



Litige charges sur 3 années

Par **jane.jacob**, le **18/06/2019** à **11:40**

Bonjour,

Depuis septembre 2018, je suis en litige avec mon ancien propriétaire. Le 1er septembre 2018, il me contacte car je dois lui payer 550€ qui correspondrait à une consommation de 183m³ d'eau sur l'année 2017. Après avoir été à la CNL de ma ville, il devait selon les dires de la personne m'ayant reçu faire toutes les démarches nécessaires afin de trouver une fuite d'eau soit dans le logement ou dans l'immeuble. Le plombier est donc passer mais n'a pas vraiment regarder là où il était conseiller de faire (que dans le logement) n'a donc pas constaté de fuite et le compteur d'eau n'a pas de soucis (compteur individuel et dans les toilettes). Un mois plus tard, le propriétaire me réclame 3 années d'arriérés de charges. À savoir que durant ses 3 années, nous n'avons jamais eu de régularisation annuelle, d'augmentation ou diminution de charges ou ni même de sa part les factures de Citya sur les régularisations. Quand nous avons loué le logement, il est juste inscrit sur le bail le montant des charges mais pas de descriptif concernant ce montant (eau, chaudière ...). Après m'être renseignée sur internet, il est plus ou moins dit que lorsqu'un propriétaire ne fait pas de régularisation annuelle, il a le droit de réclamer sur les 3 dernières années mais que certains tribunaux avaient estimé que le propriétaire était fautif lorsqu'il avait considérablement sous-estimé la provision demandée au locataire, et, de surcroît, oublié les régularisations annuelles et qu'il avait le locataire en erreur sur le coup réel de son logement et l'avait rendu débiteur à son insu d'une somme importante.

Concernant la consommation de 183m³ d'eau : la loi Warsmann stipule que lors qu'une consommation de ce type est constaté, le fournisseur doit en informer l'abonné dès réception de la facture et le propriétaire doit en informer le locataire sans délai. Me concernant, la relève d'eau était effectué par un agent de chez Citya fin mai et la régularisation était envoyé à chaque propriétaires quelques jours après (grand maximum début juin) et nous avons été informés seulement le 1er septembre par le propriétaire. Depuis que j'ai été informée de cette consommation, je n'ai cessée de lui demander de prouver qu'il n'en a jamais été informé par Citya. Je précise que nous étions 3 personnes (2 adultes avec un bébé).

Le 24 juin, nous devons signé un accord chez un conciliateur pour payer un montant de 1225€. J'estime que nous n'avons pas à payer car rien de sa part n'a été respecté comme se devait de sa part. Nous avons beaucoup peiné a obtenir de sa part les papiers nécessaires mais nous les avons eu.

Choses importantes à savoir : nous sommes entré dans ce logement le 30 septembre 2015 que nous avons quitter le 24 novembre 2018. L'index d'entrée sur le compteur d'eau été a l'entrée de 553m³ et à la sortie de 1025m³. La salle de bain avait beaucoup de moisissure sur les murs (nous étions même obligé l'hiver d'ouvrir la fenêtre en prenant une douche). La

cuisine avait des fissures sur les murs ainsi qu'un radiateur rouillé avec des gouttes d'eau qui tombaient parfois et nous avons eu un soucis avec la chaudière (panne en avril 2016 qui avait constaté par un agent Cham qui nous disait de ne pas tarder à la changer car elle avait 20 ans d'âge). Elle a été changée par ce fameux plombier en mai 2018 alors qu'entre temps, nous avons eu une fuite d'eau en mars de la même année et il avait mis 5/6 jours à venir la constatée et de faire une petite réparation avant de changer la chaudière 1 mois et demi plus tard alors qu'elle avait entre temps des déficiences (plus d'eau chaude par moment et il fallait la rallumer). Le propriétaire nous a dit également nous avoir fait cadeau en 2017 de 45€ de charges.

Merci pour toutes les informations qui pourront m'aider afin de régler ce litige qui dure depuis trop longtemps.

Jane Jacob