



Mon locataire ne veut payer les charges d'eau chaude

Par **mrfrancois**, le **15/01/2015** à **20:29**

Bonsoir,
Je viens vers vous aujourd'hui car je suis dans le plus grand désarroi.
En effet, jusqu'à présent mon locataire payait ses charges d'eau chaude en fonction des tantièmes de l'appartement. L'appart est petit donc très peu de charge. Nous avons eu un changement de syndic qui a décidé de faire payer l'eau chaude à la consommation réel "relevé de compteur" de chaque appart. Mon locataire a consommé 80m³ d'eau chaude/an à 11€ le m³ soit environ 900€. Je lui ai répercuter ces charges, mais mon locataire ne veut pas payer celle-ci, prétextant qu'il n'a pas été prévenu du changement de calcul des charges d'eau chaude ni par le syndic ni par moi. Moi-même je n'étais pas au courant. Il m'indique aussi qu'il est noté sur le contrat de location "eau chaude collective".
Je vais recevoir d'ici quelque jour un recommandé de sa part m'indiquant qu'il me paiera les charges d'eau chaude qu'à partir du jour où je l'ai prévenu oralement "un relevé de compteur qu'il a fait lui-même". Il me dit qu'il a fait appel à une association de consommateur bien connue et qu'il est dans ses droits et qu'il est prêt à aller plus loin.
Je ne sais que faire, je suis entre deux feux mon locataire qui ne veut rien savoir et le syndic qui me réclame les appels de fonds. Aidez-moi s'il vous plaît.
merci

Par **Lag0**, le **16/01/2015** à **07:07**

Bonjour,
Le syndic n'a pas pu changer le mode de répartition des charges de son propre chef ! Cela nécessite une décision d'AG et probablement une modification du règlement de copropriété.

Par **alterego**, le **16/01/2015 à 08:33**

Bonjour,
Vous n'écrivez nulle part que les compteurs ont été posés depuis l'entrée en fonction du nouveau syndic.
Ils l'étaient à l'époque à laquelle le locataire est entré dans les lieux.
Quant à cette charge, que mentionnait le bail auquel le locataire fait référence ?
Bien que ce soit au locataire d'acquitter cette charge, je vous vois mal parti pour récupérer 900€ si le bail a été mal rédigé. Cela relève de votre responsabilité quand bien même vous auriez confié sa rédaction à un tiers à qui vous avez fait part du mode de calcul aux tantièmes.
Cordialement

Par **mrfrancois**, le **16/01/2015 à 10:01**

Bonjour,
tout d'abord merci pour vos réponses.
"Le syndic n'a pas pu changer le mode de répartition des charges de son propre chef ! Cela nécessite une décision d'AG et probablement une modification du règlement de copropriété."
- Seul une décision en AG a été décidée pour changer les anciens compteurs eau chaude, par des nouveaux électroniques. Que le relevé puisse se faire par le couloir sans déranger les locataires.
"Vous n'écrivez nulle part que les compteurs ont été posés depuis l'entrée en fonction du nouveau syndic"
- Les nouveaux compteurs ont été posés sous l'ancien syndic et le mode de relevé appliqué par le nouveau.
Même le président des copropriétaires n'était pas au courant du nouveau mode de relevé. Il l'a appris lors de l'AG.
"Ils l'étaient à l'époque à laquelle le locataire est entré dans les lieux"
- Mon locataire a connu les deux syndic.
"Quant à cette charge, que mentionnait le bail auquel le locataire fait référence ?"
- Le contrat de location est un contrat "type" pré rempli, et à la case eau chaude il est indiqué collective, cumulus ou chauffe eau élec., chaudière ou chauffe eau gaz. J'ai juste mis une croix sur collective, car l'eau chaude est produite par une chaudière collective.
J'ai essayé de répondre le plus clairement à vos questions, merci de votre implication.

Par **moisse**, le **16/01/2015 à 11:46**

Il n'y a pas lieu à tergiverser, le locataire est bien redevable de cette charge sous réserve de l'exactitude des relevés de comptage.
Son argument quant au caractère collectif de l'alimentation en eau chaude n'a pas de sens, celle-ci n'a pas changé elle est toujours collective.
C'est le décompte reste collectif, c'est la répartition qui a changé.
Cela va dans le sens de l'histoire: code de l'énergie L241-1 et suivants.

Par **Lag0**, le **16/01/2015 à 12:59**

Vous disiez au début :
[citation]Moi même je n'étais pas au courant. [/citation]
Et maintenant :
[citation]- Seul une décision en AG a été décidée pour changer les anciens compteurs eau chaude, par des nouveaux électroniques. Que le relevé puisse se faire par le couloir sans déranger les locataires. [/citation]
Donc s'il y a eu décision en AG, vous êtes forcément au

courant, ou vous devriez en tout cas l'être puisque, même si vous n'avez pas assisté à l'AG, vous en avez reçu le compte-rendu.rnrnCeci dit, je partage l'opinion de moisse :rnrn[citation]Il n'y a pas lieu à tergiverser, le locataire est bien redevable de cette charge sous réserve de l'exactitude des relevés de comptage. [/citation]

Par **mrfrancois**, le **16/01/2015 à 13:36**

re bonjour,rnrnmerci à vous Moisse, Lag0, et Alterego pour vos réponses.rnrn"Moi même je n'étais pas au courant" qu'il y avait eu un changement de calcul de l'eau chaude. rnJ'étais présent lors de l'AG mais il n'a jamais été question de changer le mode de calcul. Juste changer des conteurs vieux de 30 ans pour des plus modernes.rnC'est le nouveau syndic qui à pris cette décision de changé le mode de calcul, plus équitable pour les grands appartements. Ce sujet du changement de calcul n'a jamais été mentionné en AG.rnrnA votre avis que dois je faire à la réception de ce courrier en recommandé de la part de mon locataire? Dois je prendre un avocat? y a t'il une association qui puisse m'indiquer les démarches à suivre?rnrnCela fais 10ans que je loue, je n'ai jamais été confronté à des problèmes.

Par **Lag0**, le **16/01/2015 à 13:50**

Dans la situation actuelle, votre locataire devra de toute façon vous rembourser les charges que vous payez pour lui. C'est le principe des charges au réel.rnDonc peu importe comment l'eau est facturée, vous, copropriétaire, êtes en droit de recharger sur le locataire toutes les charges locatives que la copropriété vous fait payer.rnSi l'affaire vient à être portée devant un juge, j'imagine mal qu'il rende une autre décision que celle-ci.

Par **mrfrancois**, le **18/01/2015 à 11:04**

Bonjour,rnrnmerci aux experts pour les conseils et les informations. Je vais quand même essayé de trouver un accord amiable avec mon locataire. Mais s'il refuse j'irai plus loin en justice.rnEncore merci à tous.

Par **moisse**, le **18/01/2015 à 17:14**

Bonsoir,rnrn[citation]Je vais quand même essayé de trouver un accord amiable avec mon locataire. Mais s'il refuse j'irai plus loin en justice. [/citation]rnEn quelque sorte l'accord amiable c'est "paye et tais-toi", sinon c'est la case "justice" ?rnVous pouvez tenter de le convaincre du bien-fondé de votre demande en ajoutant qu'une résistance de sa part va conduire à la résolution du bail pour défaut de paiement, avec les frais de recouvrement qui vont s'ajouter.

Par **Tonyo**, le **03/02/2015** à **17:11**

Bonjour à tous,
Je profite de ce poste, dans l'espoir de recevoir une réponse que je n'arrive pas à trouver sur internet.
J'habite dans une maison à la campagne. À l'étage vit mon locataire et c'est donc depuis chez moi qu'il est approvisionné en eaux chaudes et eaux froides (compteurs séparés). Il m'a donné son préavis. Vous devinez ma question : Comment calculer (existe-il un document), le montant de l'eau chaude qu'il doit me payer ?
Merci de votre aide.

Par **Lag0**, le **03/02/2015** à **17:29**

[citation] Comment calculer (existe-il un document), le montant de l'eau chaude qu'il doit me payer ?
[citation]
Bonjour,
Ce n'est pas à présent qu'il s'en va qu'il faut vous poser cette question !
Au moment de la signature du bail, vous aviez obligation de lui signifier le mode de répartition des charges !

Par **Tonyo**, le **04/02/2015** à **02:58**

Oui d'accord, mais ça ne m'aide pas pour les suivants.... merci quand même.

Par **moisse**, le **04/02/2015** à **10:26**

Mais si cela vous aide.
Pas de précisions au bail = pas de charges.
C'est simple.
Il en irait autrement s'il s'agissait d'un logement indépendant, résidence principale du locataire.

Par **Tonyo**, le **04/02/2015** à **11:29**

Oui ça j'ai bien compris, que j'ai commis une erreur.
Pour aider les jeunes bailleurs, je laisse ce petit calcul, afin de ne pas commettre cette erreur également (le préciser dans le bail):
Tarif réglementé EDF
Puissance abonnement 9 kW
prix heures pleines : 0.1572
prix heures creuses : 0.1096
Il faut $1,162 \times 28 = 32.5$ kWh pour 1 M3
Coût au mètre cube : $32.5 \times 0.1096 = 3.56$
 $3.56 \times X$ mètre cube eau chaude + (X eau froide $\times$ taux) = Consommation eaux chaudes.
Voilà si ça peut aider..... Messieurs.

Par **moisse**, le **04/02/2015** à **11:35**

Non cela n'aide pas vraiment, il faudrait aussi préciser l'agrément des instruments de mesure, les compteurs divisionnaires étant susceptibles de dérèglements ce qui implique une

vérification périodique et/ou un contrat d'entretien par un tiers.