Maitre,

Au vu des plaintes incessantes de votre cliente, (2 mises en demeure en quelques temps) nous en induisons que votre cliente ne se plait réellement pas dans notre immeuble. Nous sommes désolés si votre cliente a visé une location qui ne correspond pas à ses aspirations et ne trouve pas satisfaction dans notre immeuble construit pourtant par une firme de renom. Si jamais elle trouvait un autre logement lui convenant mieux, nous serions prêts à trouver un arrangement pour rompre le bail de location à l’amiable même si cela doit nous coûter une nouvelle remise en location. Mais nous ne désirons garder que des locataires heureux.

Bien que les actes de propriété, ainsi que les permis de bâtir soient publiques et donc je suppose consultables à la commune, je ne vois pas très bien l’intérêt pour un ou une locataire de connaitre l’identité et les domiciles de tous les co-propriétaires. Pour le reste votre cliente a signé un contrat de bail avec Jean Gastout demeurant 49 avenue Xavier Henrard à 1150 Bruxelles agissant pour tous les co-propriétaires; sa signature valant pour l’ensemble des co-propriétaires et même leurs héritiers. Il me semble que les renseignements figurant dans le contrat de bail suffisent pour régler tous les problèmes de location.

Au risque de nous répéter à chaque échange de courrier, la provision pour charge de 50 euros a été fixée sans référence au passé, puisqu’il s’agit d’un immeuble neuf. Encore une fois, le décompte sera établi en fin d’année, mais dès à présent on peut dire que le total des charges n’atteindra pas le montant provisionné par les locataires, et que donc le trop perçu sera restitué et éventuellement un nouveau montant de provision sera établi pour l’année suivante. Comment être plus clair ?

Eau potable

C’est sur une plainte, à bon escient, de votre cliente que nous sommes venus constater en sa présence, que la citerne d’eau de pluie était vide et cela pour la première fois au mois de mars puisqu’elle avait été remplie (10.000 litres) juste avant les locations.

C’est à ce moment que nous avons rempli la citerne en prenant 2m³ d’eau au robinet existant dans les communs et c’est toujours en présence de votre cliente que nous avons constaté que c’est son compteur qui avait enregistré ce puisage. C’est donc naturellement que nous lui avons proposé sur le champ de l’indemniser dès qu’elle nous adresserait la facture. C’est ensuite dans la semaine que nous avons enlevé le robinet et bouchonné le tuyau d’arrivée. Votre cliente exige-t-elle que l’on place une caméra pour voir si un autre locataire viendrait tout de même dévisser ce bouchon et se servir d’eau potable ? Ou faut-il qu’un huissier vienne sceller le bouchon ?

Est-ce qu’un autre locataire serait venu prendre un sceau d’eau à ce robinet avant cet incident? Pour couvrir ce risque nous sommes prêts à payer encore 1 ou 2 euros à votre cliente.

Que votre cliente soit rassurée, nous règlerons le problème d’alimentation de la citerne avant la prochaine période de sécheresse, et cela par les moyens que nous estimerons les plus adéquats.

Electricité

Les travaux seront réalisés au plus vite dès que les équipes techniques ne seront plus en congé.  
Si nous versons cette provision de 60 euros, comme nous vous l’avons proposé, c’est pour que votre cliente ne paie pas deux fois des charges. Nous préférons pour la tenue de notre comptabilité verser 60 euros plutôt que de suspendre un versement de charge récurent de 50 euros.

Nous suivrons votre conseil en prenant en compte la consommation des communs sur plusieurs mois pour faire le calcul de ce que nous devons à votre cliente et nous rajouterons 10% pour les tracas que cela a occasionnés.

Si jamais la provision mensuelle réclamée par la compagnie des eaux, devait être relevée suite au prélèvement des 2m³, nous aiderons votre cliente à supporter l’intérêt bancaire calculé sur ce supplément de provision. Nous provisionnons dès maintenant dans notre comptabilité 5 euros pour couvrir ce risque.

De même si la charge d’électricité due pour les communs devait faire grimper la provision mensuelle réclamée par la compagnie d’électricité, n’hésitez pas à nous faire part de l’intérêt bancaire que cela aura occasionné à votre cliente. Nous provisionnons dès maintenant dans notre comptabilité 5 euros pour couvrir ce risque.

Gaz.

Encore une fois, nous ne sommes intervenus que pour faciliter le dialogue entre les locataires et la firme Primagaz qui ont passés entre eux des contrats de fourniture de gaz.

De même si votre cliente voulait savoir s’il existe un contrat entre le voisin et Primagaz, elle pourrait utilement se renseigner auprès de cette compagnie ; mais comme chaque contractant a son propre compteur nous ne voyons pas l’intérêt d’une telle démarche, sauf s’il s’avère que Primagaz a commis une erreur dans l’attribution des compteurs.

Bruits.

Comme dit dans notre courrier précédent, nous ferons réaliser à nos frais, une expertise pour connaitre si oui ou non le bâtiment répond aux normes légales en matière d’insonorisation, et cela dès que cela sera possible. Nous faisons cela sur la seule plainte de votre cliente.

Pour l’éclat dans l’escalier, nous en prenons bonne note, mais nous trouvons incongru cette annonce au sein de votre lettre de menaces de sanctions judiciaires ; un simple courrier aurait suffit.

En conclusion nous assumons les problèmes de la première année d’occupation de ce bâtiment, nous ferons tout pour aplanir les petits problèmes, et nous espérons réellement que l’année prochaine tous les locataires qui veulent rester, jouissent de leur logement en toute quiétude, et que la gérance ne soit saisi que des problèmes réels.