



## Récupération par le bailleur des charges d'eau commune

Par **herve13008**, le 11/05/2016 à 08:03

bonjour

comment doit être calculé le volume d'eau commune nécessaire à l'entretien des parties communes dans un ensemble ? beaucoup de bailleurs se basent sur la différence entre eau générale et somme des compteurs d'appartements, mais cette méthode intègre en locatif les fuites sur réseau qui ne sont pas récupérables.

merci

Par **janus2fr**, le 11/05/2016 à 08:10

[citation]mais cette méthode intègre en locatif les fuites sur réseau[/citation]

Bonjour,

Le volume étant mesuré au compteur général de l'immeuble, il ne tient donc pas compte des fuites sur le réseau (le réseau étant ce qui est situé avant le compteur).

Par **herve13008**, le 11/05/2016 à 08:44

le compteur general mesure toute l'eau qui rentre dans la cité. il ya ensuite des réseaux pour l'eau commune, l'arrosage et l'eau des appartements: s'il y a une fuite entre le compteur général et le compteur totalisateur d'un des immeubles , on retrouvera l'eau de cette fuite dans l'opération finale" eau du compteur général moins somme des autres compteurs"et elle sera comptée comme de l'eau commune!

Par **janus2fr**, le 11/05/2016 à 09:59

D'accord, j'avais compris qu'il s'agissait d'un immeuble, pas d'un village entier !

La situation que vous dépeignez est assez rare. Je connais peu de résidences entières avec un seul compteur d'eau général. Normalement, il y a un ou plusieurs compteurs propres aux communs dans ce genre de "cité". Ce qui, d'ailleurs, ne résout rien à votre problème puisque les éventuelles fuites sont aussi comptées par le ou les compteurs des communs...

Par **herve13008**, le **12/05/2016** à **09:35**

bonjour: voici la copie d'un jugement récent du TI de Marseille à ce sujet  
Cette justification nécessaire impose au bailleur d'être en mesure d'établir la réalité de toute dépense dont il demande le remboursement et interdit toute évaluation forfaitaire, de sorte que le locataire ne peut être tenu que de payer au bailleur les charges correspondant à ses dépenses.

L'article 4 du décret du 26 août 1987 interdit de retenir toute autre somme que celle correspondant à la consommation d'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du bâtiment et à l'entretien courant des espaces extérieurs.  
Or, la bailleuse reconnaît répartir de manière forfaitaire une partie de l'eau commune entre ses locataires.

Quelque soit la répartition effectuée, cette répartition est forfaitaire et ne se fonde pas en une base réelle pour déterminer la consommation d'eau commune effectivement due par le locataire

Faute de justificatif par la bailleuse de la consommation en eau commune imputable à son locataire conformes aux exigences de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, la bailleuse n'est pas fondée à réclamer la moindre somme au titre des charges d'eau commune.

Elle sera donc condamnée à restituer à son locataire la somme de .....€ en remboursement de la somme récupérée au titre de la consommation d'eau commune..... »

Par **janus2fr**, le **12/05/2016** à **11:24**

Ce jugement ne correspond pas à la situation décrite dans ce fil !  
Dans ce jugement, les charges d'eau pour les communs étaient estimées forfaitairement. Dans votre cas, c'est différent. Les charges d'eau pour les communs sont bien calculées et non estimées. La consommation d'eau des communs est déduite de la soustraction au compteur général de l'ensemble des compteurs privés.  
La consommation générale d'eau pour les communs est donc bien connue. Sa répartition auprès de l'ensemble des locataires est laissée au libre choix du bailleur, cette répartition devant être équitable. En général, on se base, comme en copropriété, sur les pseudos "millièmes".

Par **herve13008**, le **12/05/2016** à **19:26**

bonjour: ce n'est pas tout à fait exact; ce qui est donné par la soustraction est le volume de l'eau consommée, alors que le décret 87-713 dispose que l'eau commune est l'eau "nécessaire" à l'entretien des parties communes ce qui implique une précision dont doivent être exclus les fuites sur canalisations principales et les utilisations d'eau "sauvages" telles que lavage des VL, arrosage des jardinets privés, travaux de maçonnerie etc;

un autre jugement du même TI "« le décret du 26 août 1987 met à la charge du locataire l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou des bâtiments et des extérieurs ; le bailleur répercute sur les locataires, en plus de l'eau d'arrosage, la différence entre consommation générale d'eau froide et l'eau des appartements, ce qui peut poser problème en cas de fuite dans les parties communes, de sorte qu'il ne saurait être procédé par évaluation forfaitaire en la matière, quelque soit l'explication donnée par le bailleur »

bonne lecture

Par **janus2fr**, le **13/05/2016** à **07:05**

Euh...

Je ne vois pas bien où vous voulez aller.

Aucun système, à l'heure actuelle, ne permet de faire la part des choses entre l'eau réellement consommée et les éventuelles pertes au niveau du comptage.

Donc que voulez-vous exactement ? Que l'on vous fasse cadeau de l'eau utilisée pour les communs ? Ou que tout simplement les communs ne soient plus entretenus ?

Par **herve13008**, le **13/05/2016** à **12:09**

réponse à M."janus2fr"

bonjour

vous avez écrit: "je ne vois pas bien où vous voulez aller. aucun système ne permet de faire la part des choses entre l'eau consommée et les pertes...." et "que l'on vous fasse cadeau.....entretenus?"

1/ ce que je veux c'est payer ce que la loi ordonne de payer, ni plus ni moins!

2/ vous dites de façon péremptoire qu'aucun système ne permet de faire la part des choses.....d'où vous vient cette certitude?

3/ dans notre région (PACA) plusieurs associations de locataires se sont entendues pour créer des petits groupes de travail (officiels) comprenant juriste, ingénieur, locataires qui interviennent bénévolement auprès de bailleurs importants pour justement essayer de régler ces problèmes de façon amiable en conciliant loi, économie et bon sens.....ce n'est pas facile, mais on y arrive!

pour l'eau commune: les habitudes ( et l'intérêt des bailleurs) voulaient que la méthode par différence soit celle adoptée! seulement la comparaison des consommations annuelles sur 10 années faisait apparaître des écarts de 1 à 4 dans les volumes utilisés! ce qui est anormal puisque d'une année sur l'autre on traite la même surface de façon identique! la cause provient essentiellement des fuites sur le réseau concerné ( entre compteur principal et point de puisage): la cour de cassation a mis ces fuites à charge du bailleur ( cass, civ 3 pourvoi ), elle provient aussi de l'utilisation frauduleuse des points d'eau commune ( lavage VL, maçonnerie privée)

les remèdes:

\*cadenas pour pouvoir se servir des points d'eau.

\*compteur pour chaque puisage isolé ou par tronçon judicieusement choisi

\*suppression de certains points d'eau

mise en place d'accords collectifs( dans le cadre légal du développement durable) pour financer le coût de ces mesures!

au début les participants sont septiques et toutes les raisons sont bonnes pour ne pas concrétiser ce projet!

néanmoins dans 4 cités sur 5 où ces mesures ont été prises ( ce n'est qu'un début) les charges d'eau commune "eau nécessaire" ont diminuées globalement de 25% sur une année et le bailleur a pu reprendre des tronçons défectueux!

c'est un peu tôt pour crier victoire, mais continuer sur des habitudes acquises n'est pas une preuve d'innovation!

merci de m'avoir supporté

:/

Par **janus2fr**, le **13/05/2016 à 19:14**

[citation]2/ vous dites de façon péremptoire qu'aucun système ne permet de faire la part des choses.....d'où vous vient cette certitude?

[/citation]

Il me semble pourtant que c'est assez simple. Un compteur se contente de compter le volume d'eau qui le traverse. On n'a pas encore inventé le compteur qui sait ne compter que l'eau utile et pas une éventuelle fuite invisible.