

Charges  
2025



# MENU

À la tambouille du 19

## ENTRÉES FROIDES

*Eau commune : + 81%*

## PLATS CHAUDS

*Chauffage : + 14%*

*Eau chaude : + 28%*

## À PARTAGER

*Le ménage : + 51%*

Nous vous informons que nous  
avons demandé les justificatifs  
de ces augmentations.

Et surtout, vérifiez bien vos index  
d'eau froide et d'eau chaude, car  
ils sont souvent faux.

Objet : Suite demande d'informations – **mode de calcul des charges d'eau des parties communes.**

Madame, Monsieur,

Nous faisons suite au **décompte de charges 2025** qui nous a été communiqué, et plus particulièrement à la facturation de l'eau des parties communes.

Le montant du solde d'eau à répartir s'élève à 6 155,72 €, soit une consommation de 1476 m<sup>3</sup> (4,17 €/m<sup>3</sup>). Cela correspond à une **consommation moyenne de plus de 4 000 litres par jour**, équivalente à celle d'environ 28 personnes (base de 143 litres/jour selon les données publiques).

Selon nos estimations, cette consommation représente environ **20 % de la consommation totale de l'immeuble**, alors que ce ratio est généralement compris autour de 5 % hors usage spécifique tel que l'arrosage. Or, aucun arrosage n'ayant été effectué en 2025 (travaux de réhabilitation), ce niveau de consommation appelle des explications précises quant à son origine.

D'après vos indications, cette consommation est déterminée selon une méthode dite « par différence », consistant à déduire du compteur général la somme des consommations individuelles.

**Nous vous informons contester ce mode de calcul en l'état.**

En effet, conformément à l'article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, seules peuvent être récupérées auprès du locataire des charges **correspondant à des dépenses réelles, justifiées** et imputables à des services dont il bénéficie.

Or, **la méthode de calcul par différence ne repose pas sur une mesure directe de la consommation des parties communes.** Elle est susceptible d'intégrer des volumes ne correspondant pas à un usage collectif réel, notamment :

- des pertes techniques du réseau ;
- d'éventuelles fuites ;
- des erreurs de relevé ou de facturation ;
- des dysfonctionnements de compteurs individuels ;
- ou des décalages entre périodes de relève.

À cet égard, il est couramment admis qu'une part non négligeable des consommations mesurées par différence peut provenir de pertes techniques, ce qui renforce la nécessité d'une identification précise des volumes réellement imputables aux usages collectifs.

→

Dans ces conditions, **cette méthode ne permet pas d'isoler de manière certaine la part des consommations strictement imputables aux parties communes**, ce qui est de nature à remettre en cause la justification des charges récupérées.

Nous vous rappelons que **le bailleur est tenu de pouvoir justifier précisément la nature et le montant des charges** mises à la charge du locataire, lesquelles doivent correspondre à des dépenses effectivement engagées pour des services rendus.

En conséquence, nous vous demandons de bien vouloir :

- nous communiquer les relevés du compteur général ainsi que le détail des consommations individuelles ayant servi au calcul ;
- nous préciser les éventuels usages spécifiques ayant pu générer cette consommation (nettoyage intensif, travaux, etc.) ;
- nous communiquer, le cas échéant, les relevés des compteurs liés aux travaux ou à la réhabilitation ;
- préciser les modalités exactes de calcul retenues ;
- confirmer que les volumes facturés n'incluent pas de consommations non récupérables (fuites, pertes, anomalies du réseau) ;
- et, le cas échéant, procéder à un réexamen de la répartition afin de ne faire supporter aux locataires que les charges strictement récupérables.

Par ailleurs, afin de garantir une transparence et une fiabilité accrues dans la détermination de ces charges, nous vous invitons à étudier la mise en place d'un **dispositif de comptage spécifique pour les consommations d'eau des parties communes**.

Dans l'attente de votre retour, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.