



Modification du contrat de bail

Par **Lucy69**, le 15/01/2015 à 18:13

Bonjour,

Je suis actuellement locataire d'un appartement en copropriété depuis le 6 juin 2012.

Dans mon contrat de bail il est expressément notifié que l'eau est comprise dans les charges. Or je viens de recevoir une facture d'un fournisseur d'eau me demandant de régler la somme de 38 euros au titre de souscription. J'ai donc appelé ma régie afin de comprendre et elle m'a répondu que c'est auprès d'eux que je devrais désormais régler ma facture d'eau.

Or, ont-ils le droit de modifier une clause du contrat sans m'en informer et me mettre devant le fait comme ça? De plus, ils refusent de baisser mes charges, or cela signifie que l'eau sera payée 2 fois!

La souscription à ce nouveau fournisseur est-elle réellement à ma charge?

Y a-t-il en l'espèce enrichissement sans cause? Puis-je m'opposer à ce nouveau contrat d'eau souscrit sans mon consentement? En effet, les prix proposés par ce fournisseur sont bien moins attractifs que d'autres, il me semble donc étonnant que je ne puisse pas, moi-même choisir mon fournisseur?

Je suis un peu perdue et je me sens complètement banalisée pour ma régie...

Merci!

Par **janus2fr**, le 15/01/2015 à 19:22

Bonjour,

Vous ne paierez pas 2 fois votre eau !

Chaque mois, vous ne payez pas des charges, mais des provisions pour charges. Une fois par an, le bailleur procède à la régularisation, c'est à dire qu'il compare ce qu'il a réellement payé à votre place et la totalité des provisions versées. Si vous avez trop provisionné, il vous rend la différence. C'est ce qu'il se passera si vous continuez à payer les mêmes provisions alors que vous payez l'eau en direct. Le trop perçu vous sera rendu lors de la prochaine régularisation. Et comme le bailleur doit recalculer les provisions après la régularisation, elles baisseront à ce moment là.

De toute façon, que le bailleur paie pour vous votre consommation d'eau et vous la recharge ensuite ou que vous payiez directement au fournisseur, au bout du compte, cela revient au même.

Pour ce qui est du fournisseur d'eau, contrairement à ce qui se fait pour le gaz ou l'électricité, il n'y a pas le choix. Vous êtes contraint de passer contrat avec le gestionnaire choisi par les collectivités locales pour le secteur où vous résidez.

Par **Lucy69**, le **15/01/2015** à **19:46**

Merci, mais ce qui est étonnant c'est que mes charges (de 45€) n'ont jamais été révisées, je n'ai jamais reçu de justificatif sur la destination de ces charges... Il me paraît donc étonnant qu'elles soient révisées après coup...

La différence n'est pas des moindres puisque étant étudiante avancer une telle somme tous les mois n'est pas sans conséquences...

Puis-je demander à mon bailleur un justificatif vous pensez ?

Par **janus2fr**, le **16/01/2015** à **06:51**

Il est vrai que vous n'avez pas précisé quel type de bail vous aviez. Ma réponse correspond à la grande majorité des baux (vides ou meublés) qui sont sous le régime des charges réelles (provision / régularisation). Mais il existe, en meublé uniquement, le régime des charges forfaitaires, où là, le locataire paie, quoi qu'il arrive, toujours la même somme de charges, le forfait prévu.

Si vous êtes dans ce dernier cas (voir votre bail), ma réponse n'est pas adaptée à votre cas...

Par **Lucy69**, le **16/01/2015** à **10:03**

Oui c'est vrai, je n'ai pas été très pertinente dans les faits d'espèces, au temps pour moi!

Le souci ici c'est que effectivement je suis bien locataire d'un appartement vide, or, voilà exactement 2 ans et 8 mois que j'occupe les lieux et à aucun moment les charges n'ont été régularisées et les factures d'eau justifiées...

Cette situation me paraît bien étrange et la régie refuse de remplir sa part contractuelle et me donnant accès aux informations requises...

Mais, il me paraît plus étranger encore, que cette dernière ait la possibilité de modifier unilatéralement la convention, car dans cette hypothèse le contrat de bail ne serait pas un contrat synallagmatique mais un acte unilatéral...

De plus, souscrire un contrat auprès d'une nouvelle compagnie d'eau et mon nom et en fournissant mes coordonnées bancaires sans même m'en informer me paraît choquant, une disposition législative, réglementaire, serait ici la bienvenue...

Merci beaucoup janus2fr!

Par **janus2fr**, le **16/01/2015** à **12:56**

Donc, puisque location vide, vous êtes obligatoirement sous le régime des charges réelles et donc une régularisation annuelle est obligatoire ([voir loi 89-462, article 23](#)).

Pour ce qui est de la modification, il se peut qu'auparavant, il n'y avait qu'un seul abonnement à l'eau pour tout l'immeuble et une répartition aux tantièmes et que l'individualisation de la fourniture d'eau ait été décidée en AG de copropriété (ce qui est d'ailleurs fortement recommandé par les lois énergie). Cette situation s'impose donc à votre bailleur et à vous par

conséquent.

Donc comme je le disais, vous pouvez refuser de prendre l'abonnement à votre nom si vraiment vous y tenez, ce sera alors le propriétaire qui le prendra. Tout ce qu'il paiera à ce compte vous sera entièrement rechargé. Donc il n'y aura aucune différence pour vous entre payer directement au fournisseur ou rembourser les mêmes sommes sous forme de charges.