisation de charges depuis 5 ans que je loue ce studio.

Oui, les fuites étaient apparentes, les robinets fuyaient et le plombier lors de son intervention a constaté que c'était un vrai ruissellement continu.

Je ne sais pas si le signalement par la compagnie des eaux a fait l'objet d'un écrit, je me renseignerais

CORDIALEMENT

-----  
Par Visiteur

Bonjour Monsieur,

Tout d'abord le terme charges comprises signifie que chaque mois le locataire verse une provision sur charges (lesquelles charges étant définies dans le contrat de bail). Dans votre cas, la consommation d'eau était comprise dans le montant des charges mais à la fin de chaque année vous pouvez procéder à une régularisation si le montant versé par le locataire ne sert pas à couvrir le montant total de la facture.

Donc depuis que votre locataire a un compteur d'eau personnel, vous avez d'autant plus de facilité pour régulariser le montant des charges.

De ce fait il lui appartient de payer le surplus.

En outre, vous pouvez engager la responsabilité civile de votre locataire car elle aurait du vous signaler ce problème de fuite qui a engendrer un préjudice.

Si votre locataire refuse de payer le montant des charges, vous pouvez rompre le bail pour non respect des termes du contrat. Le souci est le moment de la rupture.

Théoriquement vous devez donner un préavis de 6 mois qui ne peut intervenir qu'à échéance du contrat.

si vous souhaitez rompre le bail avant vous devez pour cela saisir le TI.

En ce qui concerne la responsabilité du syndic, cela va vraiment être compliqué de prouver qu'il n'a pas transmis les remarques de la compagnie des eaux .

Cordialement

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

je vous remercie de répondre aussi vite.

Je n'ai pas fait de régularisation d'eau à ma locataire car c'est le 1er relevé que je reçois avec indication de la consommation personnelle et je ne comprends pas pourquoi en 2009, la consommation de 2008 n'a pas été comptabilisé par le syndic. Quant à la responsabilité du syndic, il y a aucun doute car je me suis fait envoyer par leur service comptabilité une photocopie du 1er relevé de la société des eaux et je constate que du 20/05/2008 au 23/10/2008, 386 m3 d'eau sont indiqués et qu'en marge dans la rubrique "observations" la société a inscrit "grosse conso" c'est la seule observation du listing.

Quel est mon recours envers le syndic?

Merci

CORDIALEMENT

-----  
Par Visiteur

Cher Monsieur,

Quel est mon recours envers le syndic?

Il vous faut engager une action en justice en saisissant le TI sur le fondement de la responsabilité civile, en démontrant que le syndic en ne vous communiquant pas cette information vous a causé un préjudice.

Bien cordialement