



Copropriété - Budget et Provision Eau froide privative

Par AGeorges

L'Article 14.1 définit le budget provisionnel :

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel.

Faut-il en déduire que la provision pour Eau Froide, quand il existe des compteurs individuels utilisés pour refacturer la consommation réelle privée, n'en fait pas partie ?

Cela aurait une incidence non négligeable sur plusieurs points dont l'abondement du Fonds travaux (base : 5% du budget provisionnel) et l'obligation pour le Syndic de proposer un PPT dès que le Fonds travaux dépasse le budget provisionnel.

Dans ce cas, la présentation du budget général d'une copro pourrait comporter 3 parties. Le Budget Prévisionnel voté globalement, la provision 'privée' pour l'eau froide individuelle et les travaux ou autres opérations (diagnostics, ...), ces deux dernières faisant l'objet de votes à part.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Qui est le titulaire de l'abonnement auprès du fournisseur d'eau ?

Par AGeorges

Le Syndicat des Copropriétaires.

Par yapasdequoi

Dans ce cas, il faut bien prévoir un montant au budget pour anticiper le paiement des factures dont le syndicat sera redevable.

Ensuite selon les relevés individuels, c'est le syndic qui fera la répartition auprès de copropriétaires pour que chacun paye sa part en fonction du relevé de son compteur individuel.

Il faut aussi tenir compte de l'eau commune qui correspond à la différence entre le total des consommations individuelles et la consommation au compteur du syndicat.

Soit il y a une consommation commune (pour le ménage ? l'arrosage des parties communes) ou bien un simple décalage de date pour le relevé du compteur général et les compteurs individuels.

Le seul moyen de ne pas budgéter cette eau privative est d'individualiser les contrats de fourniture (= comme l'électricité). Mais c'est souvent plus cher car chaque copropriétaire doit payer un abonnement, et il faut en conséquence négocier avec le syndic un rabais de ses honoraires puisqu'une tâche de répartition disparaît de ses activités de gestion.

Par AGeorges

Désolé, Yapasdequoi, je connais tout ça par coeur.

Bien sûr, il faut budgéter l'eau, comme on budgètera des travaux ne relevant pas de l'Article 24. Budgéter, c'est faire en sorte d'avoir l'argent quand on en a besoin. Cela n'est pas lié à la notion de "COMMUN" qui est attachée au "Budget Prévisionnel" qui est une partie du budget global.

La loi ne se réfère pas au "budget global" pour traiter les notions de Fonds travaux (les 5% minimum et le plafond). Par

exemple, elle n'incorpore pas les travaux votés dans le calcul des 5%. Pourquoi en serait-il différemment pour cette gestion particulière de l'eau froide qui n'est qu'un vieux reste de gestion datant d'avant l'obligation de pose de compteurs individuels ?

Par ailleurs, le fait que cette eau froide soit gérée par le Syndic n'établit en rien le fait que ce soit une dépense COMMUNE ordinaire.

Par yapasdequoi

Si le syndic reçoit une facture au nom du syndicat, il doit avoir la trésorerie pour la payer. C'est l'objet du budget prévisionnel.

Et ne mélangez pas l'eau et les travaux !

Vous avez toutes les réponses dans le 14-1 et le 14-2.

Je n'ai rien à ajouter de plus. A vous de compliquer à souhaits une situation simple.

Par AGeorges

Et ne mélangez pas l'eau et les travaux !

Vous avez toutes les réponses dans le 14-1 et le 14-2.

La partie privative de l'eau et les (gros) travaux ne sont pas supposés faire partie du "budget prévisionnel". Pour l'eau privative, la définition de ce dernier est claire dans le 14.1. Il s'agit de dépenses COMMUNES, liées aux espaces partagés. Seulement une toute petite partie de l'eau consommée relève de cette classification.

Je vois à l'approche courante (donc intégrer TOUTE l'eau dans le "budget prévisionnel" (BP)) un ennui non négligeable.

L'abondement du fonds travaux est basé sur ce BP. S'il est artificiellement gonflé de dépenses privatives, les charges augmenteront d'autant.

Par ailleurs, quand le Fonds travaux accumulé dépasse le BP, le Syndic a obligation de proposer un PPT lors de l'AG suivante. Evidemment, si le BP est artificiellement gonflé de dépenses privatives, ce sera plus long, et le Syndic peut ainsi gagner plusieurs années sans s'occuper du PPT. C'est toujours ça de moins à faire.

Par ailleurs, quand un PPT a été mis en place, selon le cas, diverses réductions de charges s'ensuivent : l'abondement n'est plus obligatoire (pendant 10 ans ?) et la taxe foncière n'est plus collectée par le fisc pendant 5 ans.

Une copropriété a donc tout intérêt à ce que son BP ne soit pas trop élevé, ce qui en soit, peut générer des réductions de charges inattendues.

Par exemple, dans une copro de 150 lots, le montant de l'eau privative doit tourner autour de 60.000 euros. Si le BP normal est de 300.000 €, un abondement de 5 % mettra 4 ans de plus à dépasser le BP. (60000 divisé par 15000)
Pendant ce temps, la copropriété ne fera pas de travaux, ne fera pas d'économies d'énergie et produira de la chaleur pour chauffer la planète au lieu des appartements. Ceci s'applique, bien sûr aux travaux d'isolation thermique.

Par ailleurs, avec un système comme le PTZ, il est possible de financer les économies d'énergie. Si l'on prend un PTZ de 80000 € sur 4 ans et que l'on économise 20.000€ par an, le crédit est payé avec les économies d'énergie et le remboursement du PTZ ne coûte rien. Au lieu, par exemple, de payer 20000€ pour le gaz, on les donne à la banque.

Si l'on ne fait rien, au bout de 4 ans, les 'économies' n'ont pas eu lieu, on a dépensé 80.000€ en énergie de plus que possible, pour rien. Tous les travaux restent à faire et la planète va de plus en plus mal.

Ces chiffres sont un cas de figure simple, à simple but démonstratif.

L'idéal est donc de faire pour l'eau privative comme l'on fait pour les travaux, une ligne à part dans les comptes et l'exclusion de ce budget spécial du BP communautaire.

Est-ce si compliqué ?

Par yapasdequoi

C'est vous qui voyez.

Si le budget n'est pas correctement préparé, le syndic ne pourra pas payer la facture d'eau et les charges seront augmentées des pénalités de retard que le fournisseur ne manquera pas d'appliquer.

Peut-être d'autres intervenants se manifesteront. Mais pour ma part je n'ai rien à ajouter.

Par AGeorges

Si le budget n'est pas correctement préparé, le syndic ne pourra pas payer la facture d'eau

Cela n'a rien à voir !

Je n'ai pas dit qu'il ne fallait pas collecter des charges pour payer l'eau privative au rythme des factures reçues par le Syndic. J'ai juste dit que la somme correspondante ne POUVAIT pas être traitée comme une dépense "commune". Elle doit donc être isolée du Budget Prévisionnel, ce qui a un effet réductif sur d'autres postes et permet de débloquer plus rapidement le fonds travaux.

Par yapasdequoi

Si le contrat de fourniture d'eau est au nom du syndicat, c'est une dépense commune.

La répartition ensuite sur tantièmes ou selon index des compteurs privatifs est une "salade interne". Les appels de fonds trimestriels sont ainsi des provisions, régularisées lors de l'AG suivante.

Si vous demandez au syndic de faire de "l'épicerie" et de relever les compteurs privatifs plus souvent puis collecter des paiements au fur et à mesure de la consommation réelle, il va vous envoyer balader ...

Ce serait évidemment différent si chaque copropriétaire souscrivait son propre contrat de fourniture d'eau.

Par AGeorges

Si le contrat de fourniture d'eau est au nom du syndicat, c'est une dépense commune.

Disons que ce point reste discutable, par rapport au libellé du 14.1.

La répartition ensuite sur tantièmes ou selon index des compteurs privatifs est une "salade interne". Les appels de fonds trimestriels sont ainsi des provisions, régularisées lors de l'AG suivante.

L'ARC propose également de mettre en place une répartition, avec une clé spéciale basée sur la consommation réelle d'une ou plusieurs années antérieures. Mais "chez moi", la base sont les tantièmes. Ce sujet a donné lieu à de nombreuses questions des copropriétaires

Si vous demandez au syndic de faire de "l'épicerie" et de relever les compteurs privatifs plus souvent puis collecter des paiements au fur et à mesure de la consommation réelle, il va vous envoyer balader ...

Cela n'est en rien utile. Mon seul propos est d'isoler ces appels de charges spécifiques et ne correspondant pas à une consommation "commune". Il n'y a pas de raison de modifier le modus operandi du Syndic.

Ce serait évidemment différent si chaque copropriétaire souscrivait son propre contrat de fourniture d'eau.

Tout à fait, il pourrait suffire d'une résolution d'AG pour cela. Mais le coût risque d'être élevé si le fournisseur d'eau refuse de reprendre les compteurs sous-traités à une autre société (je me demande bien pourquoi cela a été fait ainsi, car en fait, nous payons des relevés trimestriels !).

Par Nihilscio

Bonjour,

AGeorges, j'adhère à votre analyse. En pratique c'est compliqué, mais sur le fond, vous avez totalement raison.

La fourniture d'eau, qui est la fourniture de la consommation personnelle d'un bien, sort en toute rigueur de l'objet du syndicat qui est la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes. Elle n'entre dans aucune des deux catégories de charges définies à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965. C'est pour intégrer

de telles dépenses dans les charges de copropriété qu'ont été instituées les résidences-services.

Par AGeorges

Merci de votre empathie Nihilscio.

Je crois que je vais exiger du Syndic qu'il inscrive une résolution d'analyse lors de la prochaine AG. Avec un seul fournisseur d'eau possible, la concurrence ne pourra pas jouer, mais au moins, on saura à quoi s'en tenir.

Par exemple :

Point 1 : Demander un devis au fournisseur d'eau pour la reprise des compteurs ou l'installation de nouveaux, permettant de passer à la facturation individuelle de l'eau.

Point 2 : En attendant, isoler cette gestion de l'eau dans les comptes. C'est possible pour les travaux spéciaux, ce ne devrait donc pas être un problème ...

En fait, la méthode actuelle a un gros inconvénient. La consommation de la part 'copropriété' est établie en calculant la différence entre le total des factures du fournisseur et le total des facturations individuelles, facturées annuellement à chaque copropriétaire, suite à des calculs un peu complexes, faisant intervenir des dizaines, voire des centaines d'opérations. Les relevés étant traités manuellement par re-saisie, les erreurs ne sont pas rares. J'ai même constaté des erreurs de colonne (disons que l'état est présenté en 4 colonnes, pour chaque trimestre de relevé), faisant 'sauter' un trimestre de consommation. Notre résidence a parfois constaté des différences surprenantes d'une année sur l'autre, sans que le Syndic s'occupe d'expliquer cela ...

Enfin, il y a aujourd'hui des lois qui restreignent au double les augmentations de consommation d'eau, et alors que les relevés individuels sont effectués chaque trimestre, personne ne regarde s'il y a eu des débordements ou pas. C'est tout de même dommage.

Pour améliorer le contrôle de la consommation, il est donc fort opportun d'essayer de changer de système.

Pour terminer (je vous tiendrai au courant de la suite), rappelons que, en ce début mai, la France a déjà dépassé son quota ANNUEL de consommation d'eau douce.

Par yapasdequoi

Sachez que si chaque copropriétaire a son propre contrat de fourniture d'eau, il y a plusieurs conséquences :

1/ Chaque copropriétaire doit payer un abonnement au service de l'eau ce qui représente un surcoût récurrent

2/ Il faut remplacer les compteurs existants par ceux agréés par le fournisseur ce qui représente un surcoût mais une seule fois.

3/ Il faut vérifier le contrat de fourniture pour savoir qui prend en charge une fuite "avant compteur" qui se situerait sur une des canalisations internes à l'immeuble (= parties communes). Le fournisseur doit déterminer précisément sa zone de responsabilité.

4/ Il faut de toute façon garder un compteur et un abonnement pour l'eau commune (ménage/arrosages/ ou autres services communs)

A voir si les copropriétaires qui voteront (selon 25-o) accepteront ces dépenses supplémentaires au regard de la simplification que vous évoquez.

Vous n'oublierez pas de réclamer au syndic une baisse de ses honoraires, ses tâches de collecte des index et de répartition disparaissant. A voir si cela compense les surcoûts.

Bon courage pour la suite.

Par Nihilscio

Il n'y a pas que des inconvénients. Il y a aussi des avantages dont un moindre risque financier pour la copropriété en cas de charges impayées.

Par AGeorges

@ yapasdequoi,

Merci pour votre tour d'horizon bien complet.

J'ai bien conscience que rien n'est gagné, c'est pourquoi je propose une pré-étude prenant en compte les aspects que vous indiquez. Ce n'est que dans un second temps que l'AG sera sollicitée pour décider, et les pour et les contre du projet seront listés au mieux. Dans les copropriétés avec beaucoup de lots, les frais d'opérations spéciales sont tout de même bien écrasés, un appartement moyen représentant à peu près 1/100ème.

Pour la suite, les règles de la démocratie s'appliqueront.