Jean Gastout & Consorts

Av. Xavier Henrard, 49

1150 Bruxelles

Madame Stéphanie Dumon

Cabinet d’Avocats Renier-Demanet

Rue des Volontaires 6A

B-5030 Gembloux

Maitre,

Conc : Votre SD000203 Van Eyck / Gastout & Consorts : votre lettre recommandée du 7 aout 2014

Au vu des plaintes incessantes de votre cliente, deux sommations par avocat en deux mois, nous en concluons 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 à ses moyens, et qu'elle 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 les frais d'une nouvelle remise en location. Mais nous désirons avant tout garder 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. Votre cliente a signé un contrat de bail avec Jean Gastout & Consorts représenté par 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. Ce mécanisme de provision pour charge est assez commun et simple à comprendre.

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 réglerons le problème d’alimentation de la citerne avant la prochaine période de sécheresse, et cela par les moyens que nous estimerons les plus adéquats.

 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.

Electricité

Les travaux seront réalisés au plus vite dès que les équipes techniques ne seront plus en congé.  
Nous versons ce jour une provision de 60 euros sur le compte de votre cliente, comme nous vous l’avons proposé, pour que votre cliente ne soit pas lésée en attendant le décompte de ce que nous lui devons pour l’électricité des communs. 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 même 10% pour les tracas que cela a occasionnés.

De même que pour l’eau, 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. Les contrats de fourniture de gaz ont été passés sans notre intervention.

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 de sa part 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.

Veuillez agréer, Maître, l’expression de notre considération distinguée.

Gastout & Consorts  
Jean Gastout